

Correspondentieadres

Postbus 8217
3503 RE Utrecht

Contact

woonin.nl/contact

Wooninspraak
Marnixlaan 170-172
3552 HH Utrecht

16 maart 2026

Onderwerp: Reactie op advies huurverhoging 2026
Contactpersoon: R.A. Loos

Geacht bestuur van Wooninspraak,

Wij danken u voor uw reactie op de uitgangspunten voor de huurverhoging 2026. Wij waarderen de heldere onderbouwing van uw advies. Wij hebben de door u ingebrachte argumenten over de huurverhoging zorgvuldig bestudeerd.

In uw advies geeft u een alternatief voor de huurverhoging van sociale huurwoningen. U adviseert ons een maximale huurverhoging van 3,3% toe te passen en een gemiddelde huursomstijging lager dan 3,6% te hanteren. Hiernaast stelt u voor om tijdelijk onze reserves in te zetten voor onderhoud en renovatie en pleit u tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Wij hebben besloten onze uitgangspunten voor de huurverhoging niet aan te passen. In het onderstaande leggen wij uit waarom wij uw advies niet overnemen en reageren wij op de afzonderlijke punten die in uw advies zijn opgenomen.

Huurinkomsten

De belangrijkste reden dat wij uw advies niet overnemen is dat wij de huurinkomsten uit de huurverhoging hard nodig hebben voor onze investeringen. Zoals u in uw brief al aangeeft, kunnen de corporaties op termijn niet meer voldoen aan de landelijke prestatieafspraken. Dit geldt ook voor Woonin. De afschaffing van de vennootschapsbelasting kan corporaties meer financiële ruimte geven, maar het is onzeker of dit politiek haalbaar is. Dit ligt buiten onze invloedssfeer.

Percentage huurverhoging en gemiddelde stijging huursom

Wij volgen in de huurverhoging de afspraken die op landelijk niveau zijn gemaakt. Volgens de Nationale prestatieafspraken, afgesloten tussen Aedes, gemeenten en het rijk, is het uitgangspunt voor de huurverhoging het gemiddelde inflatiecijfer over de afgelopen drie jaar. Deze afspraak is in eind 2025 ook opgenomen in het akkoord tussen Aedes en de Woonbond.

Een lagere huurverhoging betekent minder huurinkomsten, waardoor de uitvoering van projecten onder druk komt te staan. Gezien de opgaven waar wij de komende jaren voor staan, nemen wij uw advies om een maximale huurverhoging van 3,3% te hanteren niet over. Dit geldt ook voor uw voorstel om uit te gaan van een lagere gemiddelde stijging van de huursom. Wij hebben de huurinkomsten hard nodig voor onderhoud, renovatie en verduurzaming van onze woningen, en voor de bouw van nieuwe woningen.

Inzet van onze reserves

U stelt voor om tijdelijk onze reserves in te zetten om zo niet alle lasten bij de huurders neer te leggen. Wij benadrukken dat wij onze beschikbare middelen al maximaal inzetten voor de volkshuisvestelijke opgaven. Deze middelen zijn echter onvoldoende om alle investeringen te dekken. Daarom sluiten we leningen af, zodat we onze investeringsplannen kunnen uitvoeren. Het inzetten van middelen voor een lagere huurverhoging betekent dat we minder kunnen investeren.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Over de inkomensafhankelijke huurverhoging verschillen wij met u van mening. Wij vinden dat huurders met een hoger inkomen in staat zijn een huur te betalen, die meer past bij de kwaliteit van de woning. Wij passen de inkomensafhankelijke huurverhoging overigens alleen toe bij huurders die een woning huren met een huur tot aan de sociale huurgrens (in 2026 €932,93). Huurders in een sociale huurwoning boven deze huurgrens hebben de reguliere huurverhoging van 3,8%.

Wij zullen aan uw verzoek voldoen om de extra opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging over 2026 per gemeente inzichtelijk te maken als ook de projecten die wij in deze gemeenten hebben gerealiseerd. Dit doen we als de gegevens voor het jaarverslag 2026 beschikbaar zijn. Dat is in de loop van 2027.

Woonlastenonderzoek

In uw brief adviseert u ons om een woonlastenonderzoek te laten uitvoeren. Een dergelijk onderzoek is al beschikbaar en wordt elk jaar, in opdracht van Aedes, door het Nibud uitgevoerd. Het Nibud rekent per huishoudentype en inkomenscategorie door welk deel van het inkomen huurders kwijt zijn aan huur.

In het Nibud-rapport "Betaalbaarheid van de huurverhoging in 2026" staat dat huurders de afgelopen jaren een kleiner deel van hun inkomen besteden aan huur. De huurquote is sinds 2021 gedaald van 23% naar 20%. Dit komt onder meer doordat de lonen en uitkeringen harder zijn gestegen dan de huren. In het volgende bestuurlijk overleg staan wij graag stil bij de conclusies uit het Nibud rapport.

Woningen met E, F en G-label

Wij zetten stevig in op verduurzaming van onze woningen met een E, F en G-label. Zoals afgesproken in de Nationale prestatieafspraken, hebben wij deze woningen eind 2028 niet meer in onze woningvoorraad. Een deel van deze woningen zijn uitgesloten van een huurverhoging. Dit zijn woningen met een besluit tot sloop of ingrijpende renovatie. Vanwege deze redenen voeren wij dit jaar bij ongeveer 3% van onze huurwoningen geen huurverhoging door.

Tot slot

In het komende bestuurlijk overleg geven wij graag een nadere toelichting op deze brief.

Met vriendelijke groet,



Henk Peter Kip
Directievoorzitter

