

Aan de Bewonersraad

uw ref.:

onze ref.:

Zaandam, 11 februari 2019

Behandeld door: I.M.H. Kuik  
doorkiesnr.: (075) 68 11 740

Betreft: Correctie adviesaanvraag huurverhoging 2019

Geachte leden van de Bewonersraad,

Net als afgelopen jaren vindt ook in 2019 op 1 juli de jaarlijkse huurverhoging plaats. Alle regelgeving hierover vloeit voort uit Rijksbeleid (zie hiervoor bijlage 1). Ook de overige kaders die hierbij een rol spelen worden toegelicht in de bijlage.

Vorig jaar heeft ZVH, na advies van de Bewonersraad, besloten om alleen de huurders (780) met een afstand van € 200 van de streefhuur een huurverhoging van 1,2% te geven. Ofwel geen huurverhoging voor de overige zittende huurders (met inkomens beneden € 41.056). Voor 2019 is het niet mogelijk om alleen deze huurders te belasten. ZVH heeft de huurinkomsten nodig voor een gezonde financiële huishouding, zeker met onze ambitie op het gebied van nieuwbouw en duurzaamheid.

De vraag ligt nu opnieuw voor: hoe gaan we om met de huurverhoging? Op 23 januari 2019 hebben we met u een aantal scenario's doorgesproken. In deze scenario's hebben we echter gerekend met een beperkte huurverhoging van 3% voor onze huurders met een inkomen boven de € 42.436. Op basis van de circulaire van 28 januari 2019 is gebleken dat we pas van een inkomensafhankelijke huurverhoging mogen spreken als we minimaal verhogen met 4,2% (zie bijgevoegde circulaire pagina 6 en 12). In bijgevoegd voorstel hebben we daardoor 2 van de 3 scenario's aangepast. Graag ontvang ik uw advies welk scenario ZVH voor de huurverhoging 2019 zal doorvoeren.

1. In scenario 1 ontvangen alle huurders een gelijk percentage (namelijk 1,6%) huurverhoging. Voor een huurder met een huur van € 400,- is dat € 6,40 per maand, bij € 651,- is dat € 10,42. Uiteraard zal de huurprijs niet de maximale huurprijs overstijgen. Het gaat om 4.516 huurders. Met dit scenario komen we, voor wat betreft de huurverhoging, op 1,75% van de huursombenadering.

In dit scenario voeren we daarnaast voor de hogere inkomens (de groep met een inkomen boven de € 42.436,-) dit jaar niet de maximaal toegestane huurverhoging van 5,6% door, maar matigen we deze naar 4,2%.

Op basis van 2018 zijn er 361 huurders met een inkomen boven de € 42.436. Bij een verhoging van 4,2% houden 252 huurders een huurprijs kleiner of gelijk aan de € 720,42. 78 huurders hebben dan een huurprijs tussen de € 720,42 en € 800. Daarnaast hebben 31 huurders dan een huurprijs van € 800 of meer.

Effecten:

- Alle huurders een verhoging
- Iedereen hetzelfde relatief lage percentage, maar de stijging in euro's verschilt
- De verschillen blijven bestaan tussen huurders die nu een relatief lage huur betalen en huurders die nu al een relatief hoge huur betalen wat niet conform ons ondernemingsplan is.

2. Bij scenario 2 ontvangen 762 huurders die nu een afstand hebben van € 200 of meer ten opzichte van de maximale huur die de woning kan hebben (ook gekoppeld aan onze streefhuur/doelportefeuille) 2,6% huurverhoging. Voor een huurder betekent dat maximaal 2,6% van € 520,42 = € 13,53 verhoging per maand. Daarnaast is er een huurverhoging van 1,2% voor de overige sociale huurders (3754). Voor een huurder betekent dat maximaal 1,2% van € 720,42 = € 8,65 verhoging per maand. Met dit scenario komen we, voor wat betreft de huurverhoging, op 1,69% van de huursombenadering.

Voor de hogere inkomens (de groep met een inkomen boven de € 42.436,-) voeren we de maximaal toegestane huurverhoging van 5,6% door, voor zover de woningwaardering dit toelaat. Dit doen we tot nu toe ieder jaar (gezinnen vanaf 4 personen en AOW gerechtigden worden automatisch in de groep lage inkomens meegenomen, ook dit is Rijksbeleid).

Op basis van 2018 zijn er 361 huurders met een hoog inkomen. Bij een verhoging van 5,6% hebben 242 huurders een huurprijs kleiner of gelijk aan € 720,42. 76 huurders hebben dan een huurprijs tussen de € 720,42 en € 800. Daarnaast hebben 43 huurders dan een huurprijs van € 800 of meer.

Effecten:

- Een grote groep huurders, met een relatief hoge huur, krijgen een beperkte verhoging (minder dan inflatie).
- Huurders die nu een relatief lage huur betalen, krijgen een hogere verhoging.
- Dit levert een bijdrage aan de doelportefeuille (een logische verdeling van de huurprijzen van de ZVH-woningen), die anders alleen door mutaties wordt bereikt.

3. Scenario 3 geeft 2,6% huurverhoging voor 762 huurders die nu een afstand hebben van € 200 of meer ten opzichte van de maximale huur die de woning kan hebben (ook gekoppeld aan onze streefhuur/doelportefeuille). Voor een huurder betekent dat maximaal 2,6% van € 520,42 = € 13,53 verhoging per maand. Daarnaast een huurverhoging van 1,4% voor onze overige sociale huurders (3754). Voor een huurder betekent dat maximaal 1,4% van € 720,42 = € 10,09 verhoging per maand. Met dit scenario komen we, voor wat betreft de huurverhoging, op 1,73% van de huursombenadering.

Voor de hogere inkomens (de groep met een inkomen boven de € 42.436,-) voeren we dit jaar niet de maximaal toegestane huurverhoging van 5,6% door, maar matigen we deze naar 4,2% (gezinnen vanaf 4 personen en AOW gerechtigden worden automatisch in de groep lage inkomens meegenomen, ook dit is Rijksbeleid).

Op basis van 2018 zijn er 361 huurders met een inkomen boven de € 42.436. Bij een verhoging van 4,2% houden 252 huurders een huurprijs kleiner of gelijk aan de € 720,42. 78 huurders hebben dan een huurprijs tussen de € 720,42 en € 800. Daarnaast hebben 31 huurders dan een huurprijs van € 800 of meer.

Effecten:

- Een grote groep huurders, die met een relatief hoge huur, krijgen een beperkte verhoging (nog steeds minder dan inflatie).
- Huurders die nu een relatief lage huur betalen, krijgen een hogere verhoging.
- Dit levert een bijdrage aan de doelportefeuille (een logische verdeling van de huurprijzen van de ZVH-woningen), die anders alleen door mutaties wordt bereikt. Met scenario 2 werken we iets meer toe naar deze doelportefeuille (door 1,2% verhoging i.p.v. 1,4%).

Conform uw verzoek zullen wij bij alledrie de scenario's geen huurverhoging doorberekenen aan onze huurders op de Panneroodstraat, Bergblauwstraat en de Plantsoenen vanwege de slechte energielabels van deze woningen.

Graag ontvangen wij uw advies naar welk scenario jullie voorkeur uit gaat en wat de overwegingen hierin zijn. Dit advies ontvang ik graag uiterlijk 7 maart 2019. U heeft reeds aangegeven hieraan 2 weken toe te willen voegen in verband met afstemming met de Adviesraad. Dit betekent dat ik uw advies uiterlijk 21 maart 2019 ontvang.

In de bijlage vindt u verder alle achtergrondinformatie.

Met vriendelijke groet,  
Woningcorporatie ZVH

F.A.M. van Dooren  
Directeur-bestuurder

## **Bijlage 1**

### **Huurprijsbeleid Rijksoverheid per 1 juli 2019**

Er wordt onderscheid gemaakt tussen zelfstandige, niet-zelfstandige, geliberaliseerde woonruimte en niet-woningen (zoals bijvoorbeeld garages, bergingen en oplaadpunten).

Voor niet-geliberaliseerde zelfstandige woonruimte is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Er geldt een maximaal basishuurverhogingspercentage voor alle zelfstandige woningen van 4,1%. Om de doorstroming te bevorderen is voor huishoudens met een inkomen boven € 42.436,- een hogere huurverhoging (5,6%) toegestaan<sup>1</sup>.

Voor niet-zelfstandige woonruimte is de maximaal toegestane verhoging 3,1% (1,6% inflatie 2018 + 1,5%) ongeacht het inkomen.

Voor geliberaliseerde woonruimte is de verhuurder vrij om de hoogte van de huurverhoging te bepalen. Er is geen sprake van een inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een hoger inkomen.

Voor niet-woningen zijn geen regels met betrekking tot de huurverhoging vanuit de Rijksoverheid opgelegd.

De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) wordt vanaf 2019 geïndexeerd. De grens ligt in 2019 op € 720,42. Dit was € 710,68.

### **Huursomstijging**

De totale huursomstijging van gereguleerde zelfstandige woonruimte is door de Rijksoverheid gemaximaliseerd tot inflatie + 1%. Voor 2019 is de maximale huursomstijging vastgesteld op 2,6%. De huursomstijging voor mutatie is conform begroting ingerekend op 0,68%. Deze komt nog bovenop de huursomstijging in de genoemde scenario's.

### **Sociaal Huurakkoord van Woonbond en Aedes**

Jaarlijkse huurverhoging beperken tot de inflatie (1,6%). Officieel nog niet van toepassing voor huurverhoging per 1 juli 2019, alhoewel het verzoek van beide organisaties wel is om hier rekening mee te houden.

### **Ondernemingsplan ZVH 2019 – 2023**

- Betaalbaarheid staat met stip op 1, dit bestaat uit onder andere een gematigde huurverhoging.
- Het verkleinen van de verschillen tussen huurders met relatief lage huur t.o.v. streefhuur en huurders die relatief veel betalen.
- Waar een stijging van 1% plus inflatie mogelijk is, gaat ZVH – als dat haalbaar is – uit van enkel de inflatie.

### **Begroting**

In de vastgesteld begroting 2019 is gerekend met 1,57% huurverhoging over ons gehele bezit, ofwel € 42.682 per maand.

### **Correspondentie met BR in 2018**

De BR heeft haar zorgen geuit over de betaalbaarheid en de kansen voor middeninkomens en geadviseerd om met een passend (streef)huurbeleid te komen.

### **Prestatieafspraken Gemeente Zaanstad**

In de ondertekende prestatieafspraken is gekozen voor het onverkort doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

---

<sup>1</sup> Geldt niet voor huishoudens groter dan 4 personen en huishoudens die pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt