

Wooninspraak
Marnixlaan 170
3552 HH Utrecht

Correspondentieadres

Postbus 8217
3503 RE Utrecht

Contact

woonin.nl/contact

22 januari 2026

Onderwerp: Adviesaanvraag huurverhoging 2026
Contactpersoon: R.A. Loos

Geacht bestuur,

De uitgangspunten voor de jaarlijkse huurverhoging leggen wij elk jaar voor advies aan u voor. In deze brief staan de uitgangspunten voor 2026.

Op 11 december 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 ondertekend door de minister van VRO, Aedes en VNG. Hierin is afgesproken de huurverhoging voor sociale huurwoningen te baseren op het gemiddelde inflatiecijfer over de afgelopen drie jaar. Voor 2026 heeft de rijksoverheid de huurverhoging voor een sociale huurwoning vastgesteld op maximaal 4,1%, waarbij de gemiddelde stijging van de huren van sociale huurwoningen, de huursom, niet hoger mag zijn dan 3,6%. Ook is het toegestaan een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor huurders met een hoger inkomen.

Wij volgen in de huurverhoging het rijksbeleid. Hierbij gaan we uit van de gemiddelde stijging van de huursom van 3,6%. We passen elk jaar voor een deel van onze sociale huurwoningen geen huurverhoging toe. Hierdoor is de gemiddelde stijging van de huursom lager dan in het rijksbeleid is toegestaan. Hierdoor lopen wij huurinkomsten mis, die we hard nodig hebben om uitvoering te geven aan onze investeringen in nieuwbouw, renovatie en onderhoud.

In 2025 hebben we bij circa 1.500 woningen, vooral woningen met een ingrijpende renovatie, geen huurverhoging doorberekend. De verwachting is dat we ook dit jaar bij circa 1.500 woningen geen huurverhoging toepassen. Door het huurverhogingspercentage van de sociale huurwoningen iets hoger vast te stellen, namelijk op 3,8%, komen we wel uit op een gemiddelde huursomstijging van 3,6%. We hebben daarom de huurverhoging voor de meeste huurders in de sociale huur vastgesteld op 3,8%.

Het huurprijsbeleid van de rijksoverheid moet formeel nog door de minister worden gepubliceerd in een MG-circulaire. Indien de minister anders besluit, dan passen we onze uitgangspunten hierop aan. U krijgt hierover dan bericht van ons.

Adviesaanvraag

Wij vragen u een advies uit te brengen over de volgende uitgangspunten voor de huurverhoging 2026.

Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen van maximaal €59.504 (één persoon) of €68.858 (meer personen)

- Een huurverhoging van 3,8% voor woningen met een huur vanaf €350
- Een huurverhoging van €25 voor woningen met een huur lager dan €350

Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen uit de inkomensafhankelijke huurverhoging:

- Een huurverhoging van €50 voor huurders met een inkomen tussen €59.504 – €70.149 (één persoon) of €68.858 – €93.531 (meer personen) in een woning met een huur van maximaal €932,93
- Een huurverhoging van €100 voor huurders met een inkomen hoger dan €70.149 (één persoon) of €93.531 (meer personen) in een woning met een huur van maximaal €932,93
- Een huurverhoging van 3,8% voor huurders in een woning met een huur boven €932,93

Huurders van onzelfstandige woningen

- Een huurverhoging van 3,8%

Overige uitgangspunten voor sociale huurwoningen

- De huur mag door de huurverhoging niet boven de maximale huur uitkomen.
- Soms wordt om andere redenen geen of minder huurverhoging berekend. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om uitspraken over de hoogte van de huur door de huurcommissie of afspraken die zijn gemaakt met bewoners in het sociaal plan bij ingrijpende renovatie of sloop.

Huurders van middenhuur- en vrijesectorhuurwoningen

- Een huurverhoging van maximaal 4,4%
- De huur voor een middenhuurwoning mag na huurverhoging niet uitkomen boven de middenhuurgrens (€1.228,07).

Toelichting uitgangspunten huurverhoging 2026

1. *Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een inkomen van maximaal €59.504 (één persoon) of €68.858 (meer personen).*

Bij huurders die in deze categorie vallen, kijken we naar de hoogte van de huur. Het merendeel van de huurders betaalt een netto huur van €350 of hoger. De huurverhoging is dan 3,8%. Voor woningen met een huur lager dan €350 maken we, net als vorig jaar, gebruik van de wettelijke mogelijkheid een huurverhoging van €25 toe te passen. De hoogte van de huur zegt iets over de kwaliteit van een woning. De woningen met een huur onder €350 hebben een huur die veel lager is dan de maximale huur. Door een hogere huurverhoging komt de huur van

deze woningen meer overeen met de kwaliteit van de woning. Het gaat hierbij om circa 100 woningen.

2. *Huurders in een zelfstandige sociale huurwoning met een huur boven €932,93 met een inkomen hoger dan €59.504 (één persoon) of €68.858 (meer personen), krijgen een huurverhoging van 3,8%.*

Net als voorgaande jaren passen wij geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe als huurders een woning huren met een netto huur hoger dan de grens voor sociale huurwoningen (€932,93). Deze woningen hebben geen sociale huurprijs. De huurders wonen niet scheef op basis van het inkomen, maar houden een sociale huurwoning bezet. Daarbij komt dat de afgelopen jaren deze woningen al meer richting de maximale huren zijn gestegen. Wij hebben dan ook besloten voor deze woningen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.

3. *Huurders met een inkomen hoger dan €59.504 (één persoon) of €68.858 (meer personen) in een zelfstandige sociale huurwoning met een huur van maximaal €932,93 krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging.*

Wij zijn van mening dat deze huishoudens in staat zijn een hogere huur te betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning en de maximale huur die gevraagd kan worden. Daarom passen we een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Dit doen we alleen voor huurders in een woning met een huur tot aan de sociale huurgrens (€932,93).

We sluiten hierbij aan bij de inkomensafhankelijke huurverhoging in het rijksbeleid. Dit betekent dat we voor huurders met een hoog middeninkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging van €50 toepassen en voor huurders met een hoog inkomen €100.

Zoals afgesproken in de gemeentelijke prestatieafspraken, zetten we de huuropbrengst uit de inkomensafhankelijke huurverhoging in voor investeringen in de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

4. *Huurders van middenhuur- en vrijesectorhuurwoningen: maximaal 4,4%*

Voor middenhuur- en vrijesectorhuurwoningen geldt het huurverhogingspercentage, zoals vermeld in het huurcontract. Dit kan per contract verschillen. Het maximale percentage voor deze woningen ligt op 4,4%. Dit is gelijk aan het percentage, zoals wettelijk is vastgelegd voor vrije sectorhuurwoningen.

Vervolg

Wij verzoeken u vriendelijk uw advies over de huurverhoging binnen 6 weken na verzending van deze brief aan ons te sturen. In het aankomend bestuurlijk overleg op 24 februari geven wij een nadere toelichting op deze adviesaanvraag.

Wij zien graag uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Henk Peter Kip
Directievoorzitter