

Bewonersraad ZVH
Ds. Martin Luther Kingweg 157A
1503 KW Zaandam

uw ref.:

onze ref.:

Zaandam, 16 januari 2020

Behandeld door: I.M.H. Kuik
doorkiesnr.: (075) 68 11 740

Betreft: adviesaanvraag huurverhoging 2020

Geachte leden van de Bewonersraad,

Net als afgelopen jaren vindt ook in 2020 op 1 juli de jaarlijkse huurverhoging plaats. Alle regelgeving hierover vloeit voort uit Rijksbeleid (zie hiervoor bijlage). Ook de overige kaders die hierbij een rol spelen worden toegelicht in de bijlage.

Om bij te dragen aan het betaalbaar houden van de huurprijs gaat ZVH de nadere uitwerking van het Sociaal Huurakkoord, huurbevrozing en huurverlaging, per 1 januari 2020 implementeren (ofwel met terugwerkende kracht). We gaan dit onder andere in onze huurverhogingsbrief communiceren. Zie bijlage voor een beknopte toelichting.

Vorig jaar heeft ZVH, na advies van de Bewonersraad, gekozen om het volgende scenario door te berekenen. 3754 huurders kregen een huurverhoging van 1,4%, 762 huurders met een afstand van 200 euro of meer van de maximale huur kregen een huurverhoging van 2,6% en huurders met een inkomen boven de € 42.436 hebben een huurverhoging gekregen van 4,2%.

De inflatie over 2019 is 2,6%, ten opzichte van 1,6% over 2018. ZVH heeft de huurinkomsten nodig voor een gezonde financiële huishouding, zeker met onze ambitie op het gebied van nieuwbouw, renovaties en duurzaamheid.

De vraag ligt nu opnieuw voor: hoe gaan we om met de huurverhoging? De 3 besproken scenario's op woensdag 15 januari 2020 leg ik hieronder aan u voor. Graag ontvang ik uw advies welk scenario ZVH voor de huurverhoging 2020 zal doorvoeren.

1. Bij scenario 1 ontvangen 1413 huurders die nu een afstand hebben van € 150 of meer ten opzichte van de maximale huur die de woning kan hebben (ook gekoppeld aan onze streefhuur/doelportefeuille) 4,1% huurverhoging. Voor een huurder betekent dat maximaal $4,1\% \text{ van } € 587,14 = € 24,00$ verhoging per maand.

Daarnaast is er een huurverhoging van 2,6% voor de overige sociale huurders (3306). Een huurverhoging van 2,6% betekent een maximale verhoging van € 18,67 per maand bij een huidige nettohuur van € 718,46, als we aftoppen op de nieuwe liberalisatiegrens van € 737,14. Met dit scenario komen we, voor wat betreft de huurverhoging, op 2,99% van de huursombenadering.

Voor de hogere inkomens (de groep met een inkomen boven de € 43.574,-) voeren we een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,2% door, voor zover de woningwaardering dit toelaat. Op basis van 2019 zijn er 357 huurders met een hoog inkomen.

Effecten:

- Een grote groep huurders, met een relatief hoge huur, krijgt een beperkte verhoging (inflatievolgend).
 - Huurders die nu een relatief lage huur betalen, krijgen een hogere verhoging (1,5% boven inflatie).
 - Dit levert een bijdrage aan de doelportefeuille (een logische verdeling van de huurprijzen van de ZVH-woningen), die anders alleen door mutaties wordt bereikt (door 2,6% verhoging t.o.v. 4,1%).
2. Scenario 2 geeft 4,1% huurverhoging voor 1413 huurders die nu een afstand hebben van € 150 of meer ten opzichte van de maximale huur (ook gekoppeld aan onze streefhuur/doelportefeuille). Voor een huurder betekent dat maximaal 4,1% van € 587,14 = € 24,00 verhoging per maand.

Daarnaast een huurverhoging van 2,2% voor onze overige sociale huurders (3306). Een huurverhoging van 2,2% betekent een maximale verhoging van € 15,85 per maand (2,2% van € 720,42). Met dit scenario komen we, voor wat betreft de huurverhoging, op 2,69% van de huursombenadering.

Voor de hogere inkomens (de groep met een inkomen boven de € 43.574,-) berekenen we in dit scenario een huurverhoging door van 6%, voor zover de woningwaardering dit toelaat (gezinnen vanaf 4 personen en AOW gerechtigden worden automatisch in de groep lage inkomens meegenomen, ook dit is huurprijsbeleid Rijksoverheid). Op basis van 2019 zijn er 357 huurders met een hoog inkomen.

Effecten:

- Een grote groep huurders, met een relatief hoge huur, krijgt een beperkte verhoging (minder dan inflatie).
 - Huurders die nu een relatief lage huur betalen, krijgen een hogere verhoging (1,5% boven inflatie).
 - Dit levert een bijdrage aan de doelportefeuille (een logische verdeling van de huurprijzen van de ZVH-woningen), die anders alleen door mutaties wordt bereikt. Met scenario 2 werken we het meest toe naar deze doelportefeuille (door 2,2% verhoging t.o.v. 4,1%).
3. Scenario 3 geeft 3,6% huurverhoging voor 1413 huurders die nu een afstand hebben van € 150 of meer ten opzichte van de maximale huur die de woning kan hebben (ook gekoppeld aan onze streefhuur/doelportefeuille). Voor een huurder betekent dat maximaal 3,6% van € 587,14 = € 21,00 verhoging per maand.

Daarnaast een huurverhoging van 2,6% voor onze overige sociale huurders (3306). Een huurverhoging van 2,6% betekent een maximale verhoging van € 18,67 per maand bij huidige nettohuur van € 718,46, als we aftoppen op de nieuwe liberalisatiegrens van € 737,14. Met dit scenario komen we, voor wat betreft de huurverhoging, op 2,86% van de huursombenadering.

Voor de hogere inkomens (de groep met een inkomen boven de € 43.574,-) berekenen we in dit scenario een huurverhoging door van 6,6%, voor zover de woningwaardering dit toelaat (gezinnen vanaf 4 personen en AOW gerechtigden worden automatisch in de groep lage inkomens meegenomen, ook dit is huurprijsbeleid Rijksoverheid). Op basis van 2019 zijn er 357 huurders met een hoog inkomen.

Effecten:

- Een grote groep huurders, met een relatief hoge huur, krijgt een beperkte verhoging (inflatievolgend).
- Huurders die nu een relatief lage huur betalen, krijgen een hogere verhoging (1% boven inflatie). We beperken deze echter in dit scenario.
- Dit levert een bijdrage aan de doelportefeuille (een logische verdeling van de huurprijzen van de ZVH-woningen), die anders alleen door mutaties wordt bereikt. Met scenario 3 werken we wel toe naar deze doelportefeuille (door 3,6% verhoging t.o.v. 2,6%), maar in mindere mate dan scenario 1 en 2.

Wij zullen bij alle drie de scenario's geen huurverhoging doorberekenen aan onze huurders op de Bergblauwstraat vanwege de aankomende renovatie en de Panneroodstraat vanwege de slechte energielabels en staat van onderhoud van deze woningen.

Graag ontvangen wij uw advies naar welk scenario jullie voorkeur uit gaat en wat de overwegingen hierin zijn. Dit advies ontvang ik graag uiterlijk 27 februari 2020.

In de bijlage vindt u verder alle achtergrondinformatie.

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH



F.C.B. Storm
Directeur-bestuurder

