

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

Zaandam, 29 april 2026,

Betreft: *adviesaanvraag beperken aftoppen jongerenwoningen*
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: AA002-20260311-BBZ

Geachte heer Storm,

Inleiding

Per brief van 11 maart 2026 heeft ZVH bovengenoemde adviesaanvraag aan BBZ voorgelegd met het verzoek uiterlijk 23 april 2026 met een advies te komen. Ook is de adviesaanvraag tijdens het gezamenlijk overleg tussen BBZ en ZVH d.d. 18 maart 2026 aan de orde geweest. Naar aanleiding van de adviesaanvraag heeft BBZ bij brief van 30 maart 2026 aanvullende vragen gesteld. Die zijn beantwoord door ZVH op 7 april 2026, waarbij BBZ eveneens desgevraagd een week langer de tijd heeft gekregen om met een advies te komen.

Adviesaanvraag

ZVH vraagt advies over de aanpassing van de aanvangshuren bij nieuwe verhuringen aan jongeren in verband met de wijzigingen in de huurtoeslag per 1 januari 2026. ZVH geeft aan in het verleden de huren afgetopt te hebben bij 218 van de 220 jongerenwoningen op de grens waartoe huurtoeslag mogelijk was terwijl de maximaal redelijke huur op grond van het WWS-stelsel hoger lag. Met de nieuwe wijzigingen in de huurtoeslag wil ZVH daar waar dat passend is bij nieuwe verhuringen aan jongeren hogere huren gaan vragen passend bij het nieuwe systeem van huurtoeslag. De aanvangshuur van deze jongeren is dus hoger (dan voorheen) maar een eventueel financieel nadeel lijden zij daardoor niet, omdat dit door de huurtoeslag wordt opgevangen (mits aangevraagd).

Omdat Woningnet (het toepasselijke woonruimte verdeelsysteem) twee doelgroep definities kent, te weten jongeren van 18-23 jaar en jongeren van 23-28 jaar, maakt ZVH voor deze beide groepen een onderscheid/verdeling. Bij de groep tot 21 jaar blijft ZVH de huur maximaal aftoppen op de kwaliteitskortingsgrens (€ 498,20). Voor jongeren ouder dan 21 jaar (die kunnen dus in beide groepen zitten) wil ZVH daar wat dat kan en passend is de aanvangshuur bij nieuwe verhuringen verhogen tot maximaal de lage aftoppingsgrens in 2026 (€ 713,02). Dit alleen als daarmee niet de maximaal redelijke huurprijs wordt overschreden en het in lijn is met de geldende regels voor huurtoeslag.

Het effect van dit voorgenomen beleid is dat jongeren van 21 jaar en ouder bij aanvang van het huurcontract een hogere huur betalen, maar dat zij deze hogere huur gedeeltelijk kunnen laten compenseren via de huurtoeslag, overeenkomstig de nieuwe regels per 1 januari 2026.

Voordeel voor ZVH is dat de huren beter aansluiten op de kwaliteit van de woning (aantal WWS-punten) en dat er minder structureel aftoppen plaatsvindt. Het beoogt een reële(re) prijs. De hogere opbrengsten zijn voor ZVH nodig om onderhoud en ontwikkelingen te kunnen doen.

Advies BBZ

De adviesaanvraag is besproken binnen BBZ.

Hoewel BBZ zich kan voorstellen dat jongeren niet blij zullen zijn met een hogere aanvangshuur bij nieuwe verhuringen, begrijpt BBZ dat ZVH dit alleen daar doet, waar dit door de huurtoeslag wordt afgedekt, waardoor deze jongeren dit niet in hun portemonnee zullen voelen. BBZ heeft er begrip voor dat ZVH deze financiële ruimte, die de wet biedt, gebruikt, zodat er meer geld bij ZVH beschikbaar komt voor onderhoud en andere volkshuisvestelijke ontwikkelingen. Het "extra" geld dat zo bij ZVH binnenkomt komt dan uiteindelijk ten goede aan de zittende en eventuele toekomstige huurders van ZVH. BBZ ziet dit als positief en adviseert vanwege die reden positief. BBZ vindt het belangrijk dat ZVH, voor zover ZVH dat nog niet zou doen, de jongeren in kwestie expliciet wijst op de mogelijkheden voor het aanvragen van huurtoeslag en adviseert ZVH overeenkomstig.

Aanvullende vraag, verzoek om extra informatie

In de reactie van ZVH van 7 april 2026 wordt onder punt 5 onderaan gemeld: *"ZVH beschikt over meer jongerenwoningen, deze zijn niet meegenomen in deze adviesaanvraag omdat de huurprijzen van deze woningen niet worden afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens"*. Dit roept een aantal vragen op bij BBZ. Hoeveel jongerenwoningen heeft ZVH in totaal? Waar bevinden die zich zoal in het bezit? En waarom worden de huurprijzen van de hier genoemde jongerenwoningen niet afgetopt en die van de in de adviesaanvraag genoemde 218 woningen wel? BBZ ziet dit graag opgehelderd.

Met vriendelijke groet,



Esengül Toprak – Deniz,
Voorzitter Bewonersraad ZVH (BBZ)