

Deventer, 18 maart 2026

Betreft: Advies HuurdersBIJ1 m.b.t voorstel huuraanpassing 2026

Beste Annelies, beste Denny,

Wij hebben het voorstel van woonbedrijf leder1 tot huuraanpassing per 1 juli 2026, d.d. 11 februari 2026, zorgvuldig bestudeerd. Op basis van onze analyse komen wij tot de conclusie dat de voorgestelde huuraanpassing niet in het belang is van de huurders.

De betaalbaarheid van huren wordt door deze aanpassing onnodig onder druk gezet, waardoor huurders in een kwetsbare positie kunnen komen.

Om deze redenen brengen wij hierbij een *negatief* advies uit.

In de onderstaande toelichting zullen wij de argumenten voor ons standpunt uiteenzetten en onze adviezen presenteren, gericht op het waarborgen van betaalbaarheid en het beschermen van de belangen van huurders.

1. Waar staan we nu?

De afgelopen periode hebben we intensief contact gehad over de huurverhoging voor 2026. Er zijn vragen gesteld, stukken uitgewisseld om helderheid te krijgen over de (inkomensafhankelijke) huurverhoging. In die gesprekken merkten we steeds hetzelfde: huurders maken zich zorgen over betaalbaar huren. Niet alleen over de huurprijs, maar over de optelsom van alle stijgende (energie) kosten en kosten van het dagelijks leven. Tegen deze achtergrond hebben wij het voorstel huurverhoging 2026 van woonbedrijf leder1 opnieuw bekeken. Het doel van dit advies is om tot een evenwichtige afweging te komen: een huurverhoging die bijdraagt aan gezond corporatiebeleid, maar tegelijkertijd recht doet aan de kwetsbare positie van huurders.

2. Waarom differentiatie in de huurverhoging werkt — maar wel met nuance

Het is positief dat leder1 kiest voor differentiatie van de huurverhoging. Dat sluit beter aan op de werkelijke waarde en kwaliteit van woningen. Woningen die nog ver van hun maximale huur zitten, kunnen iets meer omhoog om een eerlijkere verhouding in de huurprijs te krijgen. Woningen die juist al hoog zitten, worden ontzien en dat voelt voor huurders vaak als rechtvaardig.

Toch zien we in het oorspronkelijke voorstel vrij grote stappen. Grote sprongen in procenten raken huurders direct in de portemonnee. En het mooie is: een minder stevige verhoging is óók voldoende om de benodigde huursomstijging te realiseren. Dat geeft ruimte om te matigen.

Daarom adviseren wij de volgende percentages, die beter recht doen aan de betaalbaarheid én voldoende inkomsten opleveren voor leder1:

Adviespercentages 2026

<i>Huur t.o.v. maximale huur</i>	<i>Advies HuurdersBIJ1</i>
0–60%	3,8%
60–90%	3,3%
90–100%	2,8%
Onder €498	4,1%

Voor woningen onder de € 498,00 blijft de hogere huurverhoging van 4,1% redelijk, omdat huurders in deze categorie volledig worden gecompenseerd via de huurtoeslag.

3. Inkomensafhankelijke huurverhoging – binnen de huursom blijft het zuiver

De grootste discussie ging misschien wel over de vraag waar de Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAH) thuishoort: binnen of buiten de huursom? De regels hierover zijn streng en precies. Buiten de huursom mag alleen als:

- het geld volledig geoormerkt is,
- voor concrete, aantoonbare projecten,
- waarbij de opbrengst nooit hoger mag zijn dan de kosten.

In de huidige prestatieafspraken (Zutphen) is wel iets genoemd, maar onvoldoende concreet om een verschuiving naar 'buiten de huursom' te rechtvaardigen. Daarom vinden wij het verstandig én adviseren wij om de IAH in 2026 gewoon binnen de huursom toe te passen. Dat heeft een tweede voordeel: het maakt de matiging van de staffels (zoals hierboven voorgesteld) financieel goed uitvoerbaar.

4. Middenhuur en vrije sector — niet loskoppelen, maar samenbrengen

Ieder1 stelt voor om de middenhuur en vrije sector gelijk te behandelen en een huurverhoging van 4,4 % toe te passen. Maar uit de landelijke MG-circulaire 2026 blijkt dat de meeste midden huurwoningen onderdeel zijn van het gereguleerde bezit. Dat betekent simpelweg dat ze meedoen binnen de huursom, en kunnen bijdragen aan de gematigde benadering.

Daarnaast past een meer bescheiden verhoging binnen de middenhuur bij het grotere doel: betaalbaar leven, juist voor groepen die tussen wal en schip vallen. Het percentage is een positief advies en de middenhuur valt binnen de huursom

5. Mutatiehuurverhoging – terughoudendheid en betaalbaarheid

De huurprijs voor huurders met een huurprijs op of net onder de DAEB-grens kan stijgen tot boven deze grens. Dit achten wij niet wenselijk en daarom adviseren wij negatief op deze ontwikkeling. Het is van belang dat deze woningen een betaalbare huurverhoging krijgen, zodat huurders niet onnodig onder druk komen te staan.

Hoewel de suggestie klopt dat de huurtoeslag blijft doorlopen, willen wij benadrukken dat de huurtoeslag een progressief stelsel is: hoe hoger de huurprijs, hoe lager het ontvangen bedrag aan huurtoeslag. Wij vermoeden bovendien dat in deze woningen steeds meer huurders geen recht meer hebben op huurtoeslag, waardoor zij extra kwetsbaar zijn bij stijgende huurprijzen.

Daarbij komt dat servicekosten sinds 1 januari 2026 niet meer subsidiabel zijn. Dit betekent dat huurders netto duurder uit zijn, wat de betaalbaarheid verder onder druk zet. Naar onze mening moet hier nadrukkelijk rekening mee worden gehouden bij het bepalen van deze huurverhoging.

Ons advies is dan ook om zeer terughoudend te zijn met het verhogen en aftoppen op de geldende DAEB-grens. Huurtoeslag mag immers niet worden gezien als instrument om een huurverhoging te rechtvaardigen. Het is bedoeld om huurders te ondersteunen bij zelfstandig wonen.

6. De huursom – behouden zoals hij is?

Wanneer we het geheel overzien, zien we een redelijk balanspunt wanneer:

- de IAH binnen de huursom blijft,
- ook middenhuur binnen de huursom wordt opgenomen,
- en de staffels worden gematigd volgens de voorgestelde percentages.

Dit zorgt ervoor dat de huursomstijging beheersbaar blijft, zonder dat huurders onnodig worden geraakt.

7. Conclusie – een evenwichtige, eerlijke en uitlegbare huurverhoging

Ons advies komt neer op een huurverhoging die begrijpelijk en verdedigbaar is, zowel voor huurders als voor leder1. Ons advies op uw voortel is negatief. We hebben in de voorgaande tekst adviezen gegeven. Onderstaand samengevat onze adviezen aan leder1:

1. Voer de gedifferentieerde huurverhoging uit volgens de adviesstaffels
 - 3,8% / 3,3% / 2,8% / 4,1%
2. Houd de inkomensafhankelijke huurverhoging binnen de huursom.
3. Laat middenhuur eveneens binnen de huursom vallen.
4. Wees terughoudend met verhogingen boven de DAEB grens om betaalbaarheid te waarborgen.
5. Communiceer helder en transparant naar huurders, vooral over criteria, procedures en bezwaaropties.

Met deze aanpak ontstaat een huurverhoging die past bij de maatschappelijke opdracht van leder1 én bij de realiteit van het dagelijks leven van huurders. We staan uiteraard klaar om dit advies toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Eeuwe Kuiper