

Belangenvereniging ZVH  
Ds Martin Luther Kingweg 157 A  
1503 KW ZAANDAM

uw ref.:

onze ref.:C00017753  
behandeld door: Renske de Wit  
doorkiesnr.: (075) 68 11 711

Zaandam, 16 februari 2022

Betreft: adviesaanvraag huuraanpassing 2022

Geachte leden van de Bewonersraad,

Net als afgelopen jaren vindt ook in 2022 op 1 juli de jaarlijkse huuraanpassing plaats. Hierbij ontvangt u de adviesaanvraag van ZVH waarin wij drie scenario's voorstellen. Graag ontvangen wij uw advies over het scenario binnen de vastgestelde termijn van zes weken, uiterlijk 31 maart 2022.

**Aanleiding**

Elk jaar worden de huurprijzen per 1 juli aangepast. De meeste huurders krijgen dan een huurverhoging. Dit is noodzakelijk als we willen blijven investeren in de kwaliteit van onze huidige woningen en in nieuwe betaalbare en duurzame huurwoningen.

**Huuraanpassing 2022 – wijzigingen t.o.v. voorgaande jaren**

De wettelijke methodiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging is aangepast. In plaats van een hoger huurverhogingspercentage kan de huur nu met een bedrag van maximaal € 50 of € 100 worden verhoogd. De huishoudenssamenstelling en het inkomen bepaalt of een huishouden hiervoor in aanmerking komt. De Belastingdienst verstrekt alleen informatie of een huishouden in de midden of hoge inkomenscategorie valt en kan geen informatie verstrekken over de huishoudenssamenstelling. ZVH kan daarom geen onderverdeling maken in één- of meerpersoonshuishoudens.

Voor zelfstandige huurwoningen met een huurprijs van € 300 of lager kan een huurverhoging van maximaal € 25 gelden. ZVH heeft besloten om hier geen gebruik van te maken.

De Wet Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen komt te vervallen in 2022.

De wettelijke maximale huursomstijging is 2,3%. De wettelijke maximale huurverhoging is eveneens vastgesteld op 2,3%. Dit betekent dat er in vergelijking met voorgaande jaren zeer beperkt ruimte is voor differentiatie.

ZVH kijkt af van voorgaande jaren door uit te gaan van de huurprijs op basis van de WWS punten. Voorheen werd de huurverhoging op basis van de streefhuur bepaald. Hieronder volgt een toelichting.

### Huurprijs en de woningkwaliteit sluiten op elkaar aan

ZVH kiest er voor om, in aansluiting op het Koersdocument, de huurprijs op basis van de WWS punten te gebruiken. Zo sluit de kwaliteit van de woning beter aan op de huurprijs. De WWS punten zijn onder andere gebaseerd op de WOZ waarden en het energielabel. Huurders met relatief hoge woonlasten in een niet gerenoveerde woning betalen een lagere huurverhoging dan huurders in een goed geïsoleerde woning met lagere woonlasten (bij normaal gebruik). Om te voorkomen dat sociale huurwoningen te duur worden topt ZVH de huur af op de sociale huurgrens (2022: € 764,47), tenzij er een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast. De rekenhuur, inclusief de subsidiabele servicekosten, wordt ook afgetopt op de sociale huurgrens vanwege de huurtoeslag.

### Huurprijs en inkomen sluiten op elkaar aan

In het koersdocument van ZVH staat het volgende over passend wonen: Het bieden van een passende woning betekent in de eerste plaats een betaalbare woning: niet te duur, maar ook niet goedkoper dan nodig. Dat betekent dat we het rechtvaardig vinden dat je meer huur gaat betalen als je een hoger inkomen hebt. Net als voorgaande jaren toppen we de huurprijs af. Voor de hoge middeninkomens is de maximale huurprijs € 875 en voor de hoge inkomens € 950.

Huurders van een vrijesectorwoning ontvangen in alle scenario's een huurverhoging van 3,3%, overeenkomstig onze geliberaliseerde huurcontracten waarin opgenomen is dat de huurprijs met minimaal 3% wordt verhoogd. ZVH topt de huurprijzen van vrije sector woningen af op de maximale huurprijs.

### Voorstel huurverhoging 2022

Soort huurverhoging	Aantal	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
< 67,0% WWS	1.390	2,3%	2,1%	1,9%
67,0% - 82,4% WWS	1.745	2,1%	1,9 %	1,7%
>82,4% WWS	1.187	1,9%	1,7%	1,5%
<b>Totaal WWS</b>	<b>4.322</b>			
Huur < € 300	11	0	0	0
IAH* eenpersoon € 47.077 - € 55.500		€ 40	€ 45	€ 50
IAH* eenpersoon > € 55.500		€ 80	€ 90	€ 100
IAH* meerpersoons € 54.196 - € 74.000		€ 40	€ 45	€ 50
IAH* meerpersoons > € 74.000		€ 80	€ 90	€ 100
<b>Schatting totaal IHS</b>	<b>340</b>			
Vrije sector	170	3,3%	3,3%	3,3%
Kamers	49	2,3%	2,3%	2,3%
Parkeereenheden	513	3%	3%	3%

\*inkomens afhankelijke huurverhoging

**Vergelijking huurverhoging 2020 en 2022 (scenario 1)**

De grootste groep in 2020 van bijna 4.000 huurders was verdeeld in twee groepen: Een groep met een contractuur die groter is dan € 150 tot de streefhuur (1.502) en een groep met een contractuur kleiner dan € 150 afstand tot de streefhuur (2.464). Dezelfde groep van bijna 4.000 huurders is in 2022 verdeeld over 3 categorieën: Ten eerste de groep met contractuur met een afstand tot 67% van de maximale huur (1.280). Een groep met een contractuur tussen de 67% en 82,4% van de maximale huur (1.625) en een groep met een afstand vanaf 82,4% (1.077).

De groep met de grootste afstand tot de streefhuur in 2020 en in 2022 met de grootste afstand tot de maximale huur krijgen de hoogste huurverhoging.

Het aantal in 2022 is wel iets kleiner dan in 2020. Ruim 200 huurders ontvangen in 2022 een lagere verhoging in vergelijking met 2 jaar eerder.

De groep met de kleinste afstand tot de streefhuur kreeg in 2020 een lagere huurverhoging van 2,6%. In 2022 is deze groep (grotweg) in 2 groepen verdeeld. De grootste groep (1.625) ontvangt een iets lagere verhoging ten opzichte van 2 jaar terug. Tot slot zijn er meer dan 1.000 huurders die de laagste verhoging van 1,9% ontvangen. Twee jaar geleden ontvingen deze huurders nog 2,6% huurverhoging.

Huurverhogings % 2020	0	2,6	3	3,6	5,2	Aantal
KAMERS/SOCIAAL		51				51
PARKEER	58		444			502
SOCIAAL/BASIS<€150	12	2.464				2.476
SOCIAAL/LAAG>€150	8			1.502		1.510
VRIJE SECTOR	1		179			180
SOCIAAL/HOOG INK					330	330
Eindtotaal	79	2.515	623	1.502	330	5.049

Huurverhogings % 2022	1,9	2,1	3	2,3	€40 - 80	Aantal
KAMERS/SOCIAAL		49				49
PARKEER			512			512
< 67% WWS				1.280		1.280
67-82,4% WWS		1.625				1.625
>82,4% WWS	1.077					1.077
VRIJE SECTOR				170		170
SOCIAAL/HOOG INK					340	340
Eindtotaal	1.077	1.674	512	1.450	340	5.053

### **Uitzonderingen**

Los van de scenario's zijn er een aantal uitzonderingen van toepassing:

- Huurders met een CIZ-indicatie ontvangen geen inkomensafhankelijke huuraanpassing.
- Terugkeerders oud-Vissershof ontvangen geen inkomensafhankelijke huurverhoging indien deze hoger is dan de gemiddelde huurverhoging en de nieuwe netto huurprijs wordt afgetopt op de liberalisatiegrens
- Geen huuraanpassing voor de huurders op PL Takstraat, Kloosterven, Peperstraat en Gortershof vanwege geplande werkzaamheden
- Huurders van scootmobieleenheden ontvangen geen huuraanpassing.
- Huurders waarbij een huurcommissiezaak in behandeling is voor huurverlaging wegens onderhoudsgebreken of waarbij reeds een huurverlaging na uitspraak Huurcommissie van toepassing is.

### **Advies**

ZVH heeft de voorkeur voor scenario 1. Met dit scenario zetten wij zo goed mogelijk in op de betaalbaarheid. Betaalbaarheid staat op 1 in ons koersdocument en het voorgestelde scenario sluit daar goed op aan. Daarnaast hebben wij verkend hoe de huurverhoging eruit ziet als wij de reguliere huurverhoging verlagen en de inkomens afhankelijke huurverhoging meer verhogen. Dit is inzichtelijk gemaakt in 2 scenario's in de bovenstaande tabel, naast het voorkeursscenario 1.

### **Vervolg**

Op 7 maart zal Renske de Wit het voorkeursscenario en de 2 vergelijkende scenario's bespreken met en toelichten aan de Bewonersraad en Adviesraad.

Graag ontvang ik uw advies naar welk scenario uw voorkeur uitgaat en wat de overwegingen hierin zijn.

Graag ontvang ik uw advies uiterlijk 31 maart 2022.

Met vriendelijke groet,  
Woningcorporatie ZVH



F.C.B. Storm  
Directeur-bestuurder