

Belangenvereniging ZVH
T.a.v. Het bestuur
Kepplerstraat 48
1501 XL ZAANDAM

uw ref.:

onze ref.: 843387
behandeld door: Yvonne de Groot
doorkiesnr.: (075) 68 11 716

Zaandam, 23 februari 2016

Betreft: reactie op uw advies Huurverhoging 2016 d.d. 1 februari 2016

Geachte bestuur,

Hierbij ontvangt u onze reactie op uw advies Huurverhoging 2016. Zoals in het overleg van 4 februari 2016 aan de orde kwam, was het nog onduidelijk wat het overheidsbeleid zou worden en gingen wij uit van de 'oude' wet. Er is nu wat meer duidelijkheid; de Wet Doorstroming huurmarkt is door de Tweede Kamer. Behandeling in de Eerste Kamer moet nog plaatsvinden; wij houden dus een kleine slag om de arm. Verder zijn ondertussen de inflatiecijfers bekend (0,6%, lager dus dan waar we in ons voorstel nog van uit gingen).

De belangrijkste punten uit de Wet Doorstroming Huurmarkt

In 2016 geldt nog éénmaal de inkomensafhankelijke huurverhoging. De maximale toegestane huurverhoging voor zelfstandige woningen bedraagt per 1 juli 2016:

- 2,1% voor huishoudens met een inkomen tot € 34.678 (inkomensjaar 2014);
- 2,6% voor huishoudens met een inkomen vanaf € 34.678 tot en met € 44.360 (inkomensjaar 2014);
- 4,6% voor inkomens boven de € 44.360 (inkomensjaar 2014).

Nieuw element: de maximaal *gemiddelde* huurstijging voor alle huurders in de laagste inkomensgroep (huishoudinkomen tot € 34.678) moet beperkt worden tot en met 1% (0,6% inflatie + 0,4%). Dit is gunstig voor de laagste inkomens.

Wat gaat ZVH doen?

Uiteraard volgen wij de wet. Maar daarnaast nemen wij nog extra maatregelen voor de betaalbaarheid voor de laagste inkomens. In ons advies van 18 december 2015 hebben we hier al een voorstel voor gedaan. Dit betekent dat mensen met een laag inkomen al een lagere huurverhoging krijgen dan wettelijk is toegestaan, want we koppelen de huurstijging

aan de nieuwe complexindeling. Ook zullen we, zoals de wet nu voorschrijft, *gemiddeld* 1% huurstijging toepassen bij de laagste inkomens.

1. Voor huishoudens met een inkomen tot € 34.678

Voor huishoudens met een inkomen tot € 34.678 geldt per 1 juli 2016 een maximale huurstijging van 2,1% (0,6% inflatie + 1,5%). Waarbij de maximaal gemiddelde huurstijging (huursom) is vastgesteld op 1% voor alle huurders met een inkomen tot € 34.678.

Aftopping vindt plaats op de huurcategoriegrens geldend voor de specifieke woonruimte uit onze doelportefeuille, met uitzondering van huishoudens waarbij de huidige kale huurprijs al boven de huurcategoriegrens ligt. Hierbij zal de huur worden bevroren. Deze huurders krijgen hierdoor een zeer beperkte huurverhoging in de reeks van 0 tot en met maximaal 1%. De andere huurders waarbij de huidige huurprijs verder van de huurcategoriegrens ligt krijgen een huurverhoging in de reeks van 1 tot en met maximaal 2,1%.

2. Voor huishoudens met een inkomen van € 34.678 tot en met € 44.360

Voor huishoudens met een inkomen tussen de € 34.678 en € 44.360 wordt per 1 juli 2016 een maximale huurstijging van 2,6% toegestaan.

Bij deze 'middengroep' zullen wij aftoppen op de liberalisatiegrens (€ 710,68), met uitzondering van huishoudens waarbij de huidige kale huurprijs al boven de liberalisatiegrens ligt en het huurcontract sociaal is. Bij hen zal de huur worden bevroren. Deze groep huurders krijgt een huurverhoging in de reeks van 0 tot en met maximaal 2,6%.

3. Voor huishoudens met een inkomen boven € 44.360

Voor huishoudens met een inkomen boven € 44.360 wordt per 1 juli 2016 een maximale huurstijging van 4,6% (0,6% inflatie + 4%) toegestaan.

Bij deze groep zal de huurverhoging onverkort worden doorgevoerd en zal enkel worden afgetopt indien de maximale huurprijsgrens o.b.v. woningwaarderingspunten zou worden overschreden.

Minimaregeling

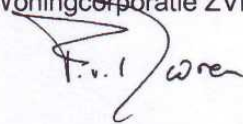
Huurders met een laag inkomen krijgen de huurverhoging gecompenseerd via de huurtoeslag. Evenals voorgaande jaren zullen wij indien de gemeente ons verzoekt om de minimaregeling (voor gezinnen met een laag inkomen) toe te passen, deze gezinnen een lagere huurverhoging te geven als zij al een relatief hoge huur hebben. ZVH kan de minima regeling niet uit zichzelf toepassen omdat wij niet de benodigde inkomensgegevens hebben van deze gezinnen. Hiervan zijn wij afhankelijk van de opgave van de Gemeente Zaanstad.

Uw advies: huurbevriezing boven huurtoeslaggrens

Grosso modo komen wij met de maatregelen van het aftoppen op huurcategoriegrenzen en bevriezen van huren die daar boven liggen tegemoet aan uw verzoek. Dit omdat de huurcategoriegrenzen gelijk zijn aan de huurtoeslaggrenzen. Daarnaast zal door de maximaal gemiddelde huurstijging (huursom) van 1% bij huurders met een laag inkomen de huurverhoging zondermeer beperkt blijven. Dit is de grootste groep huurders.

Hiermee menen wij onze huurders een redelijk voorstel tot huurverhoging te doen.

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.A.M. van Dooren', written over the printed name.

drs. F.A.M. van Dooren
Directeur bestuurder