

ADVIESAANVRAAG

Advies gevraagd aan

- ☒ Huurdersbelangenvereniging Bergen op Zoom
- ☒ HBV Halsteren/Lepelstraat
- ☒ HBV Samen Sterk
- ☒ HBV SRW
- ☒ HBV Putte

Datum aanvraag 5 februari 2026
Onderwerp Huurverhogingsbeleid 2026

Gevraagde actie

Conform artikel 4 en 5 van de Overlegwet verzoeken wij u schriftelijk advies uit te brengen over het voorgenomen Huurverhogingsbeleid 2026.

Zoals bij u bekend, bedraagt de wettelijke termijn om advies uit te brengen 6 weken, hetgeen inhoudt dat uw advies uiterlijk 19 maart 2026 a.s. door ons moet zijn ontvangen. Echter zijn wij nog steeds in afwachting van officiële berichtgeving vanuit de overheid met betrekking tot het huurbeleid. Hiervan zijn wij afhankelijk voor het treffen van onze voorbereidingen. Dat maakt dat de termijn waarbinnen onze voorbereidingen dienen plaats te vinden, steeds kleiner wordt. Om die reden vragen wij u vriendelijk er naar te streven uw advies **uiterlijk 1 maart a.s** aan ons kenbaar te maken.

Toelichting

Vanaf pagina 2 vindt u ons voorgenomen Huurverhogingsbeleid 2026.

Voor een volledig overzicht van de exacte wettelijke kaders (voor zover bekend) waarbinnen het huurbeleid 2026 moet worden opgesteld, verwijzen wij u graag naar bijlage 1.

Voorgenomen Huurverhogingsbeleid 2026

Onderstaand vindt u ons voorstel voor het huurverhogingsbeleid 2026.

Huishoudgrootte	Inkomen	Huurprijs	Type huurverhoging	Huurverhoging
Eenpersoonshuishouden	≤ € 59.504	≤ € 350	Reguliere huurverhoging	€ 25
		≥ € 350	Reguliere huurverhoging	3,6%
	€ 59.504 – € 70.149	alle huurprijzen	Inkomensafhankelijke huurverhoging	€ 50
	≥ € 70.149,01	alle huurprijzen	Inkomensafhankelijke huurverhoging	€ 100
Meerpersoonshuishoudens	≤ € 68,858	≤ € 350	Reguliere huurverhoging	€ 25
		≥ € 350	Reguliere huurverhoging	3,6%
	€ 68.858 – € 93.531	alle huurprijzen	Inkomensafhankelijke huurverhoging	€ 50
	≥ € 93.531,01	alle huurprijzen	Inkomensafhankelijke huurverhoging	€ 100

Afgezien van de wettelijke uitzonderingen (zie bijlage 1), worden de volgende huishoudens uitgezonderd van bovengenoemde huurverhoging:

- huishoudens waarop een sociaal plan van toepassing is.
- huishoudens van wie de huur tijdelijk is verlaagd in het kader van de wet tijdelijke huurkorting. In die gevallen wordt de huurverhoging opgeschort voor de periode van de verlaging (maximaal 3 jaar) en na afloop alsnog doorgevoerd.

Toelichting

Stadlander staat de komende jaren voor grote uitdagingen, onder meer op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming. Het realiseren van nieuwe woningen en het energiezuinig maken van de bestaande voorraad vraagt forse investeringen. Om deze investeringen te kunnen blijven doen, hebben we voldoende inkomsten uit de huren nodig. Binnen die context – en binnen de afspraken die Aedes en de Woonbond in november 2025 met elkaar hebben gemaakt – hebben wij dit voorstel opgesteld.

Eerder hebben we met u besproken dat we zouden onderzoeken of we voor een deel van de huurders, namelijk de groep die géén inkomensafhankelijke huurverhoging krijgt, de huurverhoging kunnen laten afhangen van de huidige huurprijs. We hebben daarvoor vier varianten bekeken:

Variant	Huurprijsafhankelijke differentiatie
1	Woningen met een huurprijs < € 350 krijgen € 25,- huurverhoging, Woningen met een huurprijs > €350,- krijgen 3,6% huurverhoging
2	Verhoging varieert van 4,1% (lage huur) tot 3,1% (hoge huur) met een totale gemiddelde huursomstijging van max 3,6%.
3	Verhoging varieert van 4,1% (hoge huur) tot 3,1% (lage huur) met een totale gemiddelde huursomstijging van max 3,6%.
4	Verhoging varieert van 4,1% (grote afstand tot doelhuur) tot 3,1% (kleine afstand tot doelhuur) met een totale gemiddelde huursomstijging van max 3,6%.

Na zorgvuldige afweging van de voor- en nadelen van deze varianten, komen wij tot de conclusie dat er onvoldoende aanleiding is om te kiezen voor de gedifferentieerde huurverhoging zoals beschreven in opties 2, 3 en 4. Wel vinden we het redelijk dat huurders met een zeer lage huur een iets hogere verhoging krijgen. Voor alle overige huurders vinden we een uniforme verhoging van 3,6% het meest passend en begrijpelijk. De afweging van de varianten zullen wij uitgebreid toelichten tijdens de bijeenkomsten waarvoor jullie uitgenodigd worden.

Bijlage 1 Wettelijk kaders 2026 voor huurverhoging en toewijzing

1.1 Huursomstijging

Stadlander is verplicht ervoor te zorgen dat de huursom van zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract op 1 januari 2027 niet hoger is dan de huursom op 1 januari 2026 + 3,6%. 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 inflatie.

Bij berekening van de huursomstijging wordt geen rekening gehouden met woningen;

- die lopende het kalenderjaar voor het eerst worden verhuurd.
- die lopende het kalenderjaar uit exploitatie worden gehaald.
- die lopende het kalenderjaar aan een opvolgend huurder worden verhuurd.
- die lopende het kalenderjaar een huurverhoging krijgen als gevolg van woningverbetering of verduurzaming.
- die lopende het kalenderjaar een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen, mits in prestatieafspraken is afgesproken dat de extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen.
- waarvoor een tijdelijke huurkorting (huurbevrozing of verlaging) geldt.
- waarvan, na afloop van een tijdelijke huurkorting, de huur wordt verhoogd naar het oorspronkelijke huurniveau

1.2 Huurverhoging

a. Reguliere huurverhoging

Stadlander heeft de mogelijkheid jaarlijks een reguliere huurverhoging per individuele woning door te voeren

De regels voor het toepassen van een reguliere huurverhoging bij sociale huurwoningen zijn als volgt:

De maximale huurverhoging bij een huurprijs $\leq$ € 350,- bedraagt: € 25,-.

De maximale huurverhoging bij een huurprijs $\geq$ € 350,- is gelijk aan het 3 jaarsgemiddelde van de inflatie (= 3,6%) + 0,5% = 4,1%.

Uitgezonderd van de mogelijkheid tot jaarlijkse huurverhoging zijn:

- Woningen waar reeds de maximale huurprijs conform het woningwaarderingstelsel voor wordt gevraagd.
- Woningen waarvan de huurprijs is verlaagd door de Huurcommissie vanwege onderhoudsgebreken.
- Woningen waarvoor een verzoek tot huurverlaging is ingediend bij de Huurcommissie vanwege onderhoudsgebreken vóór ingangsdatum van de huurverhoging.

b. Inkomensafhankelijke huurverhoging zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract

Stadlander heeft de mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor huurders met een hoog(midden)inkomen, die in een sociale huurwoning wonen.

De regels voor het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging zijn per 1 januari 2026 als volgt:

Huishoudgrootte	Inkomen	Maximale verhoging
Eenpersoonshuishouden	€ 59.504 - € 70.149	€ 50
	≥ € 70.149,01	€ 100
Meerpersoonshuishouden	€ 68.858 - € 93.531	€ 50
	≥ € 93.531,01	€ 100

Uitgezonderd van de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging zijn:

- Huishoudens waarbij een inkomensafhankelijke huurverlaging lager uitvalt dan de regulier toegestane huurverhoging (4,1%) per woning.
- Huishoudens waarbinnen iemand een beperking of chronische ziekte heeft (omdat de Belastingdienst deze huishoudens niet kan onderscheiden, moeten deze huurders dat zelf aantonen bij hun bezwaarschrift tegen de voorgestelde huurverhoging).

1.3 Toewijzing

Ieder jaar worden de nieuwe inkomens- en huurprijsgrenzen voor de toewijzing van sociale huurwoningen bekend gemaakt.

a. Staatsteunregeling (EU-grens)

Stadlander is verplicht er voor te zorgen dat een minimum aantal van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan mensen met een inkomen onder een bepaalde inkomensgrens.

De toewijzingsregels conform de Staatsteunregeling zijn per 1 januari 2026 als volgt:

Inkomensgrenzen		Percentage toewijzingen woningen met huurprijs ≤ € 900,07	
		Zonder prestatieafpraak	Met prestatieafpraak
Eenpersoonshuishouden	≤ € 51.537	Minimaal 92,5%	Minimaal 85%
Meerpersoonshuishouden	≤ € 56.910		
Eenpersoonshuishouden	≥ € 51.537,01	Maximaal 7,5%	Maximaal 15%
Meerpersoonshuishouden	≥ € 56.910,01		

b. Passend Toewijzen

Stadlander is verplicht ervoor te zorgen dat 95% van de huishoudens met een laag inkomen aan wie een sociale huurwoning wordt verhuurd, een woning krijgen met een huurprijs die past bij hun inkomen.

De toewijzingsregels conform passend toewijzen zijn per 1 januari 2026 als volgt:

Doelgroep			Toewijzingsregel*	
Huishouden	AOW	Inkomen	≥ 95% van de toewijzingen aan de doelgroep heeft een huur ≤	≤ 5% van de toewijzingen aan de doelgroep heeft een huur ≥
Eenpersoonshuishouden	ja	≤ € 28.775	€ 713,02	€ 713,03
	nee	≤ € 29.400	€ 713,02	€ 713,03
Tweepersoonshuishouden	ja	≤ € 38.650	€ 713,02	€ 713,03
	nee	≤ € 39.925	€ 713,02	€ 713,03
≥Driepersoonshuishouden	ja	≤ € 38.650	€ 764,14	€ 764,15
	nee	≤ € 39.925	€ 764,14	€ 764,15

* Uitgezonderd (uitsluitend op verzoek van huurder):

- Eenpersoonshuishouden met AOW en een vermogen ≥ € nog niet bekend voor 2026
- Meerpersoonshuishouden met AOW en een vermogen ≥ € nog niet bekend voor 2026