

Adviesaanvraag huurverhoging 2026

Woonbedrijf vraagt de Huurdersvertegenwoordiging om op basis van de Overlegwet advies uit te brengen over de jaarlijkse huurverhoging. De standaardtermijn voor het indienen van advies bedraagt zes weken. Zoals telefonisch besproken verzoeken wij om het advies binnen vier weken in te dienen, met het verzoek om binnen een week te laten weten of dit akkoord is. Woonbedrijf is voornemens om in de derde week van april de brief voor de huurverhoging te verzenden. Dit heeft als reden dat de week daarna de meivakantie start. Er is dan minder capaciteit om eventuele vragen van bewoners te beantwoorden. Daarnaast vloeit de voorgenomen huurverhoging zoals opgenomen in deze adviesaanvraag rechtstreeks voort uit het in 2025 herijkte huurbeleid, de Nationale Prestatieafspraken en afspraken tussen Aedes en de Woonbond over de jaarlijkse huurverhoging.

Het advies kan ingediend worden bij bestuurssecretaris [REDACTED] via [REDACTED]. Het advies heeft de status niet-bindend. Wij reageren schriftelijk op het advies, waarin wij aangeven hoe wij met het advies omgaan. Indien u geen advies wil uitbrengen, verzoeken we om dit schriftelijk aan ons kenbaar te maken binnen een termijn van een week.

Achtergrond

Huurinkomsten zijn de belangrijkste inkomstenbron van Woonbedrijf. De volkshuisvestelijke opgaves moeten voornamelijk uit huidige en toekomstige huurontvangsten bekostigd worden. De huurverhoging zorgt ervoor dat onze huurinkomsten meegroeien met de inflatie. Passen wij geen huurverhoging toe, dan blijven onze inkomsten gelijk terwijl uitgaven doorstijgen.

De huur is de grootste uitgavenpost in het huishoudboekje van veel van onze bewoners. Hoewel inkomsten doorgaans meestijgen met inflatie of harder stijgen, wordt een huurverhoging vaak ervaren als achteruitgang. De jaarlijkse huurverhoging is daarom een impactvol onderwerp en vraagt om een zorgvuldige afweging van belangen. Een huurverhoging is nooit fijn, maar wel nodig.

Het Nibud brengt elk jaar in kaart wat de impact van de huurverhoging op de betaalbaarheid is.¹ Met de voorgenomen huurverhoging blijven de huren voor alle onderzochte huishoudentypes betaalbaar. Voor vrijwel alle huishoudens geldt dat de huurquote ongeveer gelijk blijft.

Een doorlopend punt van aandacht, maar eens te meer bij de huurverhoging, is betaalbaarheid. Daarom is het zaak om te blijven wijzen op de mogelijkheid om in overleg te treden in geval van (dreigende) betalingsproblemen. Hierover is meer informatie beschikbaar via <https://www.woonbedrijf.com/huurachterstand>.

De huurverhoging

In de Nationale prestatieafspraken 2025-2035 werd afgesproken om vanaf 2026 een maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen te hanteren van het driejaarsgemiddelde van de

¹ Beschikbaar via [nibud-betalbaarheid-huurverhoging-2026-december-2025](https://nibud.nl/betalbaarheid-huurverhoging-2026-december-2025)

inflatie plus 0,50%. Dit komt uit op 4,10%. De gemiddelde huurstijging (de huursomstijging) bedraagt maximaal 3,60%. Ook het huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond sluit aan bij de huursomstijging van het driejaarsgemiddelde van inflatie van 3,60%.

De wettelijke maximale huurverhoging voor middenhuurwoningen is gebaseerd op de CAO-loonstijging plus 1,00%, en komt voor 2026 uit op 6,10%. Voor vrije sectorwoningen geldt het laagste cijfer van de inflatie en CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar plus 1,00%. Afgelopen jaar was de inflatie lager dan loonontwikkeling. Het percentage komt uit op 4,40%.

Bij de jaarlijkse huurverhoging volgen we de Nationale prestatieafspraken en de wettelijk vastgestelde percentages. Dit resulteert in de volgende percentages voor de huurverhoging per 1 juli 2026:

- Sociale huurwoningen en kamers: 3,85%
 - Uitgezonderd huurcontracten met een contractuur op of boven de streefhuur exclusief aftoppingen: 0,00%
 - Uitgezonderd herstructureringscomplexen: 0,00%
- Middenhuur- en vrijesectorwoningen: 4,40%
 - Uitgezonderd huurcontracten met een contractuur op of boven de streefhuur exclusief aftoppingen: 0,00%
- Bedrijfsruimte BOG/MOG/ZOG: 4,40% (voor zover niet anders bepaald in het huurcontract)
- Overige verhuureenheden: 3,85% indien verbonden aan sociale huurwoning, anders 4,40%

Gemiddeld komt de huursomstijging voor onze sociale huurwoningen uit op het wettelijke percentage van 3,60%. Voor middenhuur wijken we af van het maximumpercentage van 6,10% en sluiten we aan bij het percentage voor vrijesectorwoningen van 4,40%.

Contact

Op 24 maart is een gesprek ingepland om de huurverhoging te bespreken, met een mogelijkheid om vragen te stellen. Ook als er in aanloop naar dit gesprek al vragen of opmerkingen zijn, dan zijn wij bereikbaar voor overleg. [REDACTED] de verantwoordelijk manager.

De contactpersoon in geval van vragen is [REDACTED]
[REDACTED]