

Aan: Stichting Huurdersorganisatie Haag Wonen
Van: Bestuur Haag Wonen
Datum: 30 maart 2026

Betreft: **Reactie op het advies van de HOHW op de jaarlijkse huuraanpassing 2026**

Geacht bestuur van de HOHW,

Hartelijk dank voor uw advies d.d. 24 maart 2026 over het voorgenomen beleid voor de jaarlijkse huuraanpassing 2026. Wij waarderen de zorgvuldigheid waarmee u uw overwegingen heeft verwoord en de maatschappelijke betrokkenheid die uit uw advies spreekt. Het overleg met u draagt bij aan een transparant en zorgvuldig huurbeleid, en wij hechten veel waarde aan deze samenwerking. Ondanks dat uw advies na het verstrijken van de adviestermijn van zes weken door ons is ontvangen, hebben we uw advies inhoudelijk meegenomen bij ons definitieve beleid.

U geeft aan dat ons voorstel voor de jaarlijkse huuraanpassing 2026 in grote lijnen aansluit bij de lijn van eerdere jaren. Tegelijkertijd kan de HOHW niet “zomaar een positief advies” geven, mede vanwege zorgen over betaalbaarheid en woonlasten (waaronder onvoorspelbare energielasten) en omdat de HOHW het onrechtvaardig vindt als een maximale huurverhoging wordt gevraagd zonder andere woonlasten mee te wegen.

Graag gaan wij hieronder in op de afzonderlijke punten uit uw advies.

1. Gebrek aan transparantie in de onderbouwing van kostenontwikkeling

Advies HOHW | Haag Wonen zou de kostenontwikkeling (onderhoud, renovatie, bedrijfsvoering, investeringen) duidelijker moeten onderbouwen om het huurverhogingsvoorstel beter te kunnen verantwoorden. Transparantie bevordert een uitlegbaar huurbeleid.

Reactie Haag Wonen | Wij nemen het advies ter harte en zullen in toekomstige stukken de onderbouwing van kostenontwikkelingen nog explicieter weergeven. → Dit leidt niet tot beleidswijziging voor 2026.

2. Structurele huurverlaging voor huurders die boven de sociale huurgrens zijn gekomen door vroegere IAH

Advies HOHW | U vraagt waarom huren niet structureel worden verlaagd tot de sociale huurgrens bij huurders die door eerdere IAH tijdelijk boven die grens uitkwamen.

Reactie Haag Wonen | Huurders die geen inkomensafhankelijke huurverhoging meer krijgen, komen niet allemaal in aanmerking voor de vangnetregeling. Ondanks dat we de huren wel structureel aftoppen op de sociale huurgrens bij alle huurders die geen inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen, is de financiële impact voor Haag Wonen te groot als we de huren die al hoger zijn dan de sociale huurgrens in één keer verlagen. Daarom kiezen we ervoor deze huren te bevriezen. Op deze manier komen de huren geleidelijk op of onder de sociale huurgrens te liggen. → Dit leidt niet tot beleidswijziging voor 2026.

3. Vangnetregeling permanent maken

Advies HOHW | U adviseert om de vangnetregeling permanent te maken.

Reactie Haag Wonen | Hier is een nadere toelichting op zijn plaats. De vangnetregeling zelf is al structureel beleid van Haag Wonen. Dit hebben we mogelijk onvoldoende duidelijk opgeschreven. Het beleidsdeel dat we jaarlijks verlengen betreft het toestaan van actueel inkomen als bewijsstuk

om in aanmerking te komen voor de vangnetregeling. Zo kan de huurprijs sneller aangepast worden bij een inkomensdaling. → Het advies voor structurele mogelijkheid voor toetsing op actueel inkomen nemen we over.

3. Vraag over maximaal redelijke huur bij woningen zonder energielabel

Advies HOHW | U vraagt hoe Haag Wonen de maximaal redelijke huur vaststelt bij circa 40 woningen zonder energielabel (door weigering medewerking huurders), en of dit leidt tot hogere of lagere huurverhoging.

Reactie Haag Wonen | Op dit moment is het aantal woningen zonder energielabel (door weigering medewerking huurders) teruggebracht tot 19 woningen. Voor deze huurders is een juridisch traject gestart om het energielabel te kunnen laten bepalen. Bij 4 woningen is de maximaal redelijke huur door het vervallen energielabel nu te laag om de huurverhoging (geheel) door te voeren. Op basis van gelijke woningen in het complex is bepaald dat de maximaal redelijke huur bij een afgemeld label wel voldoende ruimte biedt voor de huurverhoging. Met die uitgangspunten toppen we de huurverhoging bij deze huurders niet af. Tegelijkertijd zijn deze huurders buiten beschouwing gebleven bij de opvraag voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, omdat op dat moment nog geen juridisch traject was gestart. → Dit leidt niet tot beleidswijziging voor 2026.

4. Kritiek op het aanhouden van de sociale huurgrens bij het maximeren van de huurprijzen

Advies HOHW | U constateert dat de voorgestelde huurverhoging alleen wordt afgetopt op de sociale huurgrens en niet op de aftoppingsgrenzen en kwaliteitskortingsgrens. Ook als de aanvangshuur vanwege passend toewijzen onder die grenzen lag.

Reactie Haag Wonen | Wij toppen de huurverhoging niet af op de verschillende aftoppingsgrenzen, omdat we niet kunnen toetsen of de huurder nog steeds aan de criteria voor passend toewijzen voldoet. Indien dit niet het geval is, betekent aftoppen een onnodige huurkorting voor deze huurders die door andere huurders opgevangen dient te worden. De huurverhoging in 2026 leidt verder niet tot verschuivingen in huurklassen. Dit komt doordat de huurverhoging (3,8%) lager is dan de indexering van de aftoppingsgrenzen (4,4%). → Dit leidt niet tot beleidswijziging voor 2026.

5. Positief: gelijktrekken van verhoging bij middenhuur en geliberaliseerd

Advies HOHW | U bent positief dat midden- en geliberaliseerde huurders dezelfde procentuele verhoging krijgen als sociale huurders.

Reactie Haag Wonen | Wij waarderen de steun. → Dit leidt niet tot beleidswijziging voor 2026.

6. Twijfels over daling van kosten en vraag om onderbouwing daarvan

Advies HOHW | U vraagt zich af of minder investeringsdruk daadwerkelijk leidt tot lagere kosten en dus een lagere huurverhoging.

Reactie Haag Wonen | Wij begrijpen de zorg. Kosten voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming zijn onderhevig aan marktontwikkelingen en blijven ondanks verwachtingen onzeker. De huurverhoging voor 2026 is afgestemd op de actuele financiële prognoses. Voor toekomstige jaren blijven wij optimaliseren richting een zo betaalbaar mogelijk beleid. → Dit leidt niet tot beleidswijziging voor 2026.

7. Brede zorgen over woonlasten (energie + huur)

Advies HOHW | U benadrukt dat huurders met lage inkomens kwetsbaar zijn voor stijgende energielasten en dat totale woonlasten moeten worden meegewogen in het huurbeleid.

Reactie Haag Wonen | Wij delen de zorgen over totale woonlasten en houden rekening met landelijke trends en ondersteuningsregelingen. Voor 2026 blijven wij binnen de wettelijke kaders van

maximale verhogingen, maar wij blijven waar mogelijk inzetten op verduurzaming en ondersteuning om energielasten structureel te verlagen.

→ Dit leidt niet tot beleidswijziging voor 2026.

7. Voorstel: differentiatie van de huurverhoging naar huurniveau

Advies HOHW | U stelt voor om de huurverhoging te differentiëren naar huurhoogte, zodat de verhoging sociaal evenwichtiger uitpakt. U stelt daarbij concreet voor om de huurverhoging zwaarder te laten drukken op huren onder de aftoppingsgrens en lichter op huren boven de aftoppingsgrenzen, omdat de huurtoeslag lage inkomens meer compenseert onder de aftoppingsgrenzen dan erboven. Dit zou sociaal rechtvaardiger zijn.

Reactie Haag Wonen | Het is voor de huurverhoging van 2026 helaas niet meer mogelijk om dit voorstel zorgvuldig uit te werken en administratief te implementeren. Wij nemen uw advies echter graag over voor de huurverhoging van 2027. In het komende jaar zullen wij onderzoeken hoe differentiatie op een uitvoerbare en rechtvaardige manier in het beleid kan worden ingebed.

→ We nemen het advies over voor de huurverhoging van 2027, geen beleidswijziging voor 2026.

Slot

Wij danken u nogmaals voor uw betrokken en constructieve advies. De punten die u heeft aangedragen helpen ons om het huurbeleid verder te verbeteren, ook waar dit geen directe wijziging oplevert voor het voorstel van 2026. Wij blijven graag met u in gesprek over de verdere uitwerking van differentiatie voor 2027 en andere ontwikkelingen in het huurbeleid.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Haag Wonen
Mohamed Baba & Anne Margreet Kremer