



Belangenvereniging ZVH
Ds Martin Luther Kingweg 157 A
1503 KW ZAANDAM

uw ref.:

onze ref.: C00017753
behandeld door: Renske de Wit
doorkiesnr.: (075) 68 11 740

Zaandam, 25 januari 2024

Betreft: adviesaanvraag huuraanpassing 2024

Geachte leden van de Bewonersraad,

Net als afgelopen jaren vindt ook in 2024 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 6 maart 2024.

Aanleiding

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

ZVH neemt het koersdocument als vertrekpunt voor de huurverhoging 2024. De opgaves voor ZVH in 2024 en de komende jaren zijn hoog. Dit komt grotendeels door de nationale prestatieafspraken en de prestatieafspraken in Zaanstad. Hierdoor loopt ZVH tegen de financiële grenzen aan. ZVH is in een hoog tempo veel woningen aan het verduurzamen, wat de huurders gelukkig direct in hun portemonnee merken door lagere woonlasten. Daarnaast gaat ZVH op korte termijn starten met het realiseren van nieuwbouwwoningen.

Huuraanpassing 2024 – wijzigingen t.o.v. voorgaande jaren

De wettelijke maximale huursomstijging is 5,3%. De wettelijke maximale huurverhoging is vastgesteld op 5,8%.

De wettelijke methodiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging is gelijk aan de methodiek van 2023. Hieronder volgt een korte samenvatting:

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.

Voor woningen met een geliberaliseerd contract (waarbij de huurprijs bij aanvang van het contract ligt boven de liberalisatiegrens van dat moment) geldt vanaf 1 januari 2024 dat de jaarlijkse huurverhoging is gemaximeerd op 5,5%. Dit is gelijk aan de inflatie vermeerderd met 1%.

Tot en met 30 december 2024 kunnen huurders waarbij na 2021 het inkomen is gedaald zelf een huurverlaging aanvragen. Dan moeten ze aan een aantal eisen voldoen, waaronder de eis dat ze niet eerder een huurverlaging voor huurders met een laag inkomen hebben gehad.

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.

Om te voorkomen dat sociale huurwoningen te duur worden topt ZVH de huur af op de liberalisatiegrens (2024: € 879,66), tenzij er een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast. De rekenhuur, inclusief de subsidiabele servicekosten, wordt ook afgetopt op de sociale huurgrens vanwege de huurtoeslag.

Voor huurders die recht op huurtoeslag hebben maar een huur boven de liberalisatiegrens hebben, verlagen we op verzoek van de huurder de huur naar een huur onder de nieuwe liberalisatiegrens. Hierdoor kan deze huurder alsnog huurtoeslag ontvangen.

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 bij huurders die in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Bij de hoge (midden)inkomens wordt de huur afgetopt op 100% maximaal redelijk.

Huurders van een vrijesectorwoning ontvangen een huurverhoging van 5,5%, overeenkomstig onze geliberaliseerde huurcontracten waarin opgenomen is dat de huurprijs met minimaal 3% wordt verhoogd. De huurprijs wordt afgetopt op 100% maximaal redelijk.

Voor een groot deel van de huurders wordt de huurverhoging opgevangen door de verhoging van de huurtoeslag met € 34 per maand. Recent onderzoek van Nibud nuanceert het effect van de huurverhoging 2024 op de betaalbaarheid van onze huurders. Ondanks de forse huurverhoging zien we dat de huurquotes juist dalen. Dit komt met name door de verhogingen van de lonen, AOW en uitkeringen.

Voorstel huurverhoging 2024 in 3 scenario's

Soort huurverhoging	Aantal	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
< 67,0% WWS	2782	5,7%	5,5%	5,3%
67,0% - 82,4% WWS	1680	4,7%	4,9%	5,1%
>82,4% WWS	259	3,2%	4,0 %	4,8%
Totaal WWS	4.721			
IAH** eenpersoon € 52.753 - € 62.191		5,8%	5,8%	€ 45
IAH** eenpersoon > € 62.191		€ 70	€ 80	€ 90
IAH** meerpersoons € 61.046 - € 82.921		5,8%	5,8%	€ 45
IAH** meerpersoons > € 82.921		€ 70	€ 80	€ 90
Schatting totaal IAH op basis van 2023	350			
Vrije sector	214	5,5%	5,5%	5,5%
Kamers	123	4,5%	4,5%	4,5%
Parkeereenheden en garages	491	3%	3%	3%

** Inkomensafhankelijke huurverhoging

Uitzonderingen

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

- Huurders met een CIZ-indicatie ontvangen geen inkomensafhankelijke huuraanpassing;
- Terugkeerders oud-Vissershov ontvangen geen inkomensafhankelijke huurverhoging indien deze hoger is dan de gemiddelde huurverhoging en de nieuwe netto huurprijs wordt afgetopt op de liberalisatiegrens;
- Huurders waarbij een huurcommissiezaak in behandeling is voor huurverlaging wegens onderhoudsgebreken of waarbij reeds een huurverlaging na uitspraak Huurcommissie van toepassing is.

Vervolg

Op 24 januari 2024 staat dit voorstel op de agenda van de vergadering van BBZ en ZVH. Tijdens dit overleg zal ZVH de scenario's bespreken en toelichten. Vervolgens vindt er op 5 februari 2024 een bijeenkomst plaats met de Adviesraad, waarin Renske de Wit het voorstel toelicht. De Adviesraad brengt vervolgens een advies uit aan het bestuur van de bewonersraad. Op verzoek kan er uiteraard een extra toelichtende bijeenkomst worden ingepland.

Graag ontvang ik uw advies waarin staat naar welk scenario uw voorkeur uitgaat en wat de overwegingen hierin zijn. Na ontvangst van uw advies met een keuze voor een scenario zal ZVH deze keuze overnemen en het gekozen scenario doorvoeren.

Graag ontvang ik uw advies uiterlijk 6 maart 2024.

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.C.B. Storm', is written over a faint, light-colored rectangular stamp or watermark.

F.C.B. Storm
Directeur-bestuurder