

Belangenvereniging ZVH
Ds Martin Luther Kingweg 157 A
1503 KW ZAANDAM

uw ref.:

onze ref.:C00017753
behandeld door: Ilse Kuik
doorkiesnr.: (075) 68 11 742

Zaandam, 12 februari 2020

Betreft: scenario huurverhoging 2020

Geachte BBZ-leden,

Inleiding

Op maandag 3 februari 2020 zijn Charlotte van Kleef en Sophie Dijkman Dulkes aanwezig geweest bij uw overleg met de Adviesraad. Zij hebben het Sociaal Huurakkoord, waarmee we een principiële keuze maken op het gebied van betaalbaarheid, en de mogelijke scenario's voor de huurverhoging toegelicht.

U gaf aan moeite te hebben met de mogelijk door te voeren percentages. Daarop is er afgesproken om te kijken of er een scenario mogelijk is waarbij we geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorberekenen.

Overigens is de inkomensafhankelijke huurverhoging geen onderdeel van de huursomstijging. In de tabel met scenario's is de inkomensafhankelijke huurverhoging dus geen onderdeel van de "huursombenadering 2020". Het uitsluiten van een inkomensafhankelijke huurverhoging heeft alleen gevolgen voor de huurinkomsten.

Kaders

Zoals bekend heeft ZVH te maken met de volgende kaders op het gebied van het huurverhogingsbeleid. Allereerst zijn er de wettelijke voorwaarden gesteld vanuit de Rijksoverheid. Het maximale huurverhogingspercentage dat we mogen doorberekenen aan huurders met een inkomen tot € 43.574 is 5,1%, voor inkomens boven de € 43.574 is het percentage 6,6%.

Vervolgens zijn er de prestatieafspraken waar we de kaders iets verder afbakenen. Hierin is afgesproken dat corporaties een tweetal instrumenten heeft waarvan gebruik gemaakt kan worden bij de jaarlijkse huurverhoging, namelijk een jaarlijkse huurverhoging van inflatie + 1% en daarnaast de inkomensafhankelijke huurverhoging. Op basis van de prestatieafspraken is het voor ZVH mogelijk om een huursombenadering van maximaal 3,6% aan te houden.

Als woningcorporaties de huren inkomensafhankelijk willen verhogen, dan worden conform de prestatieafspraken, de extra inkomsten uit deze inkomensafhankelijke huurverhoging ingezet ten behoeve van de afgesproken investeringen. Deze extra inkomsten zijn benodigd om onze doelstellingen op het gebied van renovatie, nieuwbouw en duurzaamheid te realiseren. In 2020 staat bijvoorbeeld de renovatie van de Bergblauwstraat op de planning en willen we geplande planmatig onderhoudsprojecten uitbreiden met extra verduurzamingsmaatregelen.

Als laatste is er ons ondernemingsplan. Hierin komt onze missie, het bieden van kwalitatief goede huisvesting in de Zaanstreek voor de laagste inkomens, duidelijk naar voren. We spraken af de verschillen in huurprijs te verkleinen door de huurverhoging te differentiëren en daarnaast willen we, indien mogelijk, alleen de inflatie doorberekenen. Het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging is ook onderdeel van het ondernemingsplan 2019 - 2023.

De drie scenario's die we u hebben voorgesteld zijn allen op deze kaders gebaseerd.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Het door u gewenste 4^e scenario, waarbij we de inkomensafhankelijke huurverhoging niet doorberekenen, past niet in de hierboven beschreven kaders. Wij kunnen daarnaast onze huurders niet uitleggen dat we 4,1 % of 3,6% doorberekenen aan sociale huurders met een inkomen onder de € 43.574 en dat huurders met een inkomen boven dit bedrag een lager percentage krijgen. 272 van de 357 huurders met een relatief hoog inkomen krijgen dan namelijk een huurverhoging van 2,6% of 2,2% , terwijl 1413 huurders met een relatief laag inkomen een huurverhoging krijgen van 4,1% of 3,6%. Dit is voor ZVH niet bespreekbaar. Voor de volledigheid geven we mee dat Parteon per 1 juli 2020 de volledige inkomensafhankelijke huurverhoging van 6,6% doorvoert, zij hebben een plafond ingebouwd van € 844 euro. Ook Rochdale past de volledige inkomensafhankelijke huurverhoging toe met een ingebouwd plafond van € 863.

Voorstel

U heeft aangegeven dat jullie vermoeden dat een grote groep huurders net boven de € 43.574 zit en er maar een klein percentage huurders ver boven dit huishoudkomen zit. De huurders die boven de € 43.574 zitten, worden in veel zaken gekort: geen huurtoeslag, geen extra toeslagen, geen zorgtoeslag, etc. Om deze reden is de Rijksoverheid bezig met extra differentiatie in de hoge inkomens. Dit is echter nog niet door de Tweede en Eerste kamer. Verwachting is dat dit volgend jaar wel het geval is.

We begrijpen de lastige positie in de huidige woningmarkt voor de groep huurders met een inkomen boven de € 43.574. We realiseren ons dat voor deze doelgroep de alternatieven op dit moment zeer beperkt zijn. Om de betaalbaarheid te waarborgen van huishoudens met een inkomen boven de € 43.574 in een sociale huurwoning, hebben wij gekeken naar een tussenoplossing voor deze 'hoge' inkomens.


Volgens ons huidige huurbeleid wordt de huurverhoging van de inkomensafhankelijke huurverhoging niet afgetopt (ofwel er is geen maximum ingebouwd). Ons voorstel is om dit jaar een plafond in te stellen aan de inkomensafhankelijke huurverhoging, op basis van de huur die volgens het Nibud voor een huishouden met een inkomen van € 43.574 en tot 3 personen groot nog betaalbaar is. Dat is € 863 euro (prijsspeil 2020). 18 huishoudens krijgen op basis hiervan geen huurverhoging, 4 huishoudens een beperkte huurverhoging.

Het volgende nieuwe scenario (scenario 4) stellen we voor: 2,6% voor onze grootste groep huurders (ca.3300), 3,6% voor de groep huurders (ca. 1410) tot €150 van de streefhuur af zitten en 5,2% voor de huurders (ca. 335) met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Bij deze laatste categorie stellen we een plafond in van € 863.

In dit nieuwe scenario rekenen we enkel de inflatie door aan onze grootste groep huurders, rekenen we 1% extra door aan de huurders die afstand van € 150 of meer hebben van de gewenste huur en beperken we daarnaast de inkomensafhankelijke huurverhoging tot 5,2% met daarbij een plafond van € 863. De huursombenadering van dit scenario is 2,86% (conform scenario 3). De extra ruimte van 1% wordt dus zeer beperkt gebruikt. Met dit scenario doen we recht aan onze ondernemingsdoelstellingen en doen we u een alternatief voorstel om tegemoet te komen aan uw bezwaren.

Wij vertrouwen erop dat wij, gezien de kaders waar we mee te maken hebben, hiermee een passend voorstel hebben gedaan. Wij zijn benieuwd naar uw advies. 26 Februari hebben we dit onderwerp op de agenda van het bestuurlijk overleg staan. Mocht u meer tijd nodig hebben voor uw advies dan afgesproken, dan kan de termijn nog met één week verlengd worden tot uiterlijk 5 maart 2020.

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH



F.C.B. Storm
Directeur-bestuurder