

Belangenvereniging ZVH
Tjotterlaan 360 A
1503 LL ZAANDAM

uw ref.:

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

Zaandam, 21 januari 2025

Betreft: adviesaanvraag huuraanpassing 2025

Geachte leden van de Bewonersraad,

Net als afgelopen jaren vindt ook in het jaar 2025 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 12 maart 2025.

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 2025. ZVH is er voor mensen met lagere inkomens. Net als de voorgaande jaren komt de huurverhoging in een onrustige periode. De financiële situatie van een deel van onze huurders staat onder druk. Tegelijkertijd constateren we dat ZVH ook tegen de financiële grenzen aanloopt. Dit komt doordat ZVH in hoog tempo veel woningen aan het verduurzamen is. Huurders merken dit gelukkig direct in hun portemonnee door lagere woonlasten. Op dit moment heeft ZVH nog maar 224 woningen met een E, F of G label. Daarnaast is ZVH gestart met de bouw van 158 woningen, deze woningen worden na de zomer van 2025 opgeleverd.

Zoals aangegeven tijdens het bespreken van de begroting zijn de ingerekende inkomsten hard nodig voor het onderhouden, renoveren, verduurzamen en uitbreiden van het bezit. Tegelijkertijd sturen we op een betaalbare huur, al zien we dat we daar financieel en wettelijk weinig ruimte hebben. In de begroting 2025 is gerekend met een huurverhogingspercentage van 6%. De wettelijke maximale huursomstijging is 4,5%. ZVH moet daarom maatregelen nemen om dit verschil te overbruggen. Dat betekent dat projecten later in de tijd gezet worden. ZVH is nu aan het onderzoeken om welke projecten dit gaat. Het is aan de politiek om huurders met een laag inkomen verder te ondersteunen. Voor een groot deel van de huurders wordt de huurverhoging opgevangen door de verhoging van de huurtoeslag.

Huuraanpassing 2025 – wijzigingen t.o.v. voorgaande jaren

De wettelijke maximale huursomstijging is 4,5%. De wettelijke maximale huurverhoging is vastgesteld op 5%.



Hieronder volgt een korte samenvatting van de overige huuraanpassingen:

- A. Inkomensafhankelijke huurverhoging: In plaats van een hoger huurverhogingspercentage kan de huur nu met een bedrag van maximaal € 50 of € 100 worden verhoogd. Dit is gelijk aan de afgelopen twee jaar. 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.
- B. De maximale huurverhoging in de vrije sector is gebaseerd op de laagste van de cao-loonontwikkeling of de inflatie (CPI). Verhuurders mogen 1% optellen bij het laagste percentage. Van december 2023 tot december 2024 was de inflatie (gemiddeld) 3,1%. De loonontwikkeling was 6,7%. Daarom wordt in 2025 het inflatiepercentage gebruikt voor de berekening van de maximale huurverhoging. Dat leidt tot een maximale toegestane huurverhoging van 4,1% De maximale verhoging geldt voor zelfstandige woningen - eengezinswoningen, studio's en appartementen - in de vrije sector.
- C. Voor de middenhuur is de cao-loonontwikkeling leidend. Verhuurders mogen 1% optellen bij dit percentage. Van december 2023 tot december 2024 was de cao-loonontwikkeling 6,7%. Daarom is de maximale huurverhoging in 2025 7,7%. Dit maximale percentage geldt voor:
 - zelfstandige woningen, studio's en appartementen;
 - met een huurcontract van 1 juli 2024 of later; en een
 - aanvangshuur in 2024: boven € 879,66 en niet meer dan € 1.157,95; of
 - een aanvangshuur in 2025: boven € 900,07 en niet meer dan € 1.184,82.
- D. In 2025 hebben huurders geen wettelijke mogelijkheid meer om een huurverlaging aan te vragen. Huurders die in 2023 of 2024 een huurverlaging hebben gehad, houden hun verlaagde huur. Wel mag de huur jaarlijks worden verhoogd volgens de reguliere regels voor de huurverhoging. Bij mutatie mag de huur voor de nieuwe huurder opnieuw worden vastgesteld

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 (2025: € 900,07), 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 de maximale huurprijs.

Huurders van een vrijesectorwoning ontvangen in 2025 een huurverhoging van 4,1%, overeenkomstig onze geliberaliseerde huurcontracten waarin opgenomen is dat de huurprijs met minimaal 3% wordt verhoogd. De huur wordt afgetopt op de maximale huurprijs.

Huurders van een woning met een middenhuur en een contract vanaf 1 juli 2024 mogen een huurverhoging krijgen van 7,7%. Dit is een forse huurverhoging, zeker ten opzichte van de huurverhoging van de sociale huurwoningen. Het voorstel is om de huur van deze woningen met het percentage van de sociale huurwoningen te verhogen. De huurprijs wordt afgetopt op de maximale huurprijs.

Recent onderzoek van Nibud (zie bijlage) heeft het effect van de huurverhoging 2025 op de betaalbaarheid van onze huurders onderzocht: "In 2025 zien we in de meeste gevallen die we hebben onderzocht een daling van de huurquote als de huren per 1 juli 2025 worden verhoogd met 4,5 procent. Dat komt doordat de cao-lonen over de 12 maanden daarvoor naar verwachting harder stijgen dan deze huurverhoging, namelijk met 5,2 procent. We hebben hierbij rekening gehouden met de koopkrachtmaatregelen die per 1 januari 2025 overwegend positief zijn voor de meeste huishoudens. Verder hebben we gezien dat de huurquote in 2024 is gedaald vergeleken met 2023. Ook hier gold dat de huren in onze voorbeelden minder hard zijn gestegen dan de inkomens. Tenslotte hebben we in kaart gebracht hoe de huur die maximaal betaalbaar is volgens de Nibud uitgavencijfers zich verhoudt tot de huurverhoging. Hierbij hebben we gezien dat in 2024 de huren op de huurgrenzen volgens passend toewijzen betaalbaar zijn. Ook de huur na huurverlaging voor lage inkomens is betaalbaar. De betaalbaarheid zal in 2025 waarschijnlijk stijgen."

Aftoppen

De huren worden door ZVH als volgt afgetopt:

1. Sociale huur: op de sociale huurgrens, met uitzondering van de huurders met een inkomensafhankelijke huurverhoging
2. Alle overige woningen: aftoppen op de maximale huurprijs
3. Jongerencontracten tot 23 jaar: De huur aftoppen op de rekenhuurgrens van € 477,20 (prijspeil 2025) ivm huurtoeslag.

Uitzonderingen

De volgende uitzonderingen zijn van toepassing op basis van afspraken uit het verleden of als gevolg van het Sociaal Plan:

- CIZ (inclusief Fokus) – bewoners met CIZ-indicatie mogen geen inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen.
- Vissershopper (oud shoppers) – geen inkomensafhankelijke huurverhoging conform afspraken.

Op dit moment lopen er geen huurcommissiezaken wegens onderhoudsgebreken. Als er nieuwe zaken komen, dan mogen huurders die deze zaken hebben gestart per 1 juli 2025 geen huurverhoging krijgen.

Soort huurverhoging (sociale huur en middenhuur)	Aantal	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
< 67,0% WWS	3092	4,5%	4,75%	5%
67,0% - 82,4% WWS	1310	4,5%	4,25%	4,0%
>82,4% WWS	271	4,5%	3,25%	2,0%
Totaal WWS	4673			
IAH** eenpersoon € 57.143 - € 67.366		€ 40	€ 45	€ 50
IAH** eenpersoon > € 67.366		€ 80	€ 90	€ 100
IAH** meerpersoons € 66.126 - € 89.821		€ 40	€ 45	€ 50
IAH** meerpersoons > € 89.821		€ 80	€ 90	€ 100
Schatting totaal IAH op basis van 2024	266			
Vrije sector	241	4,1%	4,1%	4,1%
Kamers	123	4,0%	4,0%	4,0%
Parkeereenheden en garages	491	3,0%	3,0%	3,0%

Vervolg

Op 29 januari 2025 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 3 februari 2025 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 uiterlijk 12 maart 2025 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.

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH



F.C.B. Storm
Directeur-bestuurder

Bijlage: Nibud rapport 2025 en doorrekening scenario's