

Aan ZVH
t.a.v. dhr. F. van Dooren
Peperstraat 86
1502 AK Zaandam.

Zaandam, 4 maart 2019

Betreft: Gekwalificeerd advies huurverhoging 2019

Geachte heer Van Dooren, beste Frank,

Met deze brief geeft de Bewonersraad ZVH (BBZ) advies over de huurverhoging in 2019. Op 4 februari jl. heeft BBZ met ZVH gesproken over verschillende scenario's (beleidsvarianten) en heeft BBZ zich uitgesproken over drie mogelijke scenario's die zijn voorgelegd aan de Adviesraad. Op 19 februari jl. zijn het bestuur van BBZ en de Adviesraad nogmaals bij elkaar gekomen voor een extra toelichting op de drie scenario's en voor het beantwoorden van onze vragen.

In deze brief geeft BBZ het advies huurverhoging 2019 en lichten we toe welk scenario onze voorkeur heeft.

Kaders vanuit het Rijk en het Sociaal Huurakkoord

Sinds 2017 wordt de jaarlijkse huurverhoging bepaald via de huursombenadering en krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die al op de streefhuur zitten. Zo ontstaat een huurprijs die overeenkomt met de kwaliteit van de woning. Daarnaast is er een maximum gesteld aan de groei van de huuropbrengst die ZVH mag doorvoeren. Op basis van de kaders vanuit het Rijk mag de totale huursomstijging (alleen zelfstandige DAEB-woningen en huurstijging bij mutatie) 2,6% zijn (inflatie + 1%).

Op 21 december 2018 is tussen de Woonbond en Aedes het Sociaal Huurakkoord afgesproken over nieuw huurbeleid. Hierin staat de afspraak om in 2019 de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met 1,6% te laten stijgen en dus niet boven inflatie uit te gaan.

BBZ constateert dat ZVH dit uitgangspunt volgt en uitgaat van een gemiddelde huursomstijging van 1,6%. Dat vindt BBZ een positief uitgangspunt voor de huurverhoging 2019.

Uitgangspunten huurverhoging ZVH

ZVH geeft aan de uitgangspunten uit het Ondernemingsplan ZVH 2019-2023 te willen hanteren. Daarin geeft ZVH aan dat 'betaalbaarheid met stip op 1 staat, waaronder een gematigde huurverhoging'. ZVH en BBZ willen de verschillen verkleinen tussen huurders met relatief lage huur ten op zichte van de streefhuur en huurders die relatief veel betalen.

Gemiddeld genomen gaat ZVH uit van inflatievolgend huurverhoging (1,6%) en wil ZVH indien mogelijk doorborden op het gematigde huurverhogingsbeleid 2018.

ZVH geeft aan dat huurbeleid onder inflatie niet haalbaar is gezien de investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid en dat begrijpt BBZ. In de begroting 2019 gaat ZVH uit van 1,57%, wat neerkomt op een gemiddelde huurverhoging die de inflatie volgt. Dat vindt BBZ gezien de ambities van ZVH passend en de waardering uitspreken over het feit dat ZVH er in slaagt een gematigd huurbeleid te blijven voeren.

Een gematigde inkomensafhankelijke huurverhoging voor middeninkomens?

ZVH, BBZ en de gemeente vinden het gerechtvaardigd dat huurders met een hoger inkomen meer huur betalen. Extra huurinkomsten dragen bij aan investeringen in de bestaande voorraad. De extra investeringen die voortvloeien uit de inkomensafhankelijke huurverhoging benut ZVH voor investeringen genoemd in de raamovereenkomst.

De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt dit jaar niet maximaal doorgevoerd in het voorstel van ZVH en dat is een welkome ontwikkeling. Huurders met een inkomen net boven deze grens hebben eerder een middeninkomen dan een hoog inkomen. Voor deze groep is een huurverhoging van 5,6% niet passend. BBZ geeft al langer aan dat zij zich zorgen maakt om deze groep huurders. Voor hen zijn de kansen op woningmarkt gering en inmiddels zijn de woonlasten van deze huurders, na jaren van inkomensafhankelijke huurverhoging, veel te hoog. Alternatieven zijn er nog te weinig. Vorige jaar heeft BBZ gevraagd om een passend huurbeleid voor middeninkomens en dit leek in eerste instantie te komen.

In een eerder voorstel van ZVH werd uitgegaan van 3% inkomensafhankelijke huurverhoging. Helaas blijkt het wettelijk gezien niet mogelijk om de inkomensgegevens van huurders op te vragen voor een huurverhogingspercentage onder 4,2%. Het eerdere voorstel van 3% vindt BBZ een goed voorstel, maar helaas is deze wettelijke gezien niet uitvoerbaar. BBZ adviseert daarom voor deze groep huurders het laagst mogelijke percentage te hanteren van 4,2%.

Scenario's voor de huurverhoging

ZVH heeft drie varianten voorgelegd aan BBZ:

1. Alle huurders binnen de doelgroep (4.516) krijgen dezelfde huurverhoging van 1,6%. De groep (361) hogere inkomens (+ €42.436) krijgt een huurverhoging van 4,2%. De verschillen blijven bestaan tussen huurders die nu weinig betalen en huurders die nu al relatief veel betalen. Dit is niet conform Ondernemingsplan ZVH 2019-2023.
2. Een huurverhoging van 2,6% voor huurders (762) die nu een relatief lage huur hebben ten opzichte van de maximale huur die de woning kan hebben. Veel huurders (3754), met een hoge huur, krijgen een lage verhoging van 1,2% en worden ontzien. De groep (361) hogere inkomens (+€42.436) krijgt de maximale huurverhoging van 5,6%.
3. Een huurverhoging van 2,6% voor huurders (762) die nu relatief een relatief lage huur hebben ten opzichte van de maximale huur die de woning kan hebben. Veel huurders (3754), met een hoge huur, krijgen een lage verhoging van 1,4% en worden ontzien. De groep (361) hogere inkomens (+€43.436) krijgt de minimale inkomensafhankelijke huurverhoging van 4,2%.

BBZ geeft de voorkeur aan scenario 3 met de volgende overwegingen:

- Deze variant sluit het beste aan bij de missie van BBZ. Onze missie is het behartigen van de belangen van alle huurders van ZVH. Wij signaleren dat de groep midden-/en hogere inkomens de afgelopen jaren veel huurverhoging hebben gehad, terwijl andere groepen zijn gespaard. Wij hebben afgelopen jaar aangedrongen op een gematigd huurbeleid ook voor deze groep huurders. Dit uitgangspunt zien we niet terug in scenario 2, waarbij deze groep de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging (5,6%) krijgt.
- Dit scenario vindt BBZ het meest rechtvaardig voor huurders. Het gaat uit van meer gelijkheid tussen de kwaliteit en de prijs van woningen. Scenario 1 kent gelijkheid in de vorm van alle huurders dezelfde huurverhoging, ongeacht wat daar tegenover staat aan kwaliteit. Dit vinden wij minder rechtvaardig richting huurders. BBZ adviseert dit scenario niet te volgen in verband met de instandhouding van huurprijsverschillen tussen huurders. Daarnaast volgt dit scenario niet de nieuwe koers uit het Ondernemingsplan.

(Financiële) ruimte voor uitzonderingen op de huurverhoging

ZVH heeft een aantal situaties waarvoor uitzonderingen worden gemaakt voor het huurbeleid. In het advies van vorig jaar gaf BBZ aangegeven graag garanties in te bouwen voor huurders die door een huurverhoging in financiële problemen komen. Mochten huurders in de financiële problemen komen dan stelt BBZ voor dat de huurprijs wordt verlaagd. Scenario 3 komt neer op een gemiddelde huursomstijging van 1,73% en er is begroot op 1,57%. Dit betekent dat ZVH 0,16% ruimte heeft voor uitzonderingen en maatwerk bij schrijnende situaties die worden gemeld bij ZVH.

BBZ adviseert in de aankondigingsbrief voor de huurverhoging een alinea op te nemen over de procedure voor huurders die kunnen aantonen in een financiële lastige situatie te zitten. Zij kunnen zich melden en krijgen maatwerk of worden uitgezonderd voor de huurverhoging.

Uitzondering huurverhoging voor slechtste labels

Vorig jaar heeft BBZ geadviseerd de huurprijs van woningen met de slechtste energielabels (F en G) te bevriezen. Op basis van de relatief hoge woonlasten (i.v.m. energielasten) vinden wij het niet passen om deze woningen een reguliere huurverhoging te geven. Dit advies heeft ZVH opgevolgd en er zal geen huurverhoging worden doorberekend aan de huurders op de Panneroodstraat, Bergblauwstraat en de Plantsoenen. BBZ is positief over deze maatregel.

Met vriendelijke groet,



Esengül Toprak-Deniz
Voorzitter Bewonersraad ZVH (BBZ)