

Advies Huurverhoging 2014

Inleiding

De adviesaanvraag voor de huurverhoging van 2014 is gedateerd op 19 februari 2014. Vervolgens is per email van 26 februari 2014 nadere informatie verschaft over de huurverhoging van dit jaar. Mondeling heeft ZVH aan de Bewonersraad (BBZ) verzocht om het advies eerder uit te brengen dan de wettelijke termijn maximaal toestaat. Het bestuur van de BBZ heeft toegezegd voor of op 24 maart advies uit te brengen.

De BBZ heeft een werkgroep in het leven geroepen die dit advies heeft opgesteld.

Algemeen

Niet alleen de corporatiesector verkeert in financieel zwaar weer. Ook huurders hebben het financieel moeilijk, zo blijkt uit meerdere rapporten van gerenommeerde onderzoeksbureaus.

In verhouding tot vergelijkbare corporaties als ZVH staan de huurders van ZVH extra onder financiële druk, volgens de cijfers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Zo lag de gemiddelde huur in 2012 van een ZVH-woning € 20,= per maand boven het referentieniveau en de gemiddelde puntprijs (van het Woningwaarderingssysteem) € 0,17 hoger.

Ook vraagt ZVH gemiddeld meer huur voor een woning. In 2012 was de huur ten opzichte van de maximale huur 4,6% hoger dan het referentieniveau van 68,4%.

Vertaalde deze hogere bijdragen van de ZVH-huurders zich nu in een betere dienstverlening en/of een betere woonsituatie, dan valt de hogere huurdersbijdrage nog te verdedigen.

Echter aan de leefbaarheid gaf ZVH slechts € 38,= per woning uit in 2012 terwijl referentiecorporaties hieraan € 134,= hebben besteed. Verder bleven de herstructureringsactiviteiten, naar verhouding, ver onder de maat.

Om naar haar huurders toe weer in de pas te lopen zou ZVH voor dit jaar een algemene huurbevrozing moeten afkondigen. Zover wil de BBZ echter niet gaan in dit advies. Enige matiging is echter wel gepast. De BBZ wil in dit advies concreet voorstellen daartoe benoemen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

In het advies over de huurverhoging van 2013 heeft de BBZ zich al negatief opgesteld tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze extra huurverhoging voor huurders met hogere inkomens wordt ook wel gluurverhoging genoemd omdat de verhuurders via de belastingdienst in de portemonnee mogen kijken van huurders.

Hiertegen heeft de BBZ principiële bezwaren. Het schendt niet alleen de privacy van huurders. Ook gaan verhuurders (indirect) inkomenspolitiek bedrijven. Daar is de BBZ een tegenstander van. Bovendien wordt op tal van andere onderwerpen geen inkomenspolitiek toegepast waar dit in het voordeel van de huurder en/of in het nadeel van de verhuurder is.

In uw adviesaanvraag is geschreven dat uit oogpunt van eerlijkheid de gluurverhoging verdedigbaar is omdat veel andere huurders wel al tegen de maximale huurgrens aan zitten. Dit komt neer op een kip en ei discussie. Immers de huurders die tegen de maximale huurprijsgrens aanzitten, zitten daar grotendeels vanwege de huurharmonisatie die ZVH toepast.

De BBZ adviseert dan ook om trendmatige huurverhoging vast te stellen op 4%.

Compensatiemaatregel

De BBZ is blij dat zij niet meer alleen staat met het luiden van de noodklok voor de betaalbaarheid van het wonen voor de laagste inkomensgroepen. Ook de samenwerkende corporaties en de gemeenten Amsterdam en Zaanstad hebben dat nu onderkend met de compensatiemaatregel voor de armste gezinnen. Het betreft hier echter een te beperkte groep huurders en is tevens een vorm van inkomenspolitiek.

De BBZ adviseert om de compensatiemaatregel voor alle huurders toe te passen.

Blijft staan dat de BBZ erg verheugd is met de maatregel dat de sociale huurwoningen die door de huurverhoging boven de hoogste aftoppingsgrens uit zouden komen tot dat niveau worden beperkt.

Huurbevroezing

In het afgelopen jaar en onlangs hebben de bewoners van de Kleurenbuurt en van de E-flats in Poelenburg te horen gekregen dat de herstructureringsplannen respectievelijk geen doorgang vinden (en dat de woningen op termijn worden gerenoveerd) en dat de sloop-nieuwbouwplannen worden heroverwogen in relatie tot Groot Onderhoud en/of Renovatie op basis van rendement.

Vooraf dit laatste heeft de BBZ geschokt vanwege de zeer slechte staat waarin deze woningen verkeren en de nieuwbouwplannen die in een vergevorderd stadium verkeren.

Het besluit in de Kleurenbuurt is goed gevallen bij de bewoners. Echter dat de renovatie pas tussen 2018 en 2022 ter hand wordt genomen is een boodschap die in minder goede aarde is gevallen. Het feit dat daar nu extra inspanningen worden verricht om de achteruitgang van de leefbaarheid te beteugelen ziet de BBZ meer als een doekje voor het bloeden.

De bewoners van deze complexen worden onevenredig getroffen door penibele financiële positie van ZVH door de slechte woonomstandigheden waarin zij voorlopig nog moeten verkeren.

Hierdoor adviseert de BBZ om de huren van deze complexen geheel te bevroezen, ofwel hier dit jaar geen huurverhoging in rekening te brengen.

Inflatie

In uw adviesaanvraag reageert u op een vraag van de BBZ van eind 2013 over de berekening van het inflatiecijfer. U schrijft dat de corporatie ook wordt geconfronteerd met inflatie-prijsstijgingen in de uitgaven die u doet. De BBZ wilde opmerken dat de corporaties voor de DAEB-activiteiten geen BTW hoeven af te dragen, terwijl dat bij de berekening van de consumentenprijsindex wel wordt meegenomen. Hierdoor is de inflatie te hoog vastgesteld en wel op 2,5% terwijl het 1,3% zou moeten zijn.

De BBZ is vooral benieuwd naar uw mening over het feit dat door bedoelde systeemfout de (boven) trendmatige huurverhogingen te hoog zijn vastgesteld.

In de hoop dat u de adviezen van de BBZ overneemt, teken ik,
Namens het bestuur van de BBZ,

Ben Regter, voorzitter.