

Rijnhart Wonen

T.a.v. mw. P. van Empel, dhr. S. van der Veer, dhr. A. Ouherrou

Per email

Datum: 25 februari 2026

Betreft: Advies van Huurderskompas tbv Huurbeleid 2026

Beste allen,

Hierbij ontvangt u het advies op uw Adviesaanvraag Voorgenomen Huurbeleid 2026 per 20 januari 2026. Dank voor het beantwoorden van de vragen van de huurdersorganisatie. Conform de wettelijke adviestertermijn sturen wij u ons advies.

Graag willen wij de prioriteiten van de huurdersorganisatie nogmaals benadrukken: betaalbaarheid voor alle huurders, eerlijke verdeeldheid – breedste schouders, zwaarste lasten en aandacht voor de meest kwetsbare groepen door ruimhartig te zijn in maatwerk.

Eenvoudig vertaald in huurverhogingsbeleid betekent dit: u **HOEFT** niet uit te komen op de 3,6% huursom verhoging. Lager **MAG** altijd.

Hieronder gaan we tekstueel in op de verschillende keuze-elementen voor de mogelijke huurverhoging. Aan het einde van deze brief vindt u de overzichtstabel met voorgestelde wijzigingen.

Gedifferentieerde verhoging ten opzichte van de maximale huur en energieprestatie

U geeft aan differentiatie toe te passen op grond van toe te groeien naar een betere verhouding tussen huurprijs en woningkwaliteit, uitgedrukt in WWS punten en energielabels. Tevens geeft u aan dat in uw proefberekeningen nog geen rekening is gehouden met de nieuwe WWS punten waarin de WOZ-waarden zijn verwerkt.

Uit recente onderzoeken is gebleken dat hogere energielabels afgelopen jaren aanzienlijk hogere verkoopprijzen genereren (VK 18-2-2026, Serena Frijters). Dit heeft zijn weerslag in de toekomstige WWS-punten, immers in buurten worden verkoopwaarden van recent verkochte vergelijkbare woningen als basis genomen voor de nieuwe WOZ-waarden. Deze waardestijging in huizenprijzen zal hogere WWS-punten creëren en als gevolg daarvan zal het bedrag dat correspondeert met de maximaal toegestane huur ook verhoogd worden.

Dit maakt dat we u **adviseren** om de huurverhogingsbedragen te maximeren op € 25 i.p.v. € 40,-. We verwachten dat de stijging in WWS-punten uw becijferde hypothetisch lagere huursomopbrengst (-/-0,38%) zal compenseren.

Gedifferentieerde verhoging op energieprestaties

U bent voornemens om woningen met een zeer laag energielabel zijnde EFG, een huurverhoging op te leggen. Wederom brengen wij u graag in herinnering dat we zorgen hebben over:

- **Algehele betaalbaarheid:** Ondanks de differentiatie, is iedere verhoging een aanzienlijke last, vooral voor huurders met lage inkomens en gepensioneerden. Dit kan leiden tot

betalingproblemen en een grotere afhankelijkheid van toeslagen. Tegelijkertijd weten we dat mensen in een afhankelijkheidspositie minder snel geneigd zijn om huurtoeslag of andere regelingen aan te vragen, waardoor hun positie nog meer verslechterd.

- **Energielabels en lage inkomens:** Huurders in slecht geïsoleerde woningen (lage energielabels) worden onevenredig getroffen, terwijl ze vaak niet de middelen hebben om zelf energiebesparende maatregelen te nemen. Dit creëert een nog grotere ongelijkheid.

Dit maakt dat wij u met klem vragen de huurders van woningen met een laag energielabel te ontzien, door hen geen huurverhoging op te leggen.

- Woningen met een energielabel A, A+, A++, A+++: maximaal 4,1% verhoging.
- Woningen met een energielabel E: 1,5% en F of G: 0,0 % verhoging.

Voor de woningen met de energielabels EFG pleiten we voor versnelde verduurzaming. Hiervoor willen we inzage en inspraak in de volgorde van de aanpak van de woningen.

Afwijkend huurbeleid voor delen van de Vlietwijk

We zijn verheugd dat u rekening houdt met uw sloop- en renovatieplannen in de Vlietwijk. Dit is wat ons betreft een voorbeeld waarbij u uitdrukking geeft aan de onderstaande prestatieafpraak:

4.2. Corporatie verduurzamen conform NPA en borgen comfort (MPA Voorschoten)

“blijven de corporaties zich inzetten om de energiebehoefte te verminderen, te beginnen bij de slechtste woningen.

We **vergeten niet de huurders van woningen die voorlopig nog niet wordt aangepakt**, of die op nominatie voor sloop staan. Uitgangspunt is dat de corporaties zorgen dat totdat de aanpak plaatsvindt ook in deze woningen geen achterstallig onderhoud mag zijn, conform de definities van de huurcommissie. **Geen enkel wooncomplex blijft op die manier buiten zicht.”**

Overige huurverhogingen

- € 40,00 voor huurders met een hoog middeninkomen
- € 90,00 voor huurders met een hoog inkomen

Aftoppen

- Akkoord met aftoppen op aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens;
- Akkoord voor 100% van maximaal toegestaan huurprijs;
- WIJZIGINGSVOORSTEL: Huurverhoging bij sociale huurwoningen, aftoppen op een maximum van € 25,00.

Middenhuurwoningen en vrije sector woningen met ingangsdatum vóór 2026:

- Dank dat u de contracten van deze woningen gelijk stelt en verhoogd met maximaal 4,4%.

Dit gegeven in ons achterhoofd houdend hebben we het volgende voorstel:

Huishoudeninkomen	Huidige kale huurprijs tov maximale huur of energielabel	Maximaal percentage huurverhoging Uw voorstel	Maximaal % hvh Huurders- kompas voorstel	Maximum bedrag
Sociaal inkomen en inkomens tot maximaal € 59.504,- (eenpersoonshuishouden) / € 68.858,- (meerpersoonshuishouden)	≤75% of energielabel A, A+, A++, A+++	4,1%	4,1%	€ 25
	>75%*	3,6%	*	
	Vlietwijk B en Vlietwijk C	3,6%	3,6%	
	Energielabel E	2,5%	1,5%	
	Energielabel F of G	1,5%	0%	
1 persoonshuishouden: tussen € 59.504,- en € 70.149,- / meerpersoonshuishouden: tussen € 68.858,- en € 93.531,-		>4,1%	>4,1%	€40
1 persoonshuishouden: > € 70.149,-/ meerpersoonshuishouden: > € 93.531,-		>4,1%	>4,1%	€ 90
Huurders Kerklaan/Ambachtsherenweg		0%	0%	€ 0
Woningen kale huur < € 350,-		nvt	nvt	€25
Woningen verhuurd in de middenhuur en vrije sector	Huurprijs > € 932,93	4,4%	4,4%	nvt

* aftoppen op 75% , daardoor flexibel hvh%

Voorstel tot wijziging van het voorgenomen huurbeleid

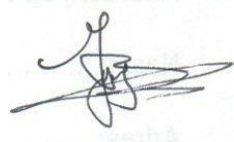
Als bij de definitieve berekening de huursom te hoog uitvalt vraagt u aan ons welke volgorde passend is om te toe te passen.

Op 1 staan voor ons het ontzien van huurverhogingen woningen met energielabels E,F en G.

Daarna mensen met een kale huur boven de 75% van de maximale huur.

Al met al zien we voor welke uitdagingen Rijnhart Wonen staat, tegelijkertijd staan wij aan de lat om de belangen van al onze huurders te verdedigen. Een duurzaam en betaalbaar huurbeleid is in het belang van ons allemaal, hetgeen bijdraagt aan minder financiële zorgen voor huurders en daardoor een gezondere en vitalere huurdersgroep, dat zijn weerslag kent in leefbare, vitale en gezonde wijken.

Hartelijke groet van,



Voorzitter Huurderskompas
Mw. J. Boere