

Mozaïek Wonen  
t.a.v. mevr. A. ter Steege  
Postbus 219  
2800AE Gouda

Bodegraven/Moordrecht/Gouderak, 7 maart 2025,  
Betreft: advies huuraanpassing 2025  
Uw kenmerk: Mozaïek Wonen /AtS

Geachte mevrouw Ter Steege,

Op 4 februari 2025 ontvingen wij uw adviesaanvraag huuraanpassing 2025. Uw voorstel is een gemiddelde huursomstijging van 4,5%. Dit percentage is het resultaat van het overleg over de Nationale Prestatie Afspraken en is gemaakt zonder het medetekenen van de Woonbond. Het zal het u niet verrassen dat ook wij niet direct enthousiast zijn over uw voorstel. In onze brief van 11 december 2024 hebben wij al aangegeven dat een huurverhoging van 3,5% o.i. meer dan hoog genoeg is. Wij zien geen reden om hier nu van af te wijken.

Wij vinden dat met het nu voorliggende voorstel de landelijke woningproblematiek afgewenteld wordt over de rug van de huurders. Het tekort aan betaalbare huurwoningen is het resultaat van landelijk volkshuisvestingsbeleid. Wij vinden dan ook dat dit landelijk moet worden opgelost. Vennootschapsbelasting voor een sociale verhuurder is onbegrijpelijk. Dit is een winstbelasting voor een stichting!

In de memo die bij uw brief was meegezonden wordt melding gemaakt van maatwerk voor huurders die in de knel komen. Dat klinkt heel sociaal en betrokken bij het welzijn van uw huurders. Wij vragen ons erg af hoe effectief deze maatregel is. U vraagt zelf suggesties om ervoor te zorgen dat huurders die deze steun nodig hebben er ook gebruik van maken. Voor de huurder is het een hele hoge drempel om met zijn problemen bij de corporatie aan te kloppen.

Het feit dat voor de ene categorie huurders de huurverhoging wel wordt afgetopt op aftoppingsgrens en/of streefhuur en voor de andere categorie dat niet het geval is vinden wij verwarrend, moeilijk uitteleggen en onrechtvaardig. Deze regeling zit heel dicht bij de inkomensafhankelijke huurverhoging waar wij ook bezwaar tegen hebben. De hoogte van de huur dient bepaald te worden door de kwaliteit van de woning. Niet de kwaliteit van de huurder.

Harmonisatie bij mutatie is inmiddels al redelijk lang de praktijk en o.i. rechtvaardig. Nieuwe huurders betalen de huur die die voor deze woning is vastgesteld. Dat kan hoger zijn dan de huur van de oude huurder, maar kan ook lager zijn. Als het goed is, wordt de streefhuur bepaald door de kwaliteit van de woning.

Wij vinden het onbegrijpelijk en niet uit te leggen dat huurders van niet-DAEB woning en zorgwoningen een lagere huurverhoging krijgen dan de huurders van een sociale huurwoning.

Wij begrijpen dat als er minder geld binnenkomt door de lagere huurverhoging er ook minder geïnvesteerd kan worden. De Koepel vindt verduurzaming en uitbreiding van de voorraad beiden zeer belangrijk, maar als er een keuze gemaakt moet worden vinden wij dat de belangen van de zittende huurder net iets belangrijker zijn dan de potentiële nieuwe huurders en woningzoekenden.

Wij vinden dat de landelijke overheid zou moeten investeren in nieuwbouw. Deze woningen zouden na levering aan de corporaties in beheer gegeven kunnen worden. De corporaties kunnen zorgen voor het onderhoud en de incasso.

U heeft ons gevraagd om een reactie op 11, door u aangedragen punten, een advies uit te brengen. Voor de leesbaarheid geven wij per punt een reactie.

1. Een huurverhoging van 4,5% voor de inkomens tot € 57.143 (eenpersoonshuishouden) en tot € 66.126 (meerpersoonshuishouden).

***De Koepel vindt 3,5% meer dan voldoende.***

2. Huurverhoging wordt niet afgetopt op aftoppingsgrenzen en/of streefhuren.
3. Voor huishoudens met een inkomen tot € 57.143 (eenpersoonshuishouden) en tot €66.126(meerpersoonshuishouden) wordt wel afgetopt op de DAEB-huurgrens (€ 900,07).
4. Voor de inkomens vanaf € 57.143 tot € 67.366 (eenpersoonshuishouden) en vanaf € 66.126 tot € 89.821 (meerpersoonshuishouden) passen we – aangepast – inkomensafhankelijke huurverhoging toe, te weten 5,0%. Voor de huurverhoging van 1-7- 2025 geldt voor deze inkomenscategorie een bovengrens van € 990,792.
5. Voor de inkomens vanaf € 67.366 (eenpersoonshuishouden) en vanaf € 89.821 meerpersoonshuishouden) passen we – aangepast – inkomensafhankelijke huurverhoging toe, te weten 7,0 %. Voor de huurverhoging van 1-7-2025 geldt ook voor deze inkomenscategorie een bovengrens van € 990,79.

***De Koepel is van mening dat een huurprijs bepaald moet worden op basis van de kwaliteit van de woning. Niet de kwaliteit van de huurder.***

6. Bij mutatie worden de huurprijzen niet alleen verhoogd maar ook verlaagd naar de gedefinieerde streefhuur.

***Dit vinden wij een logische en rechtvaardige regeling***

7. Voor woningen met een sloopbesluit wordt de huur per 1-7-2025 niet verhoogd. Concreet hebben we het dan over de jaren vijftig wijk in Moordrecht. Daar waar in complexen bijzondere afspraken gelden, zullen we deze respecteren.

***Vanzelfsprekend***

8. De niet-DAEB woningen worden verhoogd met 4,1% (laagste van inflatie – 3,1% - en cao- stijging + 1%).

***Onbegrijpelijk en onrechtvaardig. De niet-DAEB woningen krijgen een lagere huurverhoging dan de DAEB woningen***

9. Voor een aantal andere categorieën wordt de huur - afhankelijk van contractuele voorwaarden - met inflatie of prijsindex verhoogd. We hebben het dan o.a. over zorgwoningen en niet-DAEB vastgoed. Daar waar het contractueel mogelijk is, bij niet- DAEB vastgoed niet zijnde woningen, verhogen we de huren met 4,1% (huurverhoging niet-DAEB). De huur van zorgwoningen is in de praktijk afhankelijk van wat contractueel is overeengekomen. Dit is gelijk aan 4,1% (huurverhoging niet-DAEB) of een ander percentage, afhankelijk van vastgelegde afspraken.

***Dit soort individuele gevallen zouden op basis van redelijkheid en billijkheid met betreffende partijen besproken moeten worden.***

10. Voor standplaatsen wordt de huur verhoogd met 5,0%.

***Waarom wordt er voor standplaatsen een andere huurverhoging gerekend dan voor een huurwoning?***

11. De energieprestatievergoedingen (EPV) zoals toegepast bij NOM-woningen is nog niet bekend. We gaan voorlopig uit van 5,0% en passen dit aan wanneer het overheidsbeleid bekend is.

***Dit lijkt ons redelijk***

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet  
Jaap den Bleeker

Wilma Born

Corrie Speksnijder