



Aan ZVH
t.a.v. dhr. F.C.B. Storm
Grote Tocht 100
1507 CE Zaandam

Zaandam, 3 maart 2025

Betreft: Verzoek advies Huuraanpassing 2025 d.d. 21 januari 2025
Uw ref.: C00017753
Ons kenmerk: AA02-20250303-BBZ

Geachte heer Storm,

Inleiding

In deze brief reageert de bewonersraad ZVH op de adviesaanvraag huuraanpassing 2025 d.d. 21 januari 2025 van ZVH.

Verloop

In bovengenoemde brief wordt verzocht uiterlijk 12 maart 2025 het advies van BBZ aan ZVH te sturen.

De huuraanpassing is kort besproken tijdens de vergadering van BBZ met ZVH van 29 januari 2025. Tijdens de vergadering van het bestuur van BBZ en de adviesraad van 3 februari 2025 heeft Renske de Wit, Manager Wonen van ZVH, namens ZVH de verschillende scenario's toegelicht en gestelde vragen beantwoord. Dank daarvoor. Nadat de vergadering zonder Renske is voortgezet hebben de leden van de adviesraad hun advies toegelicht aan het bestuur van BBZ.

Zorgen

BBZ maakt zich grote zorgen over de kostenstijgingen waarmee huurders geconfronteerd worden. Naast huurverhogingen, stijgen ook de kosten van levensonderhoud enorm en veel huurders hebben moeite om de eindjes aan elkaar te knopen. BBZ heeft haar zorgen over de betaalbaarheid voor huurders ook uitgesproken tijdens de bespreking van de begroting voor 2025 (waarbij nog met een huurverhogingspercentage van 6 % werd gerekend).

Bij lang niet alle huurders van ZVH zijn de inkomsten de afgelopen tijd voldoende geïndexeerd om deze kostenstijgingen het hoofd te bieden. BBZ denkt bijvoorbeeld aan pensioenen die de laatste jaren nauwelijks geïndexeerd zijn. Mogelijk dat de huurquote gedaald is, maar voor huurders is met name van belang óf en zo ja, hoeveel geld zij aan het einde van de maand overhouden. BBZ vraagt zich dus af hoe het zit met de woonquote van de zittende huurders.

BBZ heeft er grote moeite mee dat huurders, die het afgelopen jaar al te maken hadden met een enorme huurstijging, nu weer een forse huurstijging voor hun kiezen krijgen. Het kan niet zo zijn dat de zittende huurders als enigen moeten opdraven voor de kosten van de realisatie van de o zo nodige uitbreiding van het aantal huurwoningen in Nederland. Het wordt tijd dat de overheid dit oppakt. Daarbij is het ook moeilijk te begrijpen dat de overheid winstbelasting in rekening brengt bij corporaties. Corporaties zijn bijna zonder uitzondering allemaal stichtingen, die niet eens het oogmerk van winst mogen hebben. Waarom dan winstbelasting vorderen? BBZ vindt het fijn dat ZVH daar hetzelfde over denkt en onderzoekt of daartegen stappen zijn te ondernemen.

KvK: 35031122

IBAN: NL33INGB0007813649

Postadres: Grote Tocht 100 | 1507 CE | Zaandam

Bezoekadres: De Meerpaal | Tjotterlaan 360 A | 1503 LL | Zaandam



Onderbouwing huurverhoging ZVH

ZVH heeft aangegeven de huuropbrengsten inclusief de voorgestelde verhogingen nodig te hebben om de reeds ingeslagen wegen wat betreft het realiseren van (reeds geplande) nieuwbouw en de voortzetting van de verduurzamingsplannen te kunnen realiseren. BBZ verwijst wat betreft de ingeslagen wegen voor nieuwbouw naar diens advies inzake de begroting voor 2025. Wat betreft de verduurzaming overweegt BBZ dat het belangrijk is voor huurders om dit voort te zetten. Verduurzaming zal in zijn algemeenheid leiden tot een beter energielabel en daarmee tot een mindere stijging van de energielasten voor huurders in vergelijking met de situatie zonder verduurzaming. Bovendien zal verduurzaming voor een betere, comfortabelere woning zorgen en dat komt het woongenot van huurders ten goede. Dit alles overwegende komt BBZ met het volgende advies inzake de huurverhoging 2025.

Advies: scenario 1

De voorkeur gaat uit naar scenario 1. Als nadere onderbouwing overweegt BBZ dat in dat scenario de lasten het meest evenredig worden verdeeld (gelijke monniken, gelijke kappen). In dit scenario krijgen de huurders (behalve degenen die met een inkomensafhankelijke huurverhoging te maken krijgen) procentueel gezien dezelfde huurverhoging. De pijn wordt zo evenredig verdeeld.

Met vriendelijke groet,

Esengül Toprak – Deniz
Voorzitter Bewonersraad ZVH (BBZ)