

Betref: Advies voorstel huuraanpassing 2023.

Gouda, 14 maart 2023.

Geachte mevrouw Ter Steege / beste Anne,

Op 2 februari jl. ontving het bestuur een adviesaanvraag betreffende het voorstel huuraanpassing 2023. Onderstaand treft u onze reactie hierop aan.

In het kort de belangrijkste punten uit het voorstel: een generieke huurverhoging van 2,6% en opnieuw heffing van inkomens afhankelijke huurverhoging. Het bestuur vindt deze twee voorstellen teleurstellend.

De financiële positie van huurders is al niet erg rooskleurig, getuige onderzoeken van onder meer het NIBUD en CPB. De alsmat stijgende kosten van levensonderhoud en hoge energieprijzen zetten die positie nog verder onder druk. Het bestuur zou dan ook graag een gebaar richting de huurders zien van Mozaiek Wonen door niet, zoals in het voorstel, de maximale huursomstijging te vragen, maar hier enkele tienden van procenten onder te gaan zitten. In 2023 is de verhuurderheffing grotendeels komen te vervallen en er naast extra ruimte voor nieuwbouw en verduurzaming ook ruimte is voor betaalbaarheid te financieren. Mozaiek Wonen beperkt zich echter tot de wettelijk opgelegde maatregelen.

De hoge energiekosten zorgen bovendien voor een onbalans in de woonlasten. Huurders van woningen met een slecht energielabel worden hierdoor extra gedupeerd. Weliswaar telt het energielabel mee in de bepaling van de huurprijs (WWS), maar dit compenseert bij lange na niet de extra stookkosten voor deze groep huurders. Hetzelfde geldt voor het prijsplafond. Dat geldt alleen voor 2023 en het ligt niet in de lijn der verwachting dat dit ook voor 2024 zal gelden. **Net als vorig jaar pleiten we daarom om de mate van huuraanpassing te koppelen aan de (energetische)kwaliteit van de woning.** Voor slechte labels een huurverlaging; voor energiezuinige woningen een huurverhoging van maximaal 2,6%. Over de exacte verdeling/ waar het omslagpunt ligt, gaan we graag met u nader in gesprek.

Uit het voorafgaande volgt tevens dat Bewogo tegen iedere heffing van inkomensafhankelijke huurverhoging is. Te meer daar dit nu al voor het zesde opeenvolgend jaar wordt opgelegd en de relatie huurprijs met de kwaliteit van de woning voor deze groep huurders volkomen zoek is. De corporatie moet zich bovendien zoveel mogelijk onthouden van het bedrijven van inkomenspolitiek.

Naar het oordeel van het bestuur ontbreekt het ook aan voldoende investeringen en beleid rondom het structureel terugdringen van de post “energie” in woonlasten. Geen concrete doelstelling verduurzaming woningbezit in 2026, nog steeds geen zonnepanelen op daken meergezinswoningen en steeds toenemende kosten huur zonnepanelen, waardoor Mozaiek Wonen op deze terreinen zich begeeft in de achterhoede in corporatieland.



Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

Olympiadeplein 144, 2807 BH Gouda, Telefoon : 0182 - 571902

E-mail : info@bewogo.nl Internet : www.beterwonengouda.nl

Handelsregister : 24326366, ABN-AMRO, rek .nr. NL41ABNA052.04.65.350

In de jaaragenda is de vergadering van maart verplaatst naar 11 april. Toch zou het bestuur graag nog tijdig het gesprek met u aangaan over de (voorgestelde) huuraanpassing.

Met vriendelijke groet,



Peter-Paul Jaspers

Secretaris Bewogo

