

Belangenvereniging ZVH
Ds Martin Luther Kingweg 157 A
1503 KW ZAANDAM

uw ref.:

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

Zaandam, 29 maart 2022

Betreft: reactie op uw advies huurverhoging 2022

Geachte Bewonersraad ZVH (BBZ),

Hartelijk dank voor uw reactie op de adviesaanvraag voor de huurverhoging 2022. U geeft aan dat u geen van de door ZVH voorgestelde scenario's in deze tijd passend vindt. U adviseert ZVH een zeer gematigde huurverhoging voor huurders die nu een huur betalen van minder dan 67% van de WWS-huurprijs. Voor alle overige huurders adviseert u geen huurverhoging toe te passen, ook geen inkomensafhankelijke huur.

ZVH heeft besloten om uw advies niet op te volgen en scenario 1 voor de huurverhoging 2022 toe te passen. Hieronder licht ik toe waarom ZVH deze keuze heeft gemaakt.

U geeft aan dat in het licht van de afschaffing van de verhuurdersheffing de noodzakelijkheid van de huurverhoging wegvalt. De verhuurdersheffing vervalt per 1 januari 2023, in 2022 is een korting van toepassing. Inmiddels is bekend dat er met het afschaffen van de verhuurdersheffing meer van de corporaties wordt verwacht en zelfs verplichtingen komen op het gebied van verduurzamen en het toevoegen van extra woningen. Wij verwachten dat de afschaffing van de verhuurdersheffing niet toereikend is om aan deze verplichtingen en investeringen te voldoen. Daarnaast heeft de verlaging van de verhuurderheffing gevolgen voor de hoogte van de te betalen vennootschapsbelasting. De verlaging van de verhuurderheffing zorgt namelijk voor een hogere fiscale winst. En over deze hogere winst zijn de corporaties vervolgens 25,8% vennootschapsbelasting verschuldigd.

Het zeer gematigd doorvoeren van de huurverhoging betekent voor ZVH dat wij meer woningen uit de bestaande voorraad moeten verkopen om onze verplichtingen en ambities waar te maken. Gezien de oplopende wachttijden vinden wij dat geen verantwoorde keuze.

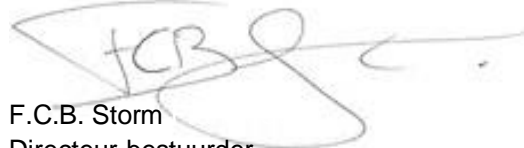
De huurbevriazing van 2021 is tot op heden niet gecompenseerd voor de corporaties en heeft met name op de middellange en lange termijn gevolgen voor de financiële mogelijkheden van ZVH op het gebied van onderhoud, verduurzamen en nieuwbouw.

Wanneer hier een zeer gematigde huurverhoging 2022 bovenop komt betekent dit dat wij onze ambities voor verduurzamen en nieuwbouw fors naar beneden moeten bijstellen op de middellange termijn. Met name het vertragen van het verduurzamen van de woningen heeft effect op betaalbaarheid van onze huurders. Huurders wonen langer in woningen met een E, F of G label en zijn maandelijks meer geld kwijt aan stookkosten. Hier geldt dat een versnelling van de verduurzaming een groter financieel voordeel oplevert voor de betreffende huurders dan het doorvoeren van een gematigde huurverhoging. In uw reactie geeft u aan dat het de maatschappelijke verantwoordelijkheid is van toegelaten instellingen om te voorzien in goede en betaalbare huisvesting voor iedereen die dat nodig heeft. Daar zijn wij het volledig mee eens. Wij blijven ons hier voor volledig voor inzetten en zijn van mening dat de huurverhoging 2022 hier een bijdrage aan levert.

Tenslotte geeft u aan dat in deze tijd een pas op de plaats passend is in verband met de stijgende prijzen voor energie, voedsel en grondstoffen. ZVH heeft hier als toegelaten instelling uiteraard ook mee te maken. ZVH kan niet ingezet worden als instrumentarium voor het beperken van de effecten van deze stijgingen. Hiermee zijn andere instanties belast en toeslagen in het leven geroepen, zoals de huurtoeslag, de vermindering van de energiebelasting en andere tijdelijke compensatieregelingen, gericht op de inwoners die het meest getroffen worden.

ZVH is zich er zeer van bewust dat voor een groot deel van onze huurders de financiële speelruimte kleiner wordt. Wij komen hierin tegemoet door niet de maximale huursomstijging van 2,3% door te voeren, rekening te houden met de kwaliteit van de woning en de hoogte van het inkomen en vooral door het verduurzamen van de woningen te prioriteren op de woningen met een E, F en G label en het verduurzamen te versnellen waar mogelijk.

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH



F.C.B. Storm
Directeur-bestuurder