

Wooninspraak
Marnixlaan 170
3552 HH Utrecht

Aan Woonin
Ter attentie van dhr. H.P. Kip
Postbus 8217
3503 RE Utrecht

Onderwerp: Advies huurverhoging 2026

Utrecht, 05 maart 2026

Geachte heer Kip,

Bij brief van 22 januari 2026 ontvingen we van u de adviesaanvraag huurverhoging 2026. In onze jaarvergadering van 24 februari jongstleden hebben we deze adviesaanvraag besproken met de achterban. Als bijlage treft u een kleine selectie van de reacties die wij hebben ontvangen.

Hieronder treft u ons advies aan:

We constateren dat u in 2026, rekening houdend met de landelijke kaders, hetzelfde beleid voorstelt als in 2025. Op het eerste oog ziet dit er redelijk uit. Toch stuit het net als in 2025 op onbegrip bij onze achterban. Zoals een van de huurders in de bijlage bij het advies 2025 het verwoordde, voelen huurders zich een melkkoe. Dat is nog steeds zo. Veel huurders ervaren dat zij steeds opnieuw worden aangesproken om de financiële positie van corporaties op peil te houden. In de beleving van veel huurders worden zij daarmee feitelijk gebruikt als structurele financieringsbron voor volkshuisvestelijke opgaven.

Het is ons bekend dat corporaties op de lange termijn niet kunnen voldoen aan de landelijke prestatieafspraken omdat zij dan tegen hun financiële grenzen aanlopen. Uw brancheorganisatie Aedes pleit terecht voor het afschaffen van de winstbelasting.

Het is ons ook bekend dat corporaties zich gewillig laten persen in het keurslijf van het duurzaam prestatiemodel en dat zij ondanks de sombere financiële vooruitzichten alles uit de kast trekken om zoveel mogelijk van de landelijk afgesproken prestaties te leveren. Onderdeel hiervan is het benutten van de maximaal toegestane huursomstijging.

De realisatie van nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten loopt intussen vertraging op. Daar zijn allerlei gegronde redenen voor aan te dragen. Feit is dat de huursomstijging een relatie heeft met de ambities van Woonin. Als de realisatie achterblijft bij de ambities betekent het dat u meer vraagt van uw huurders dan u nodig had voor uw plannen.

Corporatiehuurders begrijpen heel goed dat de rekening voor de grondwettelijke zorg voor voldoende woongelegenheid eenzijdig bij hen wordt neergelegd terwijl particuliere huiseigenaren in de watten worden gelegd. Huurders kunnen daar in hun persoonlijke situatie weinig aan veranderen. De meeste van uw huurders kunnen letterlijk geen kant op. Dit draagt bij aan de maatschappelijke onrust. Woonin doet er goed aan om hier niet de ogen voor te sluiten.

Wij adviseren om het in de aanloop naar 2027 over een andere boeg te gooien en samen met ons opdracht te geven voor een woonlastenonderzoek waarmee voor verschillende soorten huishoudens in kaart gebracht wordt hoe het zit met de betaalbaarheid. In de noordelijke provincies zijn daar goede ervaringen mee opgedaan en het heeft er bijvoorbeeld toe geleid dat de volgorde van complexen die werden verduurzaamd, is aangepast zodat huurders met de hoogste woonlasten eerder aan de beurt kwamen.

In relatie tot uw voorstel adviseren we om géén huurverhoging voor te stellen aan huurders die wonen in een woning met een E-, F- of G-label.

En verder blijven we op ons standpunt dat inkomensafhankelijke huurverhogingen onrechtvaardig zijn.

- Er staat geen extra kwaliteit of extra dienstverlening tegenover.
- De huurders die erdoor getroffen worden, dragen via de inkomstenbelasting ook al bij aan de huurtoeslag van hun burens en profiteren niet van de subsidie die huiseigenaren ontvangen in de vorm van hypotheekrenteaftrek. Dat is meer dan genoeg.
- Huurders kunnen in de loop van hun werkzame leven net zo goed geconfronteerd worden met inkomensdaling als met inkomensstijging. Als een huurder op enig moment te veel verdient om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen wil het nog niet zeggen dat dat altijd zo blijft. Het kan voor een huurder heel verstandig zijn om hier rekening mee te houden en juist niet door te stromen naar een duurdere huurwoning.
- Huurders met een hoger inkomen houden geen sociale huurwoning bezet; ze kunnen meestal geen kant op.
- En verder is het niet logisch om enerzijds wijken te willen mengen en anderzijds huurders uit te kleden, die op eigen kracht voor de menging zorgen omdat ze in de loop van de tijd meer zijn gaan verdienen.

Meer dan voldoende redenen om af te zien van inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Gelet op bovenstaande doen wij het volgende alternatieve voorstel:

- Stel de huurverhoging voor sociale huurwoningen vast op maximaal 3,3% (inlatievolgend), in lijn met het uitgangspunt van gematigde lastenontwikkeling en onder het wettelijk maximum.
- Accepteer daarbij een lagere gemiddelde huursomstijging dan 3,6%, in plaats van deze te compenseren via hogere individuele huurverhogingen.
- Zet waar nodig reserves tijdelijk in om investeringen in onderhoud en renovatie te continueren, zodat de lasten niet eenzijdig bij huurders worden gelegd.

Dit alternatief doet naar onze mening meer recht aan:

- de betaalbaarheid voor huurders,
- het maatschappelijk draagvlak,
- en de verantwoordelijkheid van de verhuurder om financiële schokken niet af te wentelen op individuele huishoudens.

Mocht u desondanks toch inkomensafhankelijke huurverhogingen willen doorvoeren en de opbrengsten daarvan buiten de huursomstijging willen houden dan verzoeken we hierbij op grond van ons recht op informatie om ons mee te delen hoe hoog de extra inkomsten zijn en voor welke investeringen u deze extra inkomsten wilt gebruiken. Met het oog op de lokale prestatieafspraken verzoeken we u om deze gegevens per gemeente opgesplitst aan te dragen.

We zien uw schriftelijke reactie graag tegemoet,

Namens bestuur Wooninspraak,

Sebastiaan Meeuwsen
Voorzitter Stichting Wooninspraak

Bijlagen: 3 geselecteerde reacties van de achterban

- Huurder 1 - pagina 5
- Huurder 2 - pagina 7
- Huurder 3 - pagina 8

Huurder 1:

Ik hinkel op 2 gedachten:

1. Niet reageren en dit voorstel gewoon laten gebeuren zodat dit eenvoudig bij de huurcommissie getoetst en weerlegd kan worden. Dan zou dit een reactie kunnen zijn: Wij zijn verheugd dat Woonin deze bijzondere huurverhoging koppelt aan solidariteit en daarmee ruimte neemt die wij dan ook terug kunnen verwachten en zullen nemen als dit advies zal worden aangenomen.
2. Mochten jullie als bestuur gaan voor een onderbouwd advies gebruik, knip en plak wat nodig is:

Vorig jaar

Vorig jaar sneuvelde de huurbevriezing direct bij de val van het kabinet. Toen adviseerden wij Woonin om de maximale wettelijk toegestane huurverhoging, niet door te voeren. Woonin koos ervoor om hangende het kabinetsplan en de signalen van haar huurders en vanuit de samenleving, toch dit maximum aan te houden. Woonin heeft ruim de tijd gehad om met al deze informatie en de ruime balans een gebaar te maken naar zijn huurders. Veel collega sociale verhuurders kwamen met een enigszins redelijke en lagere huurverhoging, terwijl ook zij voor dezelfde opgave staan en niet zo ruim bij kas zitten als Woonin. Wij krijgen de maximale verhoging van vorig jaar overigens niet uitgelegd aan onze achterban.

Verduurzaming loopt spaak

Woonin heeft in het verleden gekozen om de verduurzamingsopgave gefaseerd uit te voeren om risico's van falende warmte techniek zoveel mogelijk te voorkomen. Dit is een goed besluit geweest en deze terughoudendheid betaald zich nu uit. Helaas moeten we concluderen dat gasloze nieuwbouw en renovatie niet werkt en de huurders juist in de energie en bestaansarmoede drukt. Met name in Overvecht zien we dat renovaties mislukt zijn en dat het gasloos project is gestopt. Ons stroomnetwerk is overbelast en dat vormt een veiligheidsgevaar voor alle inwoners van de provincie Utrecht. Zowel Eneco, TenneT en de Gemeente Utrecht luiden momenteel de noodklok.

Negatief advies

In uw adviesaanvraag vraagt u ons om solidair te zijn met de circa 1500 huurders die door een mislukte renovatie en/of nieuwbouw een huurbevriezing kregen. Wooninspraak ziet dit als een logisch gebaar en eerste handreiking om de derving in het woongenot enigszins op te vangen. Deze gedupeerde huurders wonen na de renovatie in een koud (nieuwbouw)huis en kunnen hun stroomrekening en levensonderhoud niet meer betalen. Hierom wil Woonin de huur van alle overige huurders met 0,2% boven het wettelijke maximum verhogen naar 3,8%. Woonin vraagt alle overige huurders dus een bijdrage voor de renovatie huurschade die is ontstaan door mislukte nieuwbouw en renovatie.

Hoewel wij ons afvragen of dit in beginsel juridisch haalbaar is, adviseren wij Woonin, voordat zij overgaan tot deze verhoging:

1. Allereerst deze huurschade te verhalen op de partijen die in opdracht van Woonin deze nieuwbouw, verbouwingen en renovaties niet goed hebben uitgevoerd.
2. Om de eigen verzekering en/of de verzekering van bovenstaande partijen aan te spreken en eventueel juridische stappen te nemen om deze schade op hen te verhalen.
3. Om vooraleerst de huurschade op te vangen uit eigen middelen uit bijvoorbeeld de inmiddels volledig, in 2025, vrijgevallen en geliquideerde netto derivaten posities.
4. Om anders te overwegen dit gerenoveerde en/of gerealiseerde vastgoed zonder toekomstig woongenot als voorraad op de eigen balans te nemen als: 'vastgoed zonder toekomstig woongenot'.

Graag nodigen wij u uit om te reageren op deze vier bovengenoemde adviezen.

Tot slot gaan wij onderzoeken hoe wij met behulp van de Overlegwet kunnen voorkomen dat alle huurders, zoals nu blijkt, financieel worden meegezogen in de verduurzaamde renovatie en nieuwbouw ellende.

Huurder 2:

Eerste pagina 4de alinea:

“Vanaf 2025 hebben wij bij”

Dus, naast dat alle huurders naast de huur voor hun woning (waarvan je mag verwachten dat de huur niet alleen voor de bouw van de woning maar ook voor eventueel onderhoud of renovatie wordt gebruikt, zoals bv. bij andere huurovereenkomst voor goederen) ook de kosten van nieuwbouw, renovatie en onderhoud moeten financieren moeten zij ook een deel van de huur van andere huurders gaan betalen. *1

Pagina 2, 5de alinea:

“Overige uitgangspunten voor sociale huurwoningen.....”

Bij deze afspraken zijn niet alle huurders betrokken. Maar zij draaien wel op voor de extra huurverhoging die bij de afspraak dat in bepaalde gevallen de huurverhoging niet aan de bij ingrijpende renovatie of sloop betrokken huurders wordt berekend.

Pagina 2, onder punt 1:

De hoogte van de huur zegt iets over de kwaliteit van een woning. Wat zegt een huur van 350 euro over de kwaliteit van de woning? De logica dat door een hogere huurverhoging de huur van deze woningen meer overeen komt met de kwaliteit van de woning zie ik niet.

Pagina 3, onder punt 4:

Door voor middenhuur de maximaal toegestane huurverhoging van 6,1% te rekenen kunnen wellicht de huren van sociale huurwoningen op 3,6 blijven?

*1= Van een goede huiseigenaar mag je verwachten dat zij bij het bouwen al rekening houden met onderhoud en renovatie. Als je bij een huurwoning net als bij een koopwoning uitgaat van minimaal 30 jaar opbrengst uit huur betaalt een huis zich vele malen terug. Laat eens uitleggen hoe dergelijke berekeningen in zijn werk gaan.

En waar haalt Woonin zijn gezonde vermogenspositie vandaan? Ik denk dan aan de bedrijven die alles op alles zetten om hun aandeelhouders te kunnen belonen. Maar wie moet een woningcorporatie belonen, anders dan zijn huurders?

Huurder 3:

Mijn bezwaren tegen de Woonin voorstellen:

- Het percentage moet echt omlaag, zeker omdat het in euro's op hetzelfde uitkomt als vorig jaar
- Enige huurharmonisatie lijkt me wel goed
- Woonlastenonderzoek en financieel jaarverslag vragen om voor volgend jaar nog beter te kunnen adviseren. Huursom is zo niet te verifiëren.