

Belangenvereniging ZVH
Ds Martin Luther Kingweg 157 A
1503 KW ZAANDAM

uw ref.:

onze ref.:C00017753
behandeld door: Ilse Kuik
doorkiesnr.: (075) 68 11 740

Zaandam, 1 februari 2021

Betreft: adviesaanvraag ZVH huurverhoging 2021

Geachte leden van de Bewonersraad ZVH,

Net als afgelopen jaren vindt ook in 2021 op 1 juli de jaarlijkse huurverhoging plaats. Hierbij ontvangt u de adviesaanvraag van ZVH waarin we twee scenario's voorstellen. Graag ontvangen wij uw advies binnen de vastgestelde termijn van zes weken, uiterlijk 15 maart 2021.

Aanleiding

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

Op dit moment zitten we nog steeds middenin de coronacrisis. Ook onze huurders worden geraakt door de coronacrisis. Betaalbaarheid is daarom een belangrijk uitgangspunt voor ZVH bij de jaarlijkse huurverhoging. We willen niet dat huurders door een huurverhoging in de knel komen. Door de Wet Eenmalige Huurverlaging komt dit jaar een groep huurders in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging. Hoe groot die groep is, is nog niet bekend.

Wij proberen de huurverhoging zo redelijk mogelijk te verdelen. We willen enerzijds onze huurders met een lager inkomen zoveel mogelijk ontzien, maar ook rekening houden met de lastige positie van onze huurders met een middeninkomen. In de jaarlijkse huurverhoging van 2021 werken we voor een groot deel met dezelfde uitgangspunten als in 2020.

In de volgende paragraaf vindt u een tabel en een toelichting op de voorgestelde scenario's. In de bijlage vindt u de kaders die voor de huurverhoging 2021 – 2022 van toepassing zijn.

Huurverhoging 2021

Het inflatiepercentage voor 2021 is 1,4%, ten opzichte van 2,6% vorig jaar. Waar mogelijk voert ZVH een inflatievolgende huurverhoging door. Hoe gaan we om met de jaarlijkse huurverhoging in 2021-2022?

Soort huurverhoging	Aantallen	Scenario 1	Scenario 2
Sociale huurders met een afstand groter dan €150 van de streefhuur	1.485	2,2%	2%
Sociale huurders met een afstand kleiner dan €150 van de streefhuur	2.564	1,2%	1,4%
Inkomensafhankelijke huurverhoging	329	3,5%	3%
Vrije sector	171	3%	3%

- Bij scenario 1 ontvangen circa 1.485 huurders die nu een afstand hebben van € 150 of meer ten opzichte van de maximale huur 2,2% huurverhoging. De maximale huurprijs van de woning is gekoppeld aan de streefhuur. De streefhuur is het bedrag waarvoor de woning wordt verhuurd bij mutatie. Voor een huurder betekent dat maximaal 2,2% van € 602,33 = € 13,25 verhoging per maand.

Daarnaast is er een huurverhoging van 1,2% voor de overige sociale huurders (circa 2.564). Een huurverhoging van 1,2% betekent een maximale verhoging van € 8,85 per maand bij een huidige netto huurprijs van € 737,14.

Voor de hogere inkomens, de groep met een inkomen boven de € 44.655, voeren we een inkomensafhankelijke huurverhoging van 3,5% door, afgetopt op de maximale huurprijs en op het bedrag wat volgens het Nibud betaalbaar is voor middeninkomens, namelijk € 875. Op basis van de huurverhoging 2020 zijn er 329 huurders met een dergelijk hoger inkomen.

Effecten:

- Scenario 1 sluit het meest aan op de huidige missie en visie van ZVH en het ondernemingsplan. Met dit scenario werken we het meest toe naar onze doelportefeuille, doordat de netto huurprijzen dichterbij de streefhuren komen.
 - De grootste groep huurders, met een relatief hoge huur, krijgt een beperkte verhoging, namelijk 1,2%.
 - Huurders die nu een relatief lage huur betalen, krijgen een hogere verhoging. Dit is de inflatie + 0,8%.
- Scenario 2 geeft 2% huurverhoging aan circa 1.485 huurders die nu een afstand hebben van € 150 of meer ten opzichte van de maximale huur van de woning. Voor de berekening wordt gekeken naar de streefhuur van ZVH. Voor een huurder betekent dat maximaal 2% van € 602,33 = € 12,05 verhoging per maand.

Daarnaast een inflatievolgende huurverhoging van 1,4% voor de grootste groep sociale huurders. Een huurverhoging van 1,4% betekent een maximale verhoging van € 10,32 per maand (1,4% van € 737,14).

Voor de hogere inkomens, de groep met een inkomen boven de € 44.655, berekenen we in dit scenario een huurverhoging door van 3%, eveneens afgetopt conform scenario 1. Op basis van de huurverhoging 2020 zijn er 329 huurders met een dergelijk hoger inkomen.

Effecten:

- De grootste groep huurders van een sociale huurwoning ontvangen een inflatievolgende huurverhoging.
- Huurders met een relatief lage huurprijs krijgen 0,6% meer huurverhoging.
- Huurders met een inkomen hoger dan € 44.655 ontvangen een huurverhoging gelijk aan de huurverhoging van vrijesectorwoningen, namelijk 3%.

Uitzonderingen

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

- Huurders die vanuit de Wet Eenmalige Huurverlaging op basis van het inkomen over 2019 een eenmalige huurverlaging ontvangen, worden uitgezonderd van de jaarlijkse huurverhoging. Ook huurders die voor 1 april een aanvraag indienen op basis van het inkomen van 2020 en een huurverlaging ontvangen, krijgen per 1 juli 2021 geen huurverhoging.
- Huurders met een CIZ-indicatie ontvangen geen inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Terugkeerders oud-Vissershop ontvangen geen inkomensafhankelijke huurverhoging indien deze hoger is dan de gemiddelde huurverhoging en de nieuwe netto huurprijs wordt afgetopt op de liberalisatiegrens van € 752,33.
- Geen huurverhoging voor de huurders op de Panneroodstraat vanwege de aankomende renovatie, de slechte energielabels en staat van onderhoud van deze woningen.
- Huurders van scootmobieleenheden ontvangen geen huurverhoging.
- Huurders waarbij een huurcommissiezaak in behandeling is voor huurverlaging wegens onderhoudsgebreken of waarbij reeds een huurverlaging na uitspraak Huurcommissie van toepassing is.

Advies

ZVH heeft met beide scenario's ingezet op de betaalbaarheid voor onze huurders en hier zijn we trots op. De betaalbaarheid staat op 1 in ons ondernemingsplan en in de huidige coronacrisis willen we de lasten van onze sociale huurders zo veel mogelijk beperken.

Graag ontvang ik uw advies naar welk scenario uw voorkeur uitgaat en wat de overwegingen hierin zijn. Dit advies ontvang ik graag uiterlijk 15 maart 2021.

In de bijlage vindt u verder alle achtergrondinformatie.

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH



F.C.B. Storm
Directeur-bestuurder

Bijlage: 1