

Aan de Bewonersraad ZVH

uw ref.:

onze ref.:

Zaandam, 29 augustus 2023

Behandeld door: R. de Wit
doorkiesnr.: (075) 68 11 740

Betreft: adviesaanvraag nieuw streefhuurbeleid ZVH

Geachte leden van de Bewonersraad,

Inleiding

ZVH heeft behoefte aan een nieuw streefhuurbeleid, passend bij de nieuwe koers. De leefbaarheid staat in bepaalde buurten onder druk en dit is de aanleiding om aan de slag te gaan met het streefhuurbeleid. In het koersdocument is een prettige (gemengde) buurt immers benoemd als voorwaarde van het huurbeleid. Het koersdocument biedt nog een aantal andere richtinggevende uitspraken, zoals het uitgangspunt dat de huur een relatie met de kwaliteit moet hebben. Op die uitgangspunten bouwen we voort. Het doel van dit nieuwe streefhuurbeleid is het creëren van leefbare, gemengde wijken waar elke inkomensgroep een thuis kan vinden.

Effect

Het nieuwe streefhuurbeleid heeft geen effect op huurprijs van huurders die nu een woning huren van ZVH. Het nieuwe huurbeleid heeft effect op de huurprijs van woningen die opgezegd worden. Bij een huuropzegging gaat de nieuwe huurder de nieuwe streefhuur betalen. Dit betekent dat er in 1 complex verschillende huurprijzen zijn voor hetzelfde type woning. Dat is met het huidige streefhuurbeleid ook het geval, maar door het nieuwe streefhuurbeleid kunnen de verschillen groter worden. Alleen zo kunnen wij gemengde complexen creëren waar het prettig wonen is.

Huursom

Gezien de opgaves van ZVH op het gebied van woningverbetering, verduurzaming en nieuwbouw zijn we de conclusie gekomen dat we genoodzaakt zijn de benodigde (huidige) huursom als startpunt te nemen. Deze huursom is doorgerekend in de meerjarenbegroting. Het verhogen van de totale huursom door het nieuwe streefhuurbeleid is niet aan de orde.

Participatie

Wij hebben op 11 januari 2023 onder begeleiding van RIGO met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen (RvC) en de Belangenvereniging Bewoners ZVH (BBZ) over de uitgangspunten van het betaalbaarheidsbeleid en specifiek het streefhuurbeleid gesproken. Dit is verwerkt in het bijgevoegde rapport. Dit rapport is op 28 augustus 2023 toegelicht door Rigo, Roy Krijnen en Renske de Wit. Roy Krijnen geeft op 2 oktober een presentatie aan de adviesraad.

Vervolg

Graag ontvang ik uiterlijk 10 oktober 2023 uw advies. Op 11 oktober staat het streefhuurbeleid op de agenda van de Raad van Commissarissen van ZVH. ZVH kan uw advies meedelen tijdens deze vergadering.

Heeft u nog vragen, neem dan contact op met Roy Krijnen of met Renske de Wit.

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F.C.B. Storm', written over a horizontal line.

F.C.B. Storm
Directeur-bestuurder