

Laurentius Wonen
T.a.v. mw A. Creemers
Loevesteinstraat 20
4834 ED Breda

Per e-mail:

Breda, 2 april 2026

Betreft: Advies HKL huuraanpassing 2026

Geachte mevrouw Creemers, beste Anneke,

Wij hebben kennisgenomen van het voorgenomen besluit inzake de huuraanpassing per 1 juli 2026. Wij danken u voor de aanvraag van ons advies en voor de wijze waarop wij in het proces zijn meegenomen. Dat waarderen wij. Tegelijk constateren wij dat het voorgenomen besluit op een aantal wezenlijke punten keuzes bevat die grote gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van het wonen voor huurders. Om die reden reageren wij hieronder puntsgewijs op de onderdelen van het voorgenomen besluit.

Gemaakte keuzes vanuit het huurbeleid

U stelt dat het nieuwe huurbeleid een aantal belangrijke keuzes bevat over de jaarlijkse huuraanpassing die niet meer ter discussie worden gesteld bij interne besluitvorming en in het overleg met de Huurderskoepel. Juist die passage vinden wij problematisch. Het huurbeleid en de jaarlijkse huuraanpassing zijn onderwerpen waarover de Huurderskoepel advies mag en moet geven. Als op voorhand wordt gesteld dat wezenlijke onderdelen niet meer ter discussie staan, dan wordt het adviesrecht van ons feitelijk uitgehold. Dat achten wij niet in lijn met de bedoeling van de Wet overleg huurders verhuurder.

Daar komt bij dat wij eerder op onderdelen van het huurbeleid al een negatief advies hebben uitgebracht. Het kan dan niet zo zijn dat diezelfde onderdelen vervolgens als vaststaand uitgangspunt worden gepresenteerd en daarmee aan de bespreking met ons wordt onttrokken.

Wij verzoeken u daarom expliciet te erkennen dat ook de uitgangspunten onder het huurbeleid, voor zover deze doorwerken in de jaarlijkse huuraanpassing, onderwerp van overleg en advisering met ons blijven.

Maximaal toegestane huurverhoging toepassen

U past de maximaal toegestane huurverhoging toe en verwijst daarbij naar nationale prestatieafspraken en afspraken met de Woonbond over het huurbeleid.

Wij zijn van mening dat het benutten van de maximale ruimte geen automatisme behoort te zijn. Dat iets maximaal is toegestaan, betekent nog niet dat het ook maatschappelijk, sociaal en lokaal wenselijk is om die maximale ruimte volledig te benutten.

In uw voorgenomen besluit ontbreekt bovendien een deugdelijke motivering waarom maximale benutting noodzakelijk is. Niet inzichtelijk wordt gemaakt waarom niet voor een gematigder stijging kan worden gekozen, mede in het licht van de betaalbaarheid voor huurders.

Vorig jaar heeft uw directeur-bestuurder in de Raad aangegeven dat de huurverhoging niet bedoeld was om nieuwbouw te financieren. In uw communicatie richting huurders geeft u echter wel aan dat huurinkomsten worden gebruikt voor (o.a.) nieuwbouw.

Wij geven daarom een negatief advies op het uitgangspunt dat de maximaal toegestane huursomstijging zonder nadere inhoudelijke afweging volledig wordt benut.

Aftopping op 85 procent en 95 procent

U kiest ervoor de huurverhoging af te toppen op 85% van de maximale huur voor DAEB-woningen en op 95% van de maximale huur voor niet-DAEB-woningen. Bij toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt zelfs afgetopt op 100% van de maximale huur.

Wij geven op dit punt een negatief advies. Naar onze mening is een aftopping op 85% te hoog. Wij hebben eerder al aangegeven dat een aftopping op 75% van maximaal redelijk voor DAEB-woningen redelijker en socialer is. Een hoger aftoppingspercentage leidt immers rechtstreeks tot hogere huren en zet de betaalbaarheid verder onder druk.

Ook voor niet-DAEB-woningen vinden wij een aftopping op 95% niet wenselijk.

Betaalbaarheid is ook voor deze groep huurders een groot belang. In plaats van een zo hoge koppeling aan de maximale huur ligt het meer voor de hand een plafond te hanteren dat beter aansluit bij betaalbare middenhuur.

Wij verzoeken u daarom de gekozen aftoppingspercentages te heroverwegen.

Gedifferentieerde huurverhoging

U kiest voor een gedifferentieerde huurverhoging tussen 0% en 4,1%, waarbij de voorkeur uitgaat naar een methodiek gebaseerd op de afstand tussen de huidige nettohuur en de streefhuur van 85% van de maximale huur. Wij zijn op dit punt kritisch

en geven een negatief advies. In de eerste plaats is onvoldoende transparant hoe deze differentiatie precies zal uitwerken. Niet duidelijk is welke staffels, bandbreedtes of categorieën worden gehanteerd en welke huurders welke verhoging tegemoet kunnen zien. Daardoor is onvoldoende toetsbaar of de uitkomst redelijk en uitlegbaar is.

In de tweede plaats vrezen wij dat juist huurders met de laagste huren hierdoor de hoogste verhogingen krijgen. Het gaat daarbij naar verwachting relatief vaak om huurders die al lang in hun woning wonen, ouderen met een bescheiden pensioen en huurders die in eerdere jaren juist een huurverlaging hebben gekregen vanwege hun lage inkomen. Het inlopen van achterstanden ten opzichte van de streefhuur mag er niet toe leiden dat juist deze groepen onevenredig hard worden geraakt.

In de derde plaats vinden wij deze systematiek binnen complexen en buurten slecht uitlegbaar. Een situatie waarin de ene huurder geen verhoging krijgt en een andere huurder 4,1%, zonder dat dit voor bewoners duidelijk en zichtbaar logisch is, roept onbegrip en onrust op.

Wij verzoeken u daarom om ofwel af te zien van differentiatie, ofwel alleen differentiatie toe te passen als die aantoonbaar gericht is op bescherming van kwetsbare huurders in plaats van op het versneld oplopen van huren richting streefhuur. Concreet adviseren wij om als u voor differentiatie kiest, deze toe te passen op basis van energielabel (EFG) waarbij deze een zo laag mogelijke huurverhoging krijgen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

U kiest ervoor om ook in 2026 een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen van €50 respectievelijk €100.

Wij blijven op dit punt negatief adviseren. Wij herkennen ons niet in de argumentatie dat de inkomensafhankelijke huurverhoging noodzakelijk of wenselijk zou zijn. Het beoogde doorstromingseffect is in de praktijk onvoldoende aangetoond, terwijl de maatregel wel direct leidt tot hogere lasten voor huurders.

Daar komt bij dat ook huurders met een inkomen boven de grens niet per definitie ruim in hun financiële mogelijkheden zitten. Ook voor deze groep kunnen woonlasten, energielasten, zorgkosten en andere vaste lasten zwaar drukken.

Wij zijn daarom in beginsel tegen toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Mocht Laurentius deze toch willen toepassen, dan pleiten wij in elk geval voor lagere bedragen dan nu voorgesteld, bijvoorbeeld €25 respectievelijk €50. Ook pleiten wij voor het uitzonderen van kwetsbare wijken.

Meeropbrengsten IAH buiten de huursom

U geeft aan dat de meeropbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging niet in de berekening van de huursomstijging hoeven te worden opgenomen, omdat hierover prestatieafspraken zijn gemaakt.

We constateren dat u zowel de maximale huursomstijging benut als daarnaast inkomensafhankelijke huurverhogingen toepast, waarbij de opbrengsten daarvan buiten de huursom blijven.

Hierdoor krijgt u extra huurinkomstruimte bovenop de reguliere huursomstijging. Dat betekent dat de begrenzing van de huursom niet wordt ingezet als instrument voor herverdeling, maar feitelijk wordt aangevuld met extra opbrengsten. Wij vinden dit niet sociaal. Het ligt veel meer voor de hand om de opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging binnen de huursom te laten vallen. In dat geval kan deze ruimte immers mede worden benut om voor andere huurders de huurverhoging te matigen. Dat past beter bij een evenwichtige en sociale verdeling van de lasten. In het licht van betaalbaarheid overwegen wij dan ook met u en de gemeente het gesprek aangaan over aanpassing van de betreffende prestatieafpraak/alliantieafpraak.

Daarnaast verzoeken wij u inzicht te geven in de besteding van de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2025 conform de alliantieafspraken.

Huurverhoging zorgwoningen met 4,1 procent

In de bijlage bij uw voorgenomen besluit staat dat u de huurprijzen van zorgwoningen per 1 juli 2026 met 4,1% verhoogt.

Wij vinden dit een opmerkelijke en zorgelijke keuze. Juist bewoners van zorgwoningen behoren vaak tot groepen voor wie betaalbaarheid, bestaanszekerheid en stabiliteit in de woonlasten extra belangrijk zijn. Tegen die achtergrond vinden wij het niet vanzelfsprekend dat hier zonder nadere motivering de maximale verhoging wordt toegepast. Wij verzoeken u daarom om deze keuze afzonderlijk te onderbouwen en te heroverwegen en adviseren negatief op deze verhoging voor de zorgwoningen.

Specifiek maatwerk, nieuwbouw en sloop

Wij nemen er kennis van dat u op een aantal punten maatwerk toepast, zoals bij individuele afspraken over huurbevrozing en huurverlaging, bij nieuwbouw opgeleverd na 1 januari 2026 en bij reeds genomen sloopbesluiten.

Wel vinden wij het van belang dat u deze lijn consequent en transparant toepast en dat voor huurders helder is op welke gronden wel of geen huurverhoging wordt doorgevoerd.

Niet-DAEB: middenhuur en vrije huur

Voor de middenhuur en vrije huur kiest u eveneens voor een maximale benadering binnen de toegestane ruimte, met een verhoging van 5,0% voor middenhuur en 4,4% voor vrije huur en aftopping op 95% van de maximale huur.

Ook op dit punt vragen wij aandacht voor de betaalbaarheid. Dat het huurcontract of de regelgeving deze ruimte biedt, betekent niet automatisch dat het wenselijk is deze volledig te benutten. Ook huurders in de middenhuur en vrije sector hebben te maken met oplopende lasten en beperkte betaalruimte.

Wij verzoeken u daarom ook voor deze categorieën de maatschappelijke wenselijkheid van de gekozen maximale verhoging beter te motiveren.

Proces, jaarplanning en informatievoorziening

Wij vinden het belangrijk dat het overleg over de jaarlijkse huuraanpassing in de toekomst eerder en beter wordt ingericht. Het huidige proces zet grote druk op een adviestraject in korte tijd, terwijl het gaat om besluiten die veel betekenen voor huurders.

Wij willen daarom voor het adviestraject over de huuraanpassing 2027 komen tot een duidelijke jaarplanning, waarbij wij al vanaf de begroting worden meegenomen. Daarnaast willen wij periodiek worden geïnformeerd over de verwachte opbrengsten van het huurbeleid, de gerealiseerde besteding daarvan en de voortgang op afgesproken doelen, zoals nieuwbouw, verduurzaming en de aanpak van woningen met slechte labels.

Ook willen wij betrokken blijven bij de communicatie richting huurders over de huuraanpassing. Tot slot verzoeken wij u om in de jaarlijkse aankondigingsbrief inzichtelijk te maken wat de WWS-punten en de streefhuur van de woning zijn.

Conclusie

Alles overziend geven wij een negatief advies op het voorgenomen besluit in de huidige vorm.

Onze bezwaren richten zich met name op:

- het op voorhand buiten discussie plaatsen van onderdelen van het huurbeleid;
- het zonder deugdelijke motivering volledig benutten van de maximale huurverhogingsruimte;
- de gekozen aftoppingspercentages;
- de voorgestelde gedifferentieerde huurverhoging;
- de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging;

- het buiten de huursom houden van de opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

In de huidige opzet wordt de beschikbare financiële ruimte leidend gemaakt, in plaats van de betaalbaarheid voor huurders. De combinatie van maximale huurverhoging, differentiatie en inkomensafhankelijke verhogingen leidt ertoe dat de huurontwikkeling voor een deel van de huurders onevenredig oploopt. Met name huurders met een relatief lage huur, een langere woontijd of beperkte financiële ruimte kunnen hierdoor onevenredig worden geraakt.

We merken op dat binnen onze koepel ook is gekeken naar een generieke huurverhoging van 3,6% voor alle huurders, omdat dit eenvoudiger en beter uitlegbaar is richting huurders. Tegelijkertijd constateren wij dat ook bij een dergelijke generieke verhoging de druk op de betaalbaarheid voor een deel van de huurders onverminderd aanwezig blijft. Wij verzoeken u het voorgenomen besluit te heroverwegen en te komen met een voorstel waarin betaalbaarheid niet het gevolg is van beleid, maar het vertrekpunt vormt.

Vanzelfsprekend lichten wij ons advies desgewenst graag nader toe.

Hartelijke groet,

Huurderskoepel Laurentius
i.o.

Erik Kiljan
Voorzitter