

Advies van bestuur Huurdersvereniging Goud Wonen (HVGW) inzake Voorstel huuraanpassing 2025.

14 april 2025

Het bestuur van HuurdersVereniging Goud Wonen heeft in haar vergadering van 10 april 2025 besloten een **negatief advies** te geven op het voorstel van Goud Wonen "Huuraanpassing 2025".

Hierna geven wij een uitgebreide toelichting op dit advies. Maar eerst nog vooraf het volgende.

Vooraf

Voor het eerst geeft dit bestuur, dat (deels) gelijk is aan het bestuur van de HOU, een negatief advies. Dit is dus uitzonderlijk en heeft ook de nodige discussie opgeleverd. Eerdere jaren wist het bestuur in de totstandkoming van haar advies een midden te vinden tussen de belangen van haar achterban en die van de SUW en later Goud Wonen. Daarbij werd in overweging genomen dat de financiële continuïteit van de verhuurder ook in het belang van de huurders is. Op de achterban raadplegingen in juni en december 2024 heeft het bestuur zich verantwoord over haar positief advies huurverhoging 2024. Ondanks de uitleg hebben niet alle leden dit ook aanvaard. Nog een reden om dit jaar -met opnieuw een forse huurverhoging- bijzonder goed alle voors- en tegens af te wegen.

Informatieverstrekking GW

Het bestuur heeft alle gevraagde informatie en toelichtingen van GW ontvangen. Meerdere bijeenkomsten zijn belegd door GW om het huurbeleid, de financiële positie van GW en de onderbouwing van de huurverhoging 2025 toe te lichten. Nog recent ontvingen wij een laatste update over het verdiept toezicht van het Waarborgfonds. Ondanks dit alles, is het voor het bestuur - nota bene allemaal vrijwilligers en geen professionals - vaak lastig om alle informatie te wegen en de effecten te doorzien. De ingewikkelde wet- en regelgeving m.b.t. de huurverhoging maakt dit ook niet makkelijker. Het bestuur is van mening dat in de informatieverstrekking nog een wereld te winnen is. Het zou niet nodig moeten zijn dat onze (externe) adviseur ons het huurbeleid van GW en de gevolgen voor GW, moet uitleggen.

De (financiële) positie van GW

Op basis van de laatst ontvangen notitie van GW concluderen wij dat GW min of meer financieel gedwongen is om de voorgestelde huurverhogingen door te voeren. De omvang van de leningenportefeuille is zodanig snel gegroeid dat het Waarborgfonds daar indringende vragen over stelt. Een lagere huurverhoging levert een lagere kasstroom op en daarmee een negatievere verhouding met de omvang van leningenportefeuille.

Wij begrijpen dat het vertragen van de investeringen (en daarmee een minder snelle groei van de leningenportefeuille) een verbetering oplevert van de financiële ratio's.

Maar dat geeft voor een flink aantal huurders een vertraging van jaren van bijvoorbeeld de investeringen voor verduurzaming.

Bovendien gaat er dan ook nog een onzekerheid ontstaan; in hoeverre is over enkele jaren nog sprake van het nakomen van toegezegde subsidies/rijksbijdragen.

De positie van HVGW en haar overwegingen

Het bestuur vindt dat het onverantwoord is om nu voor het tweede jaar op rij een forse huurverhoging neer te leggen bij de huurders.

Omdat:

1. Lonen en uitkeringen niet of onvoldoende zijn meegestegen met alle gestegen kosten van levensonderhoud waaronder begrepen huren en energiekosten.
2. Veel huurders zitten klem door de gestegen huur en energiekosten zeker wanneer zij zijn verhuisd naar een nieuwe (gasloze) woning. Dan worden zij geconfronteerd met hogere energiekosten dan eerder was verwacht en voorgespiegeld door GW. Nog los van de vaak ingewikkelde installaties voor warm water en verwarming (en ook niet altijd goed functionerende installaties). De energiemarkt is vrijgegeven met dus veel ruimte voor "cowboys met agressieve telefonische verkoop" en ingewikkelde contracten.

Kan GW hier wat aan doen?

Ja en nee. Het bestuur verwijt GW niet dat zij verantwoordelijk is voor het huurbeleid (en de bijbehorende systematiek), dat is politiek Den Haag.

Noch dat GW verantwoordelijk is voor "de vrije jongens van de energiemarkt". Maar het bestuur maakt GW wel een verwijt op het volgende.

Het bestuur ziet geen enkel verzet bij GW tegen het beleid van de rijksoverheid maar wel een 1 op 1 doorvertalen van dat beleid naar haar huurders.

Daarbij is irritatie ontstaan over een vaker gebruikt argument van GW dat een stijging van de huur wel gecompenseerd wordt met een stijging van de toeslagen. Voor huurders betekent dit een vergroting van afhankelijkheid van de rijksoverheid. En er zijn ook huurders die geen toeslagen ontvangen en de stijging van de woonlasten niet vertaald zien in een stijging van loon/uitkering.

Het bestuur wil van GW een actievere rol bij het verminderen van de woonlasten voor haar huurders. Dat betekent bijvoorbeeld de grenzen op zoeken van de zgn. financiële ratio's door geen of een hele lage huurverhoging voor te stellen.

Daarnaast het bieden van ondersteuning aan haar huurders bij de zoektocht naar een passend energiecontract, op maat per huishouden en per woning. Meer projectmatige ondersteuning en advisering bij de wijze waarop men moet wonen in een woning met ingewikkelde installaties.

Daarnaast moet gestart worden met het onderzoeken van de mogelijkheden om ook voor huurders het mogelijk te maken energie op te wekken, vast te houden en meer off-grid te geraken.

Tenslotte, opgemerkt moet worden dat zeer recent de gesprekken zijn geopend met GW over een aantal van onze hiervoor benoemde aanbevelingen. Uitwerkingen zijn nog zodanig beperkt dat het bestuur deze bij de afwegingen over haar advies huurverhoging 2025, niet heeft laten meewegen.

=====