

ADVIES HOHW

Aan: Bestuur Haag Wonen
Van: Bestuur HOHW
Betreft: Huurverhoging 2026
Datum: 24-03-2026

Inleiding

In de aanloop naar de huurverhoging voor 2026 hebben wij met u van gedachten gewisseld over de wijze van overleg die wij als huurdersorganisatie en verhuurder hebben. Daarbij hebben wij aangegeven dat een duidelijke onderbouwing van de kostenontwikkeling voor Haag Wonen de voorgestelde huurverhoging beter zouden kunnen verantwoorden. Dit zorgt voor een grotere mate van transparantie in het overleg over de huurverhoging en een beter uitlegbaar huurbeleid.

Huurbeleid

Uw voorstel voor de huurverhoging sluit in grote lijnen aan bij wat de afgelopen jaren gebruikelijk was. Het merendeel van de huren wordt verhoogd met 3,8%, wat volgens uw inschatting resulteert in een gemiddelde huursomstijging van 3,6%. Daarnaast past u een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) toe, die naar verwachting circa € 200.000 zal opleveren in 2026.

Huren die boven de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning liggen, worden in principe niet verhoogd, met uitzondering van huishoudens die een IAH ontvangen. Het betreft huurders die eerder een inkomensafhankelijke verhoging hebben gehad en daardoor boven de sociale huurgrens zijn uitgekomen, terwijl hun inkomen inmiddels niet meer in die categorie valt. U geeft aan dat zij gebruik kunnen maken van een vangnetregeling. Dit roept bij ons wel de vraag op waarom er niet voor wordt gekozen om de huren van deze groep (of van huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen) structureel te verlagen tot de sociale huurgrens.

Naar onze mening zou dit voor deze huurders rechtvaardiger zijn. Tevens meldt u dat u deze vangnetregeling met een jaar verlengt, maar het lijkt ons logisch dat u, zeker gezien het feit dat een deel hiervan volgt uit wetgeving, deze permanent maakt, totdat gewijzigde wetgeving u noodzaakt een wijziging hierin aan te brengen.

Ook valt ons op dat u aangeeft dat circa veertig huurders geen geldig energielabel hebben omdat zij geen medewerking verleenden aan de opname daarvan. Dit aantal is gestegen ten opzichte van vorig jaar. Wij vragen ons af hoe u in deze gevallen de maximaal redelijke huurprijs voor hun woningen berekent. Leidt dit naar uw verwachting tot een hogere of lagere maximering van de huurverhoging voor deze groep?

Verder constateren wij dat u de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning wilt aanhouden bij het maximeren van de huurprijzen. Dit geldt ook voor huurders die vanwege passend toewijzen aanvangshuurprijzen hebben onder de kwaliteitskortingsgrens of de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Dit volgt logischerwijs uit het feit dat het maximale huurverhogingspercentage, net als vorig jaar, ruim boven het percentage ligt waarmee het woningwaarderingstelsel wordt geïndexeerd.

Positief aan uw adviesaanvraag vinden wij dat u de huurverhoging voor de huurders met midden- en geliberaliseerde huurcontracten gelijk trekt met de huurders van sociale huurwoningen. Minder positief zijn wij gestemd over het huurverhogingspercentage. Uw overzicht van de uitgaven die Haag Wonen op hoofdlijnen per woning moet doen aan onderhoud, renovatie, bedrijfslasten en leningen voor nieuwbouw, onderbouwt op zich de noodzaak om de huur te verhogen.

Dit zou conform uw eigen voorspellingen moeten leiden tot een afname van deze kosten en naar onze mening ook tot een lagere huurverhoging, omdat er naar verwachting op minder grote schaal geïnvesteerd zal moeten worden. Er hoeft immers minder onderhoud te worden gepleegd aan nieuwbouwwoningen en pas gerenoveerde woningen. Het roept echter bij ons wel de vraag op in hoeverre dit haalbaar is. U heeft in eerdere jaren aangegeven dat als u op andere momenten investeert, met name investeringen in nieuwbouw, het mogelijk is om een lagere huurverhoging te hanteren. De doelstelling, cq. verplichting om huizen zoveel en zo goed mogelijk te verduurzamen onderschrijven wij van harte, maar de kosten komen nu zeer sterk voor rekening van zittende huurders, die huurverhogingen opgelegd krijgen om de resultaten van landelijk en lokaal wanbeleid uit het verleden weg te poetsen.

De inkomenspositie van de huurders met de laagste inkomens is het afgelopen jaar iets sterker verbeterd dan dat hun huur is gestegen. Het minimumloon steeg in 2025 immers met 4,76% terwijl de generieke huurverhoging die u doorvoerde 4,7% was. Het is te hopen dat deze trend zich voortzet, want de huidige situatie, waarbij er sprake is van zeer onvoorspelbare energielasten, baart ons ernstige zorgen. Als huurders met de laagste inkomens opnieuw worden geconfronteerd met een enorme stijging van de energielasten is er opnieuw sprake van een forse stijging van de woonlasten, ondanks dat het Nibud spreekt van een relatieve daling van de lasten van sociale huurders ten opzichte van het inkomen. Dat maakt dat wij niet zomaar een positief advies af kunnen geven op uw voorstel voor de huurverhoging, ondanks dat deze wellicht noodzakelijk is om aan uw maatschappelijke verplichtingen te voldoen. Decennialang wanbeleid heeft er voor gezorgd dat veel van uw huurders leven in ellende en als dank dat zij de staatskas hebben gevuld via extra belastingheffingen moeten ze nu opdraaien voor de kosten van renovatie en nieuwbouw. Wij kunnen het moeilijk rechtvaardig noemen als u als verhuurder de maximale huurverhoging vraagt zonder de andere woonlasten in ogenschouw te nemen.

Tot slot zouden wij graag met u willen onderzoeken in hoeverre een differentiatie in de huurverhoging kan bijdragen aan een meer verantwoorde verhoging. De facto wordt de huur nu gedifferentieerd verhoogd doordat sommigen niet verder verhoogd kunnen worden omdat ze aan de grens van het woningwaarderingstelsel komen, waardoor andere huren verder verhoogd worden, maar met name in deze laatste groep zijn er meer mogelijkheden om een sociaal verantwoorde huurverhoging te bewerkstelligen. Zoals u weet, wordt tot aan de kwaliteitskortingsgrens elke huurverhoging volledig gecompenseerd met huurtoeslag als

iemand daar recht op heeft en gebruik van maakt. Door deze huren iets sneller te laten stijgen en huurders boven de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag, die voor elke euro huurverhoging slechts 40 cent extra huurtoeslag ontvangen, juist een lagere huurverhoging te geven, komt de stijging voor deze groep minder hard aan.