

Aan de Bewonersraad
Tjotterlaan 360 A
1503 LL ZAANDAM

Betreft: adviesaanvraag huuraanpassing 2026

Zaandam, 14 januari 2026

Geachte leden van de Bewonersraad,

Net als afgelopen jaren vindt ook in het jaar 2026 op 1 juli de jaarlijkse huuraanpassing plaats. Hierbij ontvangt u de adviesaanvraag van ZVH waarin wij drie scenario's voorstellen. Graag ontvangen wij uw advies over het scenario binnen de vastgestelde termijn van zes weken, uiterlijk 4 maart 2026.

Aanleiding

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

ZVH neemt het koersdocument als vertrekpunt voor de huurverhoging 2026. ZVH is er voor mensen met lagere inkomens. De financiële situatie van een deel van onze huurders blijft onder druk staan. Tegelijkertijd constateren we dat ZVH de financiële grenzen bereikt. Dit komt doordat ZVH nog steeds woningen aan het verduurzamen is, een nieuwbouwproject van 158 woningen opgeleverd heeft en een volgend project aan het realiseren is. Huurders merken de verduurzaming en de nieuwbouw gelukkig direct in hun portemonnee door lagere woonlasten. Op dit moment heeft ZVH 186 woningen met een E, F of G label.

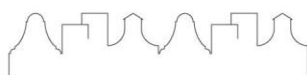
Zoals aangegeven tijdens het bespreken van de begroting zijn de ingerekende inkomsten hard nodig voor het onderhouden, renoveren, verduurzamen en uitbreiden van het bezit. Tegelijkertijd sturen we op een betaalbare huur, al zien we dat we daar financieel en wettelijk weinig ruimte hebben. Voor een groot deel van de huurders wordt de huurverhoging opgevangen door de huurtoeslag. Door de aanpassing van de huurtoeslag kunnen meer huurders een beroep doen op huurtoeslag en gaan de meeste huidige ontvangers erop vooruit.

Huuraanpassing 2026 – wijzigingen t.o.v. voorgaande jaren

De wettelijke maximale huursomstijging is 3,6%. De wettelijke maximale huurverhoging is vastgesteld op 4,1%.

Hieronder volgt een korte samenvatting van de overige huuraanpassingen:

- A. Inkomensafhankelijke huurverhoging: In plaats van een hoger huurverhogingspercentage kan de huur nu met een bedrag van maximaal € 50 of € 100 worden verhoogd. Dit is gelijk aan de afgelopen jaren. De huishoudensamenstelling en het inkomen bepaalt of een huishouden hiervoor in aanmerking komt. De Belastingdienst verstrekt alleen informatie of een huishouden in de midden of hoge inkomenscategorie valt en kan geen informatie verstrekken over de huishoudensamenstelling. ZVH kan daarom geen onderverdeling maken in één- of meerpersoonshuishoudens.



- B. De huren van gereguleerde middenhuurwoningen mogen stijgen met maximaal 6,1%. Deze verhoging is vastgesteld op basis van de wet: cao-loonontwikkeling plus 1%.
- C. De huren van vrije sectorwoningen mogen stijgen met maximaal 4,4%. Deze verhoging is vastgesteld op basis van de wet: het laagste van de inflatie of cao-loonontwikkeling plus 1%.

Huurprijs en de woningkwaliteit sluiten op elkaar aan

ZVH kiest er voor om, in aansluiting op het Koersdocument, de huurprijs op basis van de WWS punten te gebruiken. Zo sluit de kwaliteit van de woning beter aan op de huurprijs. De WWS punten zijn onder andere gebaseerd op de WOZ waarden en het energielabel.

Om te voorkomen dat sociale huurwoningen te duur worden topt ZVH de huur af op de liberalisatiegrens (2026: € 932,93), tenzij er een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast. De rekenhuur, inclusief de subsidiabele servicekosten, wordt ook afgetopt op de sociale huurgrens vanwege de huurtoeslag.

Voor huurders die recht op huurtoeslag hebben maar een huur boven de liberalisatiegrens hebben, verlagen we op verzoek van de huurder de huur naar een huur onder de nieuwe liberalisatiegrens. Hierdoor kan deze huurder alsnog huurtoeslag ontvangen.

Huurprijs en inkomen sluiten op elkaar aan

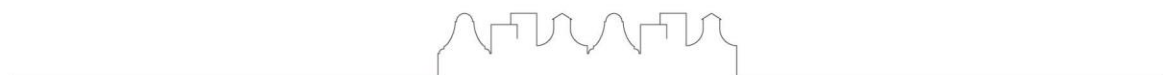
In het koersdocument van ZVH staat het volgende over passend wonen: Het bieden van een passende woning betekent in de eerste plaats een betaalbare woning: niet te duur, maar ook niet goedkoper dan nodig. Dat betekent dat we het rechtvaardig vinden dat je meer huur gaat betalen als je een hoger inkomen hebt. Net als voorgaande jaren toppen we de huurprijs af bij huurders die in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Bij de hoge (midden)inkomens wordt de huur afgetopt op de maximale huurprijs.

Huurders van een vrijesectorwoning ontvangen in 2026 een huurverhoging van 4,4%, overeenkomstig onze geliberaliseerde huurcontracten waarin opgenomen is dat de huurprijs met minimaal 3% wordt verhoogd. De huur wordt afgetopt op de maximale huurprijs.

Huurders van een woning met een middenhuur mogen een huurverhoging krijgen van 6,1%. Dit is een forse huurverhoging, zeker ten opzichte van de huurverhoging van de sociale en vrije sectorwoningen. Het merendeel van de middenhuurwoningen van ZVH bevindt zich in Timbr. Deze woningen zijn vanaf eind september 2025 tot medio november 2025 verhuurd aan de eerste huurders. ZVH stelt voor de middenhuur woningen daarom een huurverhoging van 4,4% voor, gelijk aan de vrije sectorwoningen. De huurprijs wordt afgetopt op de maximale huurprijs.

Nibud: huren binnen norm betaalbaarheid

Huurders van woningcorporaties zijn na de huurstijging op 1 juli 2026 een even groot, dan wel een iets kleiner, deel van hun inkomen kwijt aan huur. De huren van sociale huurwoningen mogen dan gemiddeld met 3,6% omhoog. Cao-lonen en uitkeringen stijgen harder, namelijk met 4,4%. Dat blijkt uit berekeningen over de effecten van de geplande huurverhoging door het Nibud. Volgens de normen van het Nibud blijven de huren voor alle inkomensgroepen betaalbaar.



De huurstijging van 3,6% is het gemiddelde van de inflatie van de laatste drie jaren. Bij sommige huizen kan de huurverhoging iets hoger zijn, bijvoorbeeld als de huur nu relatief laag is. De huur mag maximaal met 4,1% omhoog. Uitzonderingen zijn wel mogelijk bij huishoudens met wat hogere inkomens (boven de toewijzingsgrens voor sociale huur). Het Nibud (zie de bijlage voor het complete rapport) heeft de effecten van deze huurverhogingen doorberekend voor een aantal veelvoorkomende huishoudentypes met verschillende inkomens. De belangrijkste conclusies:

Huurquotes blijven gelijk: bij vrijwel alle huishoudtypes blijft de huurquote gelijk of daalt die licht. Dat wil zeggen dat huurders eenzelfde deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur of net iets minder. Reden daarvan is dat de inkomensstijging van mensen hoger is dan de gemiddelde huurstijging. De verwachting is immers dat de lonen en de daaraan gekoppelde uitkeringen met 4,4% stijgen.

Huren blijven betaalbaar: bij alle inkomensgroepen blijven de huren na de verhoging binnen de normen voor betaalbaar van het Nibud. Dat geldt ook voor de laagste inkomens (bijstandsniveau).

Uitzonderingen: de huurquote stijgt licht bij twee huishoudtypes. Bij ouderen met een aanvullend pensioen wordt dat veroorzaakt door beperkte indexatie van pensioenen. En bij alleenstaande ouders met twee kinderen is de reden een wijziging in het kindgebonden budget. Voor beide groepen blijft de huur binnen de betaalbaarheidsnorm.

Aftoppen

De huren worden door ZVH als volgt afgetopt:

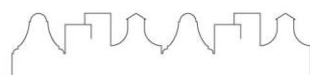
1. Sociale huur: op de sociale huurgrens, met uitzondering van de huurders met een inkomensafhankelijke huurverhoging
2. Alle overige woningen: aftoppen op de maximale huurprijs

Uitzonderingen

De volgende uitzonderingen zijn van toepassing op basis van afspraken uit het verleden of als gevolg van het Sociaal Plan:

- CIZ (inclusief Fokus) – bewoners met CIZ-indicatie mogen geen inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen.
- Vissershopper (oud hoppers) – geen inkomensafhankelijke huurverhoging conform afspraken.

Op dit moment lopen er drie huurcommissiezaken wegens onderhoudsgebreken. Deze huurders krijgen geen huurverhoging. Als er nieuwe zaken komen, dan mogen huurders die deze zaken hebben gestart per 1 juli 2026 geen huurverhoging krijgen.



Scenario's

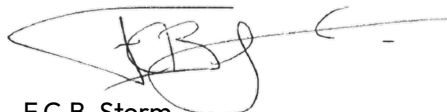
Soort huurverhoging (sociale huur en middenhuur)	Aantal	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
< 67,0% WWS	2.795	3,6%	3,9%	4,1%
67,0% - 82,4% WWS	1.433	3,6%	3,1%	3,3%
>82,4% WWS	599	3,6%	2,9%	2,15%
Totaal WWS	4.827			
IAH** eenpersoon € 59.504 - € 70.149		€ 40	€ 45	€ 50
IAH** eenpersoon > €70.149		€ 80	€ 90	€ 100
IAH** meerpersoons € 68.858- € 93.531		€ 40	€ 45	€ 50
IAH** meerpersoons > € 93.531		€ 80	€ 90	€ 100
Schatting totaal IAH op basis van 2025	266			
Middensegment	105	4,4%	4,4%	4,4%
Vrije sector	241	4,4%	4,4%	4,4%
Kamers	123	4,1%	4,1%	4,1%
Huur < 350	9	€ 25	€ 25	€ 25
Parkeereenheden en garages	596	3,0%	3,0%	3,0%

Vervolg

Op 21 januari 2026 staat dit voorstel op de agenda van de vergadering van BBZ en ZVH. Tijdens dit overleg zal ZVH de scenario's bespreken en toelichten. Vervolgens vindt er op verzoek een nog te plannen bijeenkomst plaats met BBZ, waarin Renske de Wit het voorstel toelicht.

Graag ontvang ik uiterlijk 4 maart 2026 uw advies waarin staat naar welk scenario uw voorkeur uitgaat en wat de overwegingen hierin zijn. Na ontvangst van uw advies met een keuze voor een scenario zal ZVH deze keuze overnemen en het gekozen scenario doorvoeren.

Met vriendelijke groet,
Woningcorporatie ZVH



F.C.B. Storm
Directeur-bestuurder

Bijlagen: Nibud rapport 2026
Doorrekening scenario's

