

Betreft: Advies huuraanpassing 2024

Gouda, 8 februari 2024.

Geachte mevrouw ter Steege / beste Anne,

Op 29 januari 2024 vraagt u per brief aan het bestuur om een advies uit te brengen over de voorgestelde huuraanpassing 2024. Die aanpassing komt, kort samengevat, op het volgende neer: Een generieke huurverhoging van 5,3%; huurverhoging wordt niet afgetopt op aftoppingsgrens en/of streefhuur en een inkomensafhankelijke huurverhoging van 7,3%.

Alvorens inhoudelijk in te gaan op het voorstel, het volgende:

Het bestuur vindt deze exorbitante huurverhoging zeer ongewenst. Het zorgt ervoor dat een grote groep huurders nog verder in de financiële problemen zal komen dan nu al het geval is. Want één op de vier huurders kunnen nu al hun rekeningen niet meer betalen (Bron: Nibud). Met dit voorstel wordt het effect van maatregelen t.b.v. lastenverlichting (zoals 34 euro extra huursubsidie) direct teniet gedaan. En die maatregelen waren er juist op gericht om de financiële positie van deze groep te verbeteren. Zo langzamerhand vragen wij ons af waar het sociale gezicht van deze corporatie is (gebleven)?

Voorheen stond in de adviesaanvraag altijd het woordje “gematigde huurverhoging”. Dat stond voor in ieder geval niet de maximaal toegestane huurverhoging opleggen. Dat laat Mozaiek Wonen nu varen. Sterker nog: er wordt nog een schepje bovenop gedaan door niet uit te gaan van de 5,1%, zoals in de begroting 2024 (zie blz. 20), maar er nog 0,2% bovenop te zetten. Dit duidt erop dat Mozaiek Wonen kennelijk voor de maximale opbrengst gaat.

In het bijgevoegde memo staat “*de overheid stelt jaarlijks regels vast voor het huurbeleid. Woningcorporaties moeten zich daaraan houden*”. Dat betekent echter niet dat je ook de maximale huurverhoging/opbrengst zou moeten vragen. De aangedragen argumenten in de toelichting (kosten nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud) waarom dit wel zou moeten, deelt het bestuur niet en wel hierom:

Het inmiddels ontstane tekort aan (betaalbare huur) woningen is voornamelijk te wijten aan de overheid zelf, die jarenlang d.m.v. de verhuurdersheffing geld onttrokken heeft dat bestemd was voor de volkshuisvesting en nog steeds allerlei heffingen aan corporaties oplegt. Het ligt dus voor de hand diezelfde overheid hierop aan te spreken en niet de rekening maar gemakshalve bij de huurders neer te leggen. Dat betekent dus ook niet klakkeloos convenanten tekenen, tenzij de Rijksoverheid de daaraan verbonden kosten grotendeels voor haar rekening neemt. Voor wat betreft de verduurzaming loopt MW nog achter bij de doelstelling (zie Visitatierapport) en ontbreekt een plan voor een inhaalslag. Ook ten aanzien van kosten onderhoud worden grote projecten



doorgeschoven en zijn de resultaten van periodieke werkzaamheden (schilder/gevelwerk en keuken/badkamerrenovaties) vaak teleurstellend.

Het zou van lef getuigen wanneer Mozaiek Wonen niet aan de leiband van de minister loopt, maar kiest voor een betaalbare/gematigde huuraanpassing. In 2023 was de koppeling aan de gemiddelde loonsomstijging wel te begrijpen, vanwege de enorm hoge inflatie. Maar gezien dit laatste was het te voorzien dat de lonen in 2024 hierdoor sterk zouden gaan stijgen. Het ligt daarom meer voor de hand om de huursomstijging in 2024 weer te koppelen aan de inflatie i.p.v. aan de gemiddelde loonsomstijging.

Het voorstel is dan ook een huursomstijging te beperken tot 4,3%. Dat is 4,1% gerelateerd aan de inflatie (HICP) in de vorm van huurverhoging en 0,2% uit overige middelen. Het bestuur realiseert zich dat een lagere huursomstijging doorwerkt in de komende jaren. Daar moet dus ook een structurele besparing tegenover staan. Vandaar het voorstel om 1% op de begroting te bezuinigen.

Op een eerdere vraag hoe/waar Mozaiek Wonen de broekriem gaat aanhalen, is nog steeds geen reactie gekomen. Het bestuur heeft hiervoor al eerder wel suggesties gedaan. Belangrijkste is beperking kosten personeel. Een stijging van 30% in drie jaar tijd en heel veel inhuur is wat ons betreft onaanvaardbaar. Ook het hoge ziekteverzuim en de organisatiestructuur (3 rayons) dragen bij aan onnodig hoge organisatiekosten. Daarnaast kan bespaard worden op kosten onderhoud/verduurzaming door te werken met vaste aannemers. Daarmee voorkomt men kosten verbonden aan iedere keer tijdrovende aanbestedingen en het zal de kwaliteit en voortgang van projecten verbeteren.

In het bijgevoegde memo wordt gesteld dat uit informatie van het NIBUD de voorgestelde huurverhoging verantwoord zou zijn. De meest recente cijfers wijzen echter op een inkomensdaling van alleenstaanden met een laag inkomen/uitkering. Hetzelfde geldt eenoudergezinnen. En laat deze groepen nu juist in sociale huurwoningen wonen! Een andere groep die in de problemen gaat komen zijn bewoners van meergezinswoningen met blokverwarming. Afschaffing van de TTB en de kosten verbonden aan het ongunstige energiecontact, afgesloten door Mozaiek Wonen, zorgen voor extra hoge woonlasten. Bovendien dreigt nog steeds afschaffing van de subsidiabele servicekosten in de huurtoeslag per 1-1-2025 en de voorgestelde huurverhoging geldt ook nog in het eerste half jaar van 2025. Er zijn dus redenen genoeg om de huuraanpassing enigszins te matigen!

Gezien het voorafgaande ligt het voor de hand dat het bestuur een negatief advies uitbrengt op het voorliggend voorstel. Als alternatief stelt het bestuur daarom het volgende voor:

- **De huursomstijging te beperken tot 4,3%;%**
- **Een generieke huurverhoging van max. 4,1% (inflatie) m.u.v.:**
- **Woningen met energielabel E,F en G: geen huurverhoging i.v.m. hogere energiekosten;**
- **Wel aftopping op aftoppingsgrens / streefwaarde huur;**
- **Geen inkomensafhankelijke huurverhoging.**
- **1% bezuiniging op begroting als dekking.**

Huurlersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda

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

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

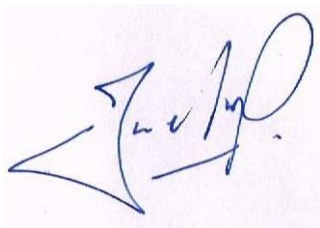
Handelsregister : 24326366, ABN-AMRO, rek .nr. NL41ABNA052.04.65.350



Dit alternatief voorstel gaat nog steeds uit van een forse aderlating voor huurders, maar biedt ook de kans aan Mozaiek Wonen om te tonen dat “haar sociale antenne” nog wel gericht is op betaalbaar wonen en niet op “winstmaximalisatie” !

Voor zover gewenst, geven we graag een nadere toelichting op dit advies en zien uw reactie binnen de daarvoor gestelde termijn met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,



Peter-Paul Jaspers
Bewogo

