

Aan: Projectteam en directie van Woonbedrijf
Wal 2, 5611GG Eindhoven

(Verzonden per brief en per mail)

Betreft:
Advies over huurverhoging 2026

plaats: Eindhoven
datum: 31-03-2026

[Redacted address block]

Wij als Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf, mede op basis van de overlegwet, hebben we de adviesaanvraag over de huurverhoging per 1 juli 2026 in goede orde ontvangen en zorgvuldig beoordeeld. Hieronder lichten wij onze belangrijkste overwegingen toe, die gezamenlijk leiden tot ons advies.

1. Te korte adviestermin

U verzoekt ons binnen vier weken advies uit te brengen, terwijl de Overlegwet uitgaat van een termijn van zes weken. De verkorte periode beperkt onze mogelijkheden om onze achterban goed, volledig en zorgvuldig te raadplegen. Dit vinden wij niet passend bij de impact van het onderwerp.

2. Huurverhoging is te hoog voor veel huurders

U stelt een huurverhoging van 3,85% voor sociale huurwoningen en kamers voor. Hoewel dit lager ligt dan het wettelijke maximum van 4,1%, is dit percentage voor veel huurders moeilijk op te brengen. Huurders worden geconfronteerd met gestegen kosten voor energie, boodschappen en gemeentelijke lasten. Dit zorgt ervoor dat een verhoging van deze omvang leidt tot extra financiële druk.

3. Betaalbaarheid blijft een zorg

In uw adviesaanvraag verwijst u als onderbouwing naar het Nibud, dat aangeeft dat de betaalbaarheid gemiddeld op peil blijft. Onze ervaringen laten zien dat dit gemiddelde beeld niet overeenkomt met de situatie van alle huurders. Wij ontvangen steeds vaker signalen van bewoners die moeite hebben om rond te komen, ondanks huren die formeel binnen de normen blijven.

4. Te weinig maatwerk voor kwetsbare huurders

Wij erkennen dat u gebruik maakt van beleidsruimte, zoals een verhoging van 0% voor contract huren op of boven de streefhuur en voor herstructureringscomplexen. Tegelijkertijd

Stichting huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf

zien wij dat veel kwetsbare huurders buiten deze uitzonderingen vallen. Juist deze groepen hebben het financieel al zwaar. Wij verzoeken u daarom meer maatwerk toe te passen of een lagere verhoging in te zetten voor deze bewoners.

5. Rekening gehouden met

In de voorjaarsnota van 2024 was het idee om de huren in de sociale sector in 2025 en 2026 niet te verhogen. Dit plan is stopgezet na de val van het kabinet Schoof. Toch lijkt het erop dat Woonbedrijf er enigszins met hun berekeningen hiermee rekening heeft gehouden. Daarom verwachten wij geen echte financiële problemen als Woonbedrijf de huurbevriezing alsnog in 2026 zou doorvoeren.

6. Onduidelijkheid over besteding van extra inkomsten voor verduurzaming en nieuwbouw

U geeft aan dat de huurverhoging noodzakelijk is voor het uitvoeren van uw volkshuisvestelijke taken, zoals de enorme opgave voor verduurzaming. Het is voor huurders niet duidelijk in hoeverre deze extra inkomsten direct bijdragen aan verbetering van de woningvoorraad of dienstverlening. Wij vragen om meer transparantie en duidelijkheid:

- Zijn alle doelstellingen voor 2025 dan wel behaald?
- Hoe worden deze extra inkomsten concreet ingezet?
- Welke investeringen worden hiermee in 2026 gedaan?
- Hoe verhoudt deze inzet zich tot de verplichtingen uit de Nationale Prestatieafspraken?

We begrijpen dat er een grote opgave ligt om nieuwe woningen te bouwen. Tegelijkertijd zien we dat de realisatie daarvan onzeker is door de huidige netcongestie in de regio. Het is op dit moment niet duidelijk welke nieuwbouwprojecten kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet en welke vertraging zullen oplopen. Dat maakt ook voor Woonbedrijf lastig te voorspellen welke investeringen daadwerkelijk kunnen worden uitgevoerd en wanneer. Deze onzekerheid onderstreept dat het nog niet vanzelfsprekend is dat de extra inkomsten uit de voorgestelde huurverhoging direct kunnen worden ingezet voor nieuwbouw.

Ons advies

Op basis van bovenstaande punten adviseren wij u negatief over de hoogte van de voorgestelde huurverhoging. Wij verzoeken u het voorstel te heroverwegen en te onderzoeken of een lagere huurverhoging mogelijk is, en daarnaast meer maatwerk toe te passen. Daarmee laat Woonbedrijf zien dat zij niet alleen oog heeft voor huurders die het nu zwaar hebben, maar ook bereid is om juist in deze periode een stap naar voren te zetten. Het geeft huurders het gevoel dat zij worden gezien, en het bevestigt dat Woonbedrijf verantwoordelijkheid neemt voor de mensen die op dit moment het meest kwetsbaar zijn.

Stichting huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf

Volgens het CBS is de inflatie 2,4%. Wij stellen daarom een huurverhoging van 2,4% voor, omdat dit beter aansluit bij de financiële situatie van veel kwetsbare huurders.

Onze wens: anders samenwerken aan fijn en betaalbaar wonen Voor toekomstige huurverhogingen spreken wij graag ruim vóór het opstellen van de adviesaanvraag met u af. In een open en gelijkwaardig gesprek willen we samen onderzoeken wat betaalbaarheid, fijn wonen en samen de buurt maken betekenen voor de mensen die in de woningen van Woonbedrijf leven. Dit brengt ons dichterbij elkaar dan het uitwisselen van formele adviezen op basis van percentages en huursomruimte.

Omdat het uiteindelijk gaat om betaalbaarheid én om een toekomst waarin iedereen goed kan blijven wonen, trekken wij graag samen met u op. Zodat huurders zich veilig en thuis kunnen blijven voelen. En zodat Woonbedrijf een stevig en duurzaam fundament houdt om dit mogelijk te maken: nu én in de toekomst.

Wij zien uw schriftelijke reactie met belangstelling tegemoet

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur StHvW,

Eefje Bogmans
voorzitter



Ad van der Heijden
bestuurslid



Stichting huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf