

Aan
SHO

Betreft
Adviesaanvraag huuraanpassing per 1 juli 2026

Inleiding

Begin december 2025 heeft een gesprek plaatsgevonden met de betaalbaarheidscommissie van de SHO. Tijdens dit gesprek is gesproken over de actualiteiten en de ontwikkelingen op het gebied van het huurbeleid, de huurtoeslag en de betaalbaarheid in het algemeen. Door met elkaar in gesprek te zijn, kunnen we elkaar beter meenemen in de mogelijke consequenties en de impact daarvan voor de huurders en voor ons als organisatie. Vanuit de huurders is aangegeven dat een huurverhoging van meer van 4 procent echt onwenselijk is. We hebben daar rekening mee gehouden in dit voorstel.

Ook dit jaar hebben wij het gesprek weer als prettig, transparant en constructief ervaren. En wij hopen dan ook dat we zijn uitgekomen op een voorstel voor de huuraanpassing per 1 juli 2026 waar u zich als huurdersvertegenwoordiging in kunt vinden.

Gevraagd advies

Wij vragen uw advies over ons voornemen om per 1 juli 2026 een gedifferentieerde huuraanpassing te vragen van gemiddeld 3,6 procent, waarbij op woningniveau de afstand tot de streefhuur bepalend is. Dit geldt zowel voor de sociale huurwoningen als de middenhuurwoningen. Voor de huuraanpassing per 1 juli 2026 betekent dit:

- Een huuraanpassing van 4,0 procent als de netto huur meer dan 50 euro onder de streefhuur ligt (ca. 3.550 woningen).
- Een huuraanpassing van 3,6 procent als de netto huur tot 50 euro onder of tot 25 euro boven de streefhuur ligt (ca. 7.800 woningen).
- Een huuraanpassing van 3,2 procent als de netto huur meer dan 25 euro boven de streefhuur ligt (ca. 2.700 woningen).

Consistent huurbeleid

Wooncompagnie voert al jaren een inflatievolgend huurbeleid. Daarbij streven we ernaar de gemiddelde huurverhoging in de pas te laten lopen met de ontwikkeling van de prijzen. Op woningniveau kiest Wooncompagnie voor gedifferentieerde huuraanpassingen, die rekening houden met de kwaliteit van de woning (uitgedrukt in een streefhuur). Wooncompagnie hanteert deze uitgangspunten sinds 2012. Zoals bekend is Wooncompagnie geen voorstander van het koppelen van huurbeleid aan inkomenspolitiek. Wij blijven dus kiezen

Betreft
Adviesaanvraag huuraanpassing per 1 juli 2026

Datum
22 januari 2026
Pagina
2 van 10

voor een gematigde en voorspelbare huurontwikkeling met een herkenbare relatie tussen prijs en kwaliteit van de woning, ongeacht het inkomen van de huurder.

Akkoord Woonbond en AEDES

Eind november hebben de Woonbond en AEDES afspraken gemaakt over de huurontwikkeling in de komende jaren. De hoofdpunten van dit akkoord zijn als volgt:

- Huurverhoging op basis van 3-jaarsgemiddelde inflatie. De jaarlijkse huursomverhoging wordt gebaseerd op het gemiddelde van de inflatie in de drie voorafgaande jaren. Dit is conform het genoemde wetsvoorstel.
- De huursomverhoging wordt nooit hoger dan het maximum van 4 procent. Dit voorkomt pieken en dalen in huurverhogingen. Als de gemiddelde inflatie wel boven de 4 procent uitkomt, is een oplossing vanuit het Rijk nodig. Daar maken we in aanvulling op de Nationale Prestatieafspraken en Duurzaam prestatie-model afspraken over met het Rijk, zodat de investeringscapaciteit van corporaties en de volkshuisvestelijke opgaven weer in balans zijn.
- Beperkte afwijkingen mogelijk (differentiatieruimte). De huurverhoging is een gemiddelde (huursombenadering). Woningcorporaties krijgen ruimte om voor individuele woningen de huur met maximaal 1 procent meer te verhogen. Daar moet dan bij andere woningen vergelijkbaar minder huurverhoging tegenover staan, om voor die corporatie op of onder het gemiddelde van 4 procent uit te komen. Die ruimte is nu 0,5 procent.
- Iets meer huur voor duurzamere woningen. De huur van woningen met energielabel A mag 10 euro hoger worden dan nu als er een nieuwe bewoner in komt (verhoging aftoppingsgrens). Huurders van deze woningen hebben immers lagere energielasten. Tegelijkertijd stimuleert dit de verduurzaming van woningen.

Kaders huurverhoging per 1 juli 2026

Eind december heeft de Rijksoverheid bekend gemaakt dat de huursom in 2026 niet harder mag stijgen dan 3,6 procent. In de Nationale Prestatieafspraken en in de afspraken met de Woonbond over het huurbeleid is afgesproken dat vooruitlopend op de wettelijke verankering de maximale huursomstijging in 2026 wordt vastgesteld op het 3-jaarsgemiddelde van de

Betreft

Adviesaanvraag huuraanpassing per 1 juli 2026

Datum

22 januari 2026

Pagina

3 van 10

inflatie. De gemiddelde inflatie was in de periode december 2022 tot december 2025 3,6 procent.

De huren van individuele sociale huurwoningen mogen in 2026 met maximaal 4,1 procent stijgen, het 3-jaarsgemiddelde plus 0,5 procent. Dit geldt ook voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen. Met de Woonbond is afgesproken om de ruimte voor differentiatie te vergroten, dit vraagt een wetswijziging en is dus voor 2026 nog niet van toepassing.

De huren van gereguleerde middenhuurwoningen mogen stijgen met maximaal 6,1 procent. Deze verhoging is vastgesteld op basis van de wet: cao-loonontwikkeling plus 1 procent. De huren van vrije sectorwoningen mogen stijgen met maximaal 4,4 procent. Deze verhoging is vastgesteld op basis van de wet: het laagste van de inflatie of cao-loonontwikkeling plus 1 procent. In de bijlage treft u de volledige kaders van het huurbeleid 2026.

Wij realiseren ons dat het met de aanhoudende prijsstijgingen voor menig huurder lastig is om de eindjes aan elkaar te knopen. Ook dit jaar vinden we het belangrijk dat we niet meer huur vragen dan nodig. De meerjarenbegroting laat zien dat wij met een inflatievolgend huurbeleid niet hoeven te tornen aan onze ambities op het punt van duurzaamheid en nieuwbouw. Het 3-jaarsgemiddelde van de inflatie is uitgekomen op 3,6 procent. Met een gemiddelde huurstijging van 3,5 procent voert Wooncompagnie een consistent huurbeleid.

Gedifferentieerde huuraanpassing

Begin 2024 heeft Wooncompagnie de streefhuren verlaagd. Hiermee hebben we ervoor gezorgd dat we in alle gemeenten voldoende passend aanbod hebben voor woningzoekenden met een bescheiden inkomen (onder de inkomensgrens voor huurtoeslag). Vervolgens hebben we in 2024 en in 2025 een huuraanpassing doorgevoerd waarbij de afstand tussen de netto huur en de streefhuur bepalend was voor de hoogte van de huuraanpassing.

In ons voorstel voor de huuraanpassing voor 2026 passen we deze systematiek wederom toe. Op deze manier brengen we woningen niet alleen bij nieuwe verhuringen maar ook met de jaarlijkse huuraanpassing in de richting van de streefhuur. Dat is de huur waarvan wij vinden dat deze past bij de kwaliteit van de woning.

We vragen aan iedereen een huuraanpassing. Maar we vragen een lager percentage aan huurders waarbij de huur al in de buurt van de streefhuur ligt, of daarboven. De bandbreedte die wij voorstellen is een huuraanpassing per 1 juli tussen 3,2 procent en 4 procent. Daarmee brengen we de huidige huren

Betreft
Adviesaanvraag huuraanpassing per 1 juli 2026

Datum
22 januari 2026
Pagina
4 van 10

wat meer in de richting van de streefhuur maar voorkomen we dat op individueel de huuraanpassing te hoog wordt.

De navolgende tabel laat enkele kenmerken van de voorgestelde huuraanpassing zien. Het betreft zowel de sociale huurwoningen als de middenhuurwoningen. De eerste rij laat, ter vergelijking, zien wat er gebeurt als we alle 14.050 woningen een huurverhoging van 3,6 procent geven. Daaronder volgen de kenmerken van de gedifferentieerde huuraanpassing die wij voorstellen. Daaruit blijkt de nivellerende werking ervan.

De woningen met een huur onder de streefhuur hebben gemiddeld een lagere huurprijs (594 euro) dan de woningen met een huur boven de streefhuur (672 euro). Dit zorgt ervoor dat de nominale huurverhoging (in euro's uitgedrukt) binnen een beperkte bandbreedte ligt (gemiddeld 22 - 24 euro, maximaal 43-44 euro).

Aantal	Verschil huur / streefhuur	Gemiddelde netto huur	Huurverhoging	Gem. huur nieuw	Gem. huurverhoging	Hoogste netto huur	Hoogste netto nieuw	Hoogste verhoging
14.050		€ 627	3,6%	€ 649	€ 23	€ 1.387	€1.437	€50
3.550	< -50	€ 594	4%	€ 618	€ 24	€ 1.079	€ 1.122	€43
7.800	> -50 en < 25	€ 626	3,6%	€ 649	€ 23	€ 1.206	€ 1.249	€ 43
2.700	> 25	€ 672	3,2%	€ 694	€ 22	€1.387	€ 1.431	€ 44

In de navolgende tabel is ditzelfde beeld weergegeven voor alleen de sociale huurwoningen. De eerste rij laat wederom ter vergelijking zien wat er gebeurt als we alle 13.900 woningen een huurverhoging van 3,6 procent geven. De nominale huurverhoging van de sociale huurwoningen (in euro's uitgedrukt) ligt binnen een beperkte bandbreedte van gemiddeld 21 - 23 euro (maximaal 31-33 euro).

Aantal	Verschil huur / streefhuur	Gemiddelde netto huur	Huurverhoging	Gem. huur nieuw	Gem. huurverhoging	Hoogste netto huur	Hoogste netto nieuw	Hoogste verhoging
13.900		€ 621	3,6%	€ 643	€ 22	€ 957	€991	€34
3.500	< -50	€ 589	4%	€ 612	€ 23	€ 830	€ 863	€33
7.750	> -50 en < 25	€ 624	3,6%	€646	€ 22	€ 909	€ 942	€ 33
2.600	> 25	€ 661	3,2%	€682	€ 21	€957	€ 988	€ 31

Betreft
Adviesaanvraag huuraanpassing per 1 juli 2026

Datum
22 januari 2026
Pagina
5 van 10

Niet-DAEB woningen

Wooncompagnie heeft een gering aantal niet-DAEB huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens. In 2024 hebben we ook deze woningen voorzien van een nieuwe streefhuur. Wooncompagnie heeft ervoor gekozen alleen nog sociale huurwoningen of middenhuurwoningen te willen aanbieden. Daarom zijn de streefhuren van alle vrije sectorwoningen, voor zover dat nog niet het geval was, ondergebracht in de bandbreedte van de middenhuur, volgens dezelfde systematiek als we met de sociale huur hebben gedaan. De streefhuren van de middenhuurwoningen liggen dan ook tussen de 950 euro en de 1.250 euro. Ook bij deze woningen is de afstand tussen de huidige en de streefhuur bepalend voor de hoogte van de huuraanpassing per 1 juli 2026.

Woningen met een E, F of G label

Wooncompagnie heeft nog een zeer gering aantal woningen met een slecht energielabel. Een deel daarvan krijgt geen huurverhoging omdat er een sloopbesluit is genomen. Bij enkele woningen met een E, F of G label heeft de huurder er zelf voor heeft gekozen om niet mee te doen met verduurzaming. Deze woningen pakken wij alsnog aan als de huurder vertrekt of eerder als de huurder zich bedenkt. Voor de huurverhoging per 1 juli 2026 lopen deze woningen mee in de staffel van 3,2 tot 4 procent.

Inkomensafhankelijke huuraanpassing

Zoals besproken met de betaalbaarheidscommissie houden wij vast aan onze overtuiging dat een corporatie weg dient te blijven van inkomenspolitiek. Dit hoort thuis bij de overheid. De huuraanpassing per 1 juli wordt in 2026 dus wederom niet (mede) bepaald op basis van het inkomen van de huurder.

Betreft
Adviesaanvraag huuraanpassing per 1 juli 2026

Datum
22 januari 2026
Pagina
6 van 10

Gevraagd advies

Resumerend zijn wij voornemens om per 1 juli 2026 een gedifferentieerde huuraanpassing te vragen van gemiddeld 3,6 procent, waarbij de afstand tot de streefhuur bepalend is. Dit geldt zowel voor de sociale huurwoningen als de middenhuurwoningen. Voor de huuraanpassing per 1 juli 2026 betekent dit:

- Een huuraanpassing van 4,0 procent als de netto huur meer dan 50 euro onder de streefhuur ligt (ca. 3.550 woningen).
- Een huuraanpassing van 3,6 procent als de netto huur tot 25 euro onder of tot 25 euro boven de streefhuur ligt (ca. 7.800 woningen).
- Een huuraanpassing van 3,2 procent als de netto huur meer dan 25 euro boven de streefhuur ligt (ca. 2.700 woningen).

Wij vragen u uiterlijk vrijdag 13 maart 2026 schriftelijk advies uit te brengen op ons voorstel voor de huuraanpassing per 1 juli 2026. Uiteraard zijn wij graag bereid het voorstel mondeling nader toe te lichten. Daartoe is ook gelegenheid tijdens het SHO-overleg van woensdag 11 februari aanstaande.

Met vriendelijke groet,



Wiesje van der Weide
Directeur-bestuurder Wooncompagnie

Betreft
Adviesaanvraag huuraanpassing per 1 juli 2026

Datum
22 januari 2026
Pagina
7 van 10

BIJLAGE: Kaders Rijksoverheid Huurbeleid 2026

Jaarlijkse huuraanpassing

De huren van individuele sociale huurwoningen mogen in 2025 met maximaal 4,1 procent stijgen.

De percentages zijn maximale stijgingen van de huren en de huursom. Het staat woningcorporaties vrij om binnen deze wettelijke kaders hun eigen huurbeleid te bepalen. Conform de Overlegwet mogen huurdersorganisaties en bewonerscommissies advies geven over het huurbeleid, dat woningcorporaties in overweging moeten nemen bij het vaststellen van hun definitieve huurbeleid.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Het is mogelijk om bij de jaarlijkse huuraanpassing een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor huurders met een hoog (midden)inkomen, die in een sociale huurwoning wonen.

De methodiek om de inkomensafhankelijke huurverhoging te berekenen is in 2026 hetzelfde als in 2025. Afhankelijk van de inkomenscategorie kan de huurverhoging maximaal 50 euro of 100 euro zijn. De inkomensgrens waarboven een corporatie een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging kan geven, is ook afhankelijk van de omvang van het huishouden. Voor meerpersoonshuishoudens gelden hogere grenzen dan voor eenpersoonshuishoudens.

Tabel inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2026

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€ 59.504 - € 70.149	Hoger dan € 70.149
Meerpersoonshuishoudens	€ 68.858 - € 93.531	Hoger dan € 93.531
Huurverhoging	Maximaal € 50*	Maximaal € 100*

*) Maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning

Voor een corporatie tellen de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging mee in de huursom. Alleen als er prestatieafspraken zijn gemaakt over de inzet van deze extra huurinkomsten voor investeringen, kunnen deze inkomsten buiten de huursom vallen. Daarbij mogen de inkomsten niet hoger zijn dan de investeringen die zijn overeengekomen in de prestatieafspraken.

Betreft
Adviesaanvraag huuraanpassing per 1 juli 2026

Datum
22 januari 2026
Pagina
8 van 10

Huurverhoging voor woningen met lage huur

In 2026 mogen woningcorporaties de huur van zelfstandige sociale huurwoningen met een lage huur, onder de 350 euro per maand, verhogen met 25 euro per maand.

Dit geldt ongeacht het inkomen van het huishouden. Past de corporatie de hogere inkomensafhankelijke huurverhogingen toe, dan kan een corporatie ook voor deze woningen de toegestane maximale huurverhogingen van 50 euro of 100 euro toepassen.

Huursombenadering

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. Het gaat hierbij om alle zelfstandige sociale huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2026, als op 1 januari 2027 zijn verhuurd. Vanaf 2026 vallen huurstijgingen van middenhuurwoningen buiten de huursom.

De maximaal toegestane huursomstijging voor 2026 is 3,6%. In 2026 vallen buiten de huursom:

- Woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs (= huurharmonisatie) en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
- De tijdelijke huurkorting (huurbevrozing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.

Woningen die via een intermediaire verhuurder worden verhuurd, tellen wel mee voor de huursom.

Passend toewijzen

Passend toewijzen houdt in dat jaarlijks aan minstens 95% van de huishoudens met een inkomen van maximaal de grens voor passend toewijzen, een woning met een huur van maximaal de aftoppingsgrens moet worden toegewezen.

De inkomensgrenzen passend toewijzen voor 2026 zijn als volgt:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW: € 29.400 (2025: € 28.375)
- Eenpersoons ouderenuishouden: € 28.775 (2025: € 27.775)
- Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 39.925 (2025: € 38.500)
- Meerpersoons ouderenuishouden: € 38.650 (2025: € 37.350)

De inkomensgrenzen zijn geïndexeerd met de CPI (consumentenprijsindex) van juli 2024 tot en met juni 2025.

Betreft
Adviesaanvraag huuraanpassing per 1 juli 2026

Datum
22 januari 2026
Pagina
9 van 10

De vermogensgrens voor het 'uitsluiten' van ouderen voor passend toewijzen is gelijk aan de vermogensgrens van de zorgtoeslag.

- Eenpersoonshuishouden: € 146.011 (2025: € 141.896)
- Meerpersoonshuishouden: € 184.633 (2025: € 179.429)

Huurprijsgrenzen in 2026

De huurprijsgrenzen in 2026 zijn geïndexeerd met de gemiddelde huurverhoging in 2025⁴ van gereguleerde woningen (ook die van anderen dan corporaties) exclusief harmonisatie, en zijn in 2026:

- Kwaliteitskortingsgrens: € 498,20 (2025: € 477,20)
- Lage aftoppingsgrens: € 713,02 (2025: € 682,96)
- Hoge aftoppingsgrens: € 764,14 (2025: € 731,93)

Tot 2024 was de liberalisatiegrens de huurgrens van de sociale huursector en de vrije sector. Deze grens (nu de DAEB-huurgrens genoemd) is geïndexeerd met de CPI (consumentenprijsindex) van juli 2023⁴ tot juli 2025, en is in 2026:

- DAEB-huurgrens: € 932,93 (2025: € 900,07)
- De liberalisatiegrens is de huurprijsgrens tussen woningen die gereguleerd zijn en woningen die in de vrije sector vallen. Deze bedraagt per 1 januari 2026 € 1.228,07 (2025: € 1.184,82).

Toewijzen middenhuur

Gemeenten mogen in hun huisvestingsverordening opnemen dat middenhuur ook moet worden toegewezen aan middeninkomens. Er geldt dan een inkomensgrens voor huishoudens die voor het middensegment in aanmerking komen.

De volgende inkomensgrenzen gelden per 1 januari 2026:

- Voor eenpersoonshuishoudens: € 70.149 (2025: € 67.366)
- Voor meerpersoonshuishoudens: € 93.531 (2025: € 89.821)

Maximale huurprijsgrenzen in het WWS

Vanaf 2025 worden de maximale huurprijsgrenzen in het WWS niet langer op 1 juli, maar op 1 januari geïndexeerd. De maximale huurprijsgrenzen die aangeven welke huur gevraagd mag worden bij een bepaald aantal punten worden per 1-1-2026 geïndexeerd met 3,65% (CPI 7-2024-7-2025).

De bovengrens voor nieuwe sociale huurwoningen als de maximale huurprijsgrenzen vanaf 1-1-2026 geïndexeerd met hetzelfde percentage. De bovengrens voor sociale huur blijft daardoor gelijk aan de maximale

Betreft

Adviesaanvraag huuraanpassing per 1 juli 2026

Datum

22 januari 2026

Pagina

10 van 10

huurprijsgrens van 143 punten. Het middensegment blijft corresponderen met 144 t/m 186 punten.

Verhoging aftoppingsgrens voor woningen met een label A (+)

In de Nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat de aftoppingsgrenzen voor woningen met een Label A+ of beter worden verhoogd met 25 euro (prijspeil 2024). Daarnaast is met de Woonbond in het kader van de afspraken over het huurbeleid afgesproken om de afstoppingsgrenzen voor woningen met een label A met 10 euro te verhogen.

Beide vragen een wetswijziging. De wetswijziging voor de label A+ wijziging is reeds in voorbereiding, voor de label A-afpraak vraagt dit nader overleg met het Rijk. Naar verwachting kunnen deze wijzigingen op zijn vroegst op 1-1-2027 kunnen worden ingevoerd.