

Directie Mitros
Koningin Wilhelminalaan 9
3527 LA Utrecht

Utrecht, 14 Maart 2022
Onderwerp: Advies HNM over de huurverhoging 2022

Geachte heer Kip,

Met interesse heeft HNM de huurverhogingsplannen van Mitros voor 2022 gelezen. Hier onze reactie.

Wij constateren dat Mitros een huurverhoging hanteert die aansluit bij de afspraken in de prestatieafspraken. Echter er zijn voor onze achterban belangrijke argumenten om ons te vragen niet positief te reageren op de huurprijsverhoging 2022.

Betaalbaarheid:

Betaalbaarheid staat al jaren onderdruk. In 2021 is door de inkomenseffecten van Corona besloten tot een bevrozing van de huren. Welnu, in 2022 is de situatie eerder slechter dan beter met een groeiende inflatie, stijgende energiekosten en achterblijvende inkomens op alle vlakken.

Er is sprake van toename van energiarmede. Daarnaast zien wij een inflatie die uitzonderlijk hoog is. Dit zijn voor onze achterban, en daardoor voor ons argumenten om op te roepen tot toepassing van gematigd huurbeleid door Mitros. Veel huurders hebben moeite rond te komen met de stijging van de woonlasten en de kosten van levensonderhoud.

Inkomensafhankelijke huurverhoging:

De inkomensafhankelijke huurverhoging is bedoeld om huurders die gebruik maken van een woning met lagere huur te stimuleren een andere woonkeuze te maken. Echter alternatieven zijn te duur of gewoonweg niet voor handen. En dat tekort zal de komende jaren niet opgelost zijn.

De beleidskeuze om IAH toe te passen schiet door het tekort aan woningen zijn doel voorbij maar de huurder wordt wel jaarlijks geconfronteerd met aanmerkelijk grotere huurverhogingen dan andere huurders.

Inflatiecorrectie:

Gelet op bovenstaande kunnen wij ons niet zomaar vinden in uw voorstel 2,3% inflatiestijging voor de huren. Wij roepen Mitros op zeer terughoudend te zijn. Wij willen toch een vurig pleidooi doen om de huren te bevrozen, gelet op de stijging van de kosten voor levensonderhoud van de huurders. Daarbij is het arbitrair of de huurstijging mede ingegeven door de afbouw van de verhuurdersheffing en de financiële armslag van Mitros noodzakelijk is.

Slechte labels:

Voor de huren met slechte energie labels (DEFG) zouden wij willen voorstellen waar ze lager zijn deze af te toppen op de eerste kwaliteitskortingsgrens van € 442,46, of huurverlaging toe te passen tot € 442,46, daar waar de huren van woningen met deze slechte energie labels hoger zijn.

Recapitulerend:

HNM adviseert

- onder verwijzing naar het hierboven aangegevene, Mitros om huurmatiging toe te passen en ziet het liefst dat de huurverhoging 2022 uit komt op 0% zowel voor algemene huurverhoging als inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Daarnaast willen wij adviseren om de huren van woningen met een slecht energielabel aan te passen conform hierboven onder "slechte labels" aangegeven

Namens bestuur HNM,

Hans Hiltemann
Voorzitter Huurders Netwerk Mitros

Theo van Kranenburg
Secretaris Huurders Netwerk Mitros