



Aan ZVH
t.a.v. dhr. F.C.B. Storm
Grote Tocht 100
1507 CE Zaandam

Zaandam, 3 december 2024

Betreft: adviesaanvraag begroting 2025

Uw ref.: C00017753

Ons kenmerk: AA03-20241030-BBZ

Geachte heer Storm,

Inleiding

Bij brief van 30 oktober 2024 heeft ZVH een adviesaanvraag betreffende de begroting 2025 aan de bewonersraad ZVH voorgelegd.

Voorafgaand aan de adviesaanvraag heeft BBZ ter voorbereiding van het bestuursoverleg van 28 oktober een aantal vragen aan ZVH gesteld over de begroting 2024. Op 12 november 2024 heeft ZVH die vragen schriftelijk beantwoord.

Op 4 november 2024 heeft de heer Jeroen Mous, financieel manager ZVH, tijdens de vergadering van BBZ en diens adviesraad, de begroting toegelicht en antwoord gegeven op enkele vragen.

BBZ heeft vervolgens over de begroting aansluitend vergaderd op 4 november 2024 en extra vergaderd op 14 november 2024. Vervolgens is de begroting ook tijdens het overleg met ZVH en BBZ op woensdag 20 november kort aan de orde gekomen. Ten slotte is de adviesaanvraag besproken tijdens de vergadering tussen het bestuur en de adviesraad van BBZ van 2 december 2024.

Ambitie

BBZ prijst in beginsel de ambitie van ZVH betreffende de bouw van nieuwe woningen en ziet de inzet van ZVH. Het is goed te zien dat ook bij ZVH zorgen zijn over de draagkracht van haar huurders. ZVH blijft zich inzetten voor mensen met lagere inkomens, zoals ook in het koersdocument is verwoord.

Wat betreft de bouwambitie. BBZ maakt zich zorgen over of ZVH hier – als relatief kleine corporatie – zich niet een te grote taak heeft toebedacht. BBZ vindt niet dat het de huurders moeten zijn die voornamelijk opdraaien voor de bouwambitie van corporaties in het algemeen en dus ook niet voor die van ZVH in het bijzonder. Hier rust naar het oordeel van BBZ mede een taak op de centrale overheid. Verlichting bij de corporaties door middel van bijvoorbeeld het afschaffen van de vennootschapsbelasting en de ATAD zou financiële verlichting bij de corporaties opleveren.

Verder ziet BBZ dat gestelde doelen niet altijd gehaald worden/zijn. ZVH heeft als reden voor het feit dat de afgelopen jaren gestelde doelen betreffende te realiseren woningen niet gehaald zijn, verschillende oorzaken benoemd. Deels lagen deze buiten de invloedssfeer van ZVH, maar ook deels binnen. Ook zijn bepaalde verduurzamingsdoelen niet gehaald.

Adviesaanvraag Begroting en adviesaanvraag huurverhoging 2025

BBZ heeft haar zorgen geuit wat betreft de kracht van haar in het voorjaar van 2025 te geven advies op de jaarlijkse huurverhoging in 2025. BBZ maakt zich zorgen over de uitholling van haar adviesrecht betreffende die huurverhoging als in december 2024 al op de begroting 2025 is geadviseerd.

ZVH heeft BBZ nadrukkelijk verzekerd dat het advies op de huurverhoging 2025 helemaal los staat van het advies op de begroting 2025 en dat het BBZ vrij staat te adviseren zoals zij nodig acht ten aanzien van de beoogde huurverhoging 2025 in het voorjaar van 2025, los van haar advies op de begroting 2025.

Grote zorgen

In de begroting 2025 rekent ZVH wat betreft inkomsten met een huurverhoging van maar liefst 6%. BBZ maakt zich grote zorgen over de draagkracht van de huurders van ZVH. In 2024 hebben de huurders van ZVH al te maken gekregen met een fikse huurstijging. Ook nu nog is er sprake van flinke kostenstijgingen voor huurders wat betreft de kosten van het levensonderhoud. De rek is er wat betreft de huurders uit.

BBZ maakt zich serieus zorgen over de huurverhoging in 2025 en de gevolgen daarvan voor de huurders van ZVH. Hoewel huurachterstanden lijken mee te vallen bij ZVH merkt BBZ op dat veel huurders als eerste de huur betalen. De negatieve financiële gevolgen voor de huurders van ZVH zijn waarschijnlijk daarom niet direct zichtbaar voor ZVH. Huurders betalen vaak wel eerst de huur, maar houden, na het voldoen van alle andere vaste lasten, onvoldoende geld over om van te eten en te leven. BBZ vindt het belangrijk dat ZVH er blijft voor mensen met lagere inkomens.

Gevolgen voor onderhoud en verduurzaming

ZVH heeft aangegeven dat eventuele lagere inkomsten in 2025, gevolgen zal hebben voor door ZVH gepland onderhoud en verduurzaming. Met betrekking tot bestaande E,F en G labels heeft ZVH aangegeven dat deze pas bij mutatie zullen worden aangepakt. BBZ acht het ongewenst dat huurders van ZVH die in zeer onzuinige woningen van ZVH wonen, geconfronteerd blijven met hoge stookkosten. Ook uitstel van (planmatig) onderhoud is niet gewenst. Huurders hebben recht op een goed onderhouden woning.

Advies

BBZ adviseert ZVH om met betrekking tot de begroting 2025 de uitgaven streng onder de loep te nemen ten gunste van een lagere/mindere lastenverzwaring (huurverhoging) voor de huurders van ZVH in 2025 en ten gunste van het huren van een goed onderhouden woning.

Dit kan misschien bereikt worden door bijvoorbeeld bepaalde nieuwbouwprojecten in de tijd naar achteren te schuiven en/of "on hold" te zetten óf door andere corporaties gehele projecten of grote(re) delen van die projecten te laten uitvoeren. Daarbij denkt BBZ bijvoorbeeld aan het nog op te starten project aan de Aris van Broekweg. Als voor een minder zware lastenverhoging van de zittende huurders van ZVH nodig is dat dit project in zijn geheel wordt verkocht aan een andere corporatie zodat die daar sociale en middenhuurwoningen kan realiseren, adviseert BBZ aan ZVH om die weg te onderzoeken, en/of te bewandelen. Laat grotere, meer draagkrachtigere corporaties die taak overnemen.

Huurders hebben ook recht op een goed onderhouden woning. Het naar achteren schuiven van gepland onderhoud acht BBZ ook niet wenselijk.

Samenvattend adviseert BBZ aan ZVH om haar ambities voor toekomstige (nog niet opgestarte) projecten die nog geheel of gedeeltelijk kunnen worden overgedragen aan andere partijen die daar sociale- en middenhuurwoningen kunnen realiseren te onderzoeken en eventueel uit te voeren zodat gepland onderhoud en verduurzaming en een minder zware huurverhoging in 2025 ten behoeve van de zittende huurders van ZVH gerealiseerd kan worden.

Met vriendelijke groet,



Esengül Toprak – Deniz,
Voorzitter Bewonersraad ZVH (BBZ)