

Betreft: Advies voorstel huuraanpassing 2022.

Gouda, 11 maart 2022.

Geachte heer de Haas / beste Ron,

Op 27 januari jl. heeft u per brief het huurvoorstel MW voor 2022 aan ons kenbaar gemaakt. De belangrijkste punten uit dit voorstel: een generieke huurverhoging van 2,3% (inflatie) en een getrapte vorm van inkomensafhankelijke huurverhoging.

Tussen het moment van verzending van uw brief en het opstellen van deze brief is er een andere werkelijkheid ontstaan. De gebeurtenissen in de wereld hebben geleid tot een explosieve stijging van de energiekosten. Met name de stijging van de gasprijs veroorzaakt financiële problemen voor een groot deel van de huurders en er dreigt op grote schaal energiearmoede. Kostte een m3 gas tot voor kort nog zo'n 80 eurocent, inmiddels is dit bij Eneco gestegen naar 2,77 euro (zie bijlage prijsdetails modelcontract 10-3-2022) een stijging van bijna 2 euro per kubieke meter. De verwachting is dat de onrust op de gasmarkt tenminste nog een jaar en mogelijk langer zal aanhouden.

Een gemiddeld gezin verbruikt per jaar ongeveer 1200 m3 gas. Bij de huidige prijs van gas betekent dit dus een extra kostenpost van tenminste 2400 euro. **De energetische kwaliteit van de woning is in belangrijke mate bepalend voor de stijging van de gasrekening** en of dit meer of minder is dan het gemiddelde.

Gasprijs en gasverbruik zijn dus bepalend voor de (mate van) stijging woonlasten en voor "de betaalbaarheid van wonen". Nu is al duidelijk dat de Overheid de financiële gevolgen van de gasprijsstijging slechts in beperkte mate zal compenseren (dempende maatregelen). Betaalbaarheid is een speerpunt van de corporatie en in deze uitzonderlijke tijd mag verwacht worden dat ook zij hieraan nu een extra actieve bijdrage levert. Gelet op het voorafgaande is het voorstel **om de mate van huuraanpassing te koppelen aan de energetische kwaliteit (lees: label) van de woning**. Ons voorstel; Goed geïsoleerde woningen (A en beter) een getrapte huurverhoging tot maximaal inflatie. Label B/C-woningen: nul procent verhoging. Slecht geïsoleerde woningen (label D en slechter) krijgen een getrapte huurverlaging. Dit laatste is ook in lijn met aangekondigde beleidsvoornemens van de overheid.

Het bestuur is zich bewust van het feit dat, afhankelijk hoe je precies invulling geeft aan die koppeling, dit financiële consequenties heeft, ook voor de komende jaren. Om het effect voor de begroting in 2022 te compenseren, wordt voorgesteld om de korting op de verhuurdersheffing van 500 miljoen hiervoor in te zetten. Uit antwoord op een eerder gestelde vraag hierover, blijkt dat MW 1,2 miljoen euro netto minder te hoeven afdragen dan begroot. Dekking langere termijn: deel van wegvallen verhuurdersheffing vanaf 2023 hiervoor reserveren.



Voor 2022 worden huurders die het hardst getroffen worden in slecht geïsoleerde woningen met dit voorstel enigszins ontzien, maar er zijn meer maatregelen noodzakelijk. Korte termijn: al in 2022 plaatsen van zonnepanelen op zowel EGW (opnieuw aanbod) alsmede MGW. Deze zijn snel te plaatsen en leveren direct een financieel voordeel op voor de huurder. Op wat langere termijn: het versneld isoleren van de woningen en hiervoor per complex met een concreet plan/ overzicht te nemen maatregelen te komen (zoals in het milieubeleidsplan 2015).

Uit het voorgaande volgt tevens dat Bewogo opnieuw iedere vorm van inkomensafhankelijke huurverhoging afwijst. De (energetische)kwaliteit van de woning moet bepalend zijn voor de hoogte van de huur en niet het inkomen van de huurder.

Het bestuur van Bewogo gaat graag het gesprek met u aan hoe op “de veranderende omstandigheden” te reageren en invulling te geven aan bovenstaande voorstellen, met als doel het meehelpen om energie-armoede te voorkomen en woonlasten betaalbaar te houden.

Met vriendelijke groeten,
Namens het bestuur van Bewogo,





Peter-Paul Jaspers
Secretaris.

Bijlage: modelcontract Eneco 10-3-2022



Bijlage:

8  **Modelcontract HollandseWind & Zon + Aardgas** **€ 4950,26**
Totaal per jaar
Onbepaalde tijd variabel (½ jaar) tarief

Duurzaamheid stroom Aanmelden
Groene stroom NL  Grijs gas

Prijsdetails Pakketvoorwaarden Over leverancier & pakquetscore **7,5**

Stroom	Gas	Vaste leveringskosten
78,99 ct. Normaal tarief	58,75 ct. Dal tarief	€ 143,76 per jaar

Stroom	€ 1223,17
Gas	€ 3727,09
Totale jaarkosten (incl. btw)	€ 4950,26

Deze kosten zijn incl. overheidsheffingen en netbeheerkosten van 2022.
Indicatie maandelijks termijnbedrag: € 413 [Hoe is dit bedrag opgebouwd?](#)

[Alles over dit pakket](#)

Inklappen ^



Postadres

Postbus 219, 2800 AE Gouda

BezoekadresBachstraat 1, 2807 HZ Gouda
Julianastraat 2-6, 2411 CV Bodegraven
Kwikstaarthof 22, 2841 NV Moordrecht

T (0182) 69 29 69

E info@mozaiekwonen.nlI www.mozaiekwonen.nlBeter Wonen Huurdersvereniging
Olympiadeplein 144
2807 BH GOUDA

Datum 29 maart 2022
Onze referentie CON-028939 / HBr / YEe
Onderwerp Reactie op advies huurverhoging 2022

Geacht bestuur,

Op 11 maart hebben wij uw reactie ontvangen op onze adviesaanvraag d.d. 27 januari 2022. Deze hebben wij helaas vanwege omstandigheden in ons reguliere overleg d.d. 22 maart niet kunnen bespreken. Hierbij schriftelijk onze reactie.

U uit terecht zorgen over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen als naar de woonlasten wordt gekeken vanwege de forse stijging van de energieprijzen. Deze zorgen delen wij met u. Het energieverbruik en daarmee de energielasten zijn mede afhankelijk van de energetische kwaliteit van de woning. U verwacht dat huurders in de betalingsproblemen komen en u pleit daarom voor een kleine huurverhoging (bij woningen met label A of hoger), 0% verhoging (bij woningen met label B en C) en huurverlaging (bij woningen met label D en verder). Dat dit forse financiële consequenties voor Mozaïek Wonen heeft ziet u ook en daarom stelt u voor de vermindering van de verhuurdersheffing in 2022 van landelijke 500 miljoen euro hier structureel voor te gebruiken en bij afschaffing van de verhuurdersheffing in 2023 de extra investeringsruimte versneld in te zetten voor het isoleren van onze woningen.

Wij zijn van mening dat het niet de corporatie is die in eerste instantie of in directe zin de aanwezige energiearmoede kan of moet oplossen. Het kabinet heeft hiervoor inmiddels maatregelen genomen om de mensen met de laagste inkomens zoveel mogelijk te compenseren. Ook gemeenten krijgen hierbij een rol. Wij kunnen op dit moment echter de vermindering/afschaffing van de verhuurdersheffing niet verantwoord inzetten om huurders dit jaar via de huurverhoging te ontzien. De effecten van de vermindering/afschaffing voor Mozaïek Wonen zijn nog onvoldoende bekend, zowel wat het financieel oplevert en als wel welke (harde) prestaties de minister van ons gaat eisen. Daarnaast is bekend dat ondanks de vermindering/afschaffing van de verhuurdersheffing de opgaven in onze regio voor nieuwbouw en verduurzaming groter zijn dan onze (toekomstige) middelen (ook na afschaffing van de verhuurdersheffing). En we hebben nog de wens om de onderhoudscycli aan te passen.

Overigens wordt de huurprijs van onze woningen gebaseerd mede op de mate waarop de woningen zijn verduurzaamd (WWS-puntensysteem/streefhuur). Daarnaast is vorig jaar bij een aantal huurders, met de laagste inkomens, de huur al verlaagd (en bij de rest van de sociale huurders bevroren) en het kabinetsakkoord spreekt nog eens over een huurbevrozing in 2024. Het is verder de vraag of de enorme verhoging van de energieprijzen een structureel karakter krijgen. Dit neemt overigens niet weg, dat de druk om (extra) isolatieprojecten uit te voeren de komende jaren bij minder geïsoleerde woningen groter wordt. In de voorbereiding van de

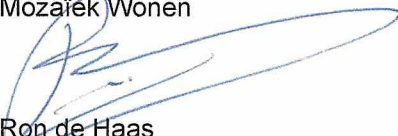
MJOB 2023 en volgende jaren zullen wij bezien welke investeringen we hiervoor naar voren kunnen halen.

Kortom, wij kiezen er voor om de energielasten via investeringen structureel aan te pakken in plaats van een eenmalige compensatie die de investeringsruimte beperkt.

Daarnaast zijn wij, samen met Woonpartners en maatschappelijke organisaties, in gesprek met de gemeente over specifieke acties dit jaar ten behoeve van de laagste inkomens in woningen met een laag energielabel.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Als u over dit onderwerp nog vragen heeft, kunt u terecht bij Henk Brückmann, via telefoonnummer (0182) 69 29 69 of via de mail henkbruckmann@mozaiekwonen.nl.

Met vriendelijke groet,
Mozaïek Wonen



Ron de Haas
directeur-bestuurder