



BEWONERSRAAD
ZVH

Aan ZVH
t.a.v. dhr. F.C.B. Storm
Peperstraat 86
1502 AK Zaandam

Zaandam, 4 maart 2020

Betreft: *Gekwalificeerd advies huurverhoging 2020*
Uw ref.: *C00017753*
Ons kenmerk: *ETD/02-2020-AA1HV/irb*

Geachte heer Storm, beste Franck,

Met deze brief geeft de Bewonersraad ZVH advies over de huurverhoging in 2020. Op 15 januari jl. heeft de Bewonersraad met ZVH gesproken over de verschillende scenario's (beleidsvarianten). De Bewonersraad heeft deze scenario's op 27 januari voorgelegd aan de Adviesraad. Uit dit overleg kwamen enkele vragen naar voren en is een voorstel gedaan voor een alternatief scenario, zonder inkomensafhankelijke huurverhoging. Op 12 februari heeft u een voorstel gedaan (inkomensafhankelijke huurverhoging met plafond van € 863,00)

In deze brief geeft de Bewonersraad het advies huurverhoging 2020 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 2020 de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met 2,6% te laten stijgen en dus niet boven inflatie uit te gaan.

De Bewonersraad constateert dat ZVH dit uitgangspunt volgt en uitgaat van een gemiddelde huursomstijging van 2,6%. Dat vindt de Bewonersraad een positief uitgangspunt voor de huurverhoging 2020.



BEWONERSRAAD
ZVH

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 Bewonersraad 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 een inflatievolgend huurverhoging (2,6%) en wil ZVH indien mogelijk voortborduren op het gematigde huurverhogingsbeleid 2019.

ZVH geeft aan dat huurbeleid onder inflatie niet haalbaar is gezien de investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid en dat begrijpt de Bewonersraad. In de begroting 2020 gaat ZVH uit van 2,6 %, wat neerkomt op een gemiddelde huurverhoging die de inflatie volgt. Dat vindt de Bewonersraad gezien de ambities van ZVH passend. De Bewonersraad spreekt haar waardering uit over het feit dat ZVH er in slaagt een gematigd huurbeleid te blijven voeren.

Een gematigde inkomensafhankelijke huurverhoging voor middeninkomens?

ZVH, Bewonersraad 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 mag wat de Bewonersraad betreft ook in 2020 niet maximaal worden doorgevoerd. Huurders met een inkomen net boven de grens hebben eerder een middeninkomen dan een hoog inkomen. Voor deze groep is een huurverhoging van meer dan 5,2% niet passend. De Bewonersraad 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.

Scenario's voor de huurverhoging

ZVH heeft vier varianten voorgelegd aan de Bewonersraad:

1. Alle huurders binnen de doelgroep (3.306) krijgen dezelfde huurverhoging van 2,6%. De groep (357) hogere inkomens (+ €43.574) krijgt een huurverhoging van 5,2%. De verschillen blijven bestaan tussen huurders die nu weinig betalen en huurders die nu al relatief veel betalen.
2. Een huurverhoging van 4,1% voor huurders (1.413) die nu een relatief lage huur hebben ten opzichte van de maximale huur die de woning kan hebben. Veel huurders (3306), met een hoge huur, krijgen een lage verhoging van 2,2% en worden ontzien. De groep (357) hogere inkomens (+€43.574) krijgt de maximale huurverhoging van 6%, voor zover de woningwaardering dat toelaat.
3. Een huurverhoging van 3,6% voor huurders (1.413) die nu relatief een relatief lage huur hebben ten opzichte van de maximale huur die de woning kan hebben. Veel huurders (3306), met een hoge huur, krijgen een inflatievolgende verhoging van 2,6%. De groep (357) hogere inkomens (+€43.574) krijgt een inkomensafhankelijke huurverhoging van 6,6%, voor zo ver de woningwaardering dat toelaat.
4. 2,6 % huurverhoging voor de grootste groep huurders. Huurders die meer dan 150 euro onder de gewenste huur zitten krijgen een hogere huurverhoging (3,6%). Huurders met een bruto inkomen hoger dan € 43.574,= krijgen een huurverhoging van 5,2% met een plafond van € 863,=, voor zo ver de woningwaardering dat toelaat. Voor de huurders die reeds boven dit plafond zitten, kan huurbevriezing worden aangevraagd.



BEWONERSRAAD
ZVH

De Bewonersraad geeft de voorkeur aan scenario 4 met de volgende overwegingen:

Deze variant sluit het beste aan bij de missie van de Bewonersraad. 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 vorig jaar aangedrongen op een gematigd huurbeleid voor deze groep huurders. Dit uitgangspunt zien we niet terug in scenario 2 en 3, waarbij deze groep de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging (6% of 6,6%) krijgt.

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.

Scenario 4 vindt BBZ het meest rechtvaardig voor huurders, alhoewel er nog steeds sprake is van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Met het inbouwen van een huurplafond voor de inkomens vanaf 43.574,- wordt deze groep enigszins gespaard. Wij vinden wel dat naast huurbevriezing ook huurverlaging mogelijk moet zijn voor huurders die reeds boven dit plafond zitten. Dit scenario brengt (op termijn) ook meer balans t.a.v. de huurprijs van woningen met dezelfde kwaliteit.

(Financiële) ruimte voor uitzonderingen op de huurverhoging

ZVH heeft een aantal situaties waarvoor uitzonderingen worden gemaakt voor het huurbeleid. De Bewonersraad 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 en renovatieprojecten

ZVH rekent in 2020 geen huurverhoging door in de Panneroodstraat (vanwege de slechte energielabels) en de Bergblauwstraat (vanwege de aankomende renovatie).

Met vriendelijke groet,

Esengül Toprak-Deniz
Voorzitter Bewonersraad ZVH (BBZ)