

Advies Huuraanpassing 2026

Aan: Mariëtte Heemskerk (Directeur/bestuurder DGW)
Van: Bestuur HUIB – Hans Timmer (Secretaris HUIB)
Datum: 3 februari 2026

Na ontvangst van de eerste aanzet over de huurverhoging voor 2026 hebben wij op 10 december 2025 een eerste gesprek over dit onderwerp gevoerd. Het bestuur stelt het op prijs dat deze ruimte wordt geboden, dat het gesprek open en transparant wordt gevoerd.

Bij de opening van het gesprek heeft het bestuur aangegeven dat wederom een forse verhoging in het vooruitzicht wordt gesteld, maar dat zij hoopt dat aan het eind van het proces een lagere percentages worden vastgesteld.

In een toelichting op de voorgenomen huuraanpassing heeft DGW aangegeven de afspraken uit de NPA te volgen, dan wel de wettelijke systematiek. Aedes en de Woonbond hebben namelijk afspraken gemaakt om de jaarlijkse huurverhoging te baseren op het gemiddelde van de inflatie over drie voorafgaande jaren met een maximum van 4% huursomverhoging. Deze afspraak moet in wetgeving worden verankerd, maar dat zal voor de komende huuraanpassing niet zijn geregeld.

In de eerste aanzet wordt de huursomstijging voor 2026 op basis van de inflatie naar verwachting bepaald op 3,6%. De huurstijging op individueel woningniveau ligt maximaal 0,5 procentpunt boven de huursomstijging en komt daarmee op 4,1% voor 2026.

In een tweede bijeenkomst op 14 januari 2026 hebben wij gesproken over de uitkomsten van de doorrekening van de huursombenadering met de volgende uitgangspunten:

- Maximale huursomstijging van 3,6% over het woningbezit DGW;
- Differentiatie individuele huurverhoging rondom 3,6% waarbij verschillen in de verhouding tussen kwaliteit en prijs worden beperkt;
- Huuraanpassing worden afgetopt op 95% van de maximale huur.

Uit de doorrekening komt het volgende beeld naar voren:

Aantal woningen	% huuraanpassing	Gemiddelde stijging
< 50%	3,9%	€ 24,80
> 50% en < 85%	3,6%	€ 23,81
> 85% en < 95%	2,4%	€ 13,22
> 95%	0%	€ 0

Het bestuur begrijpt dat DGW de extra huuropbrengsten nodig heeft gezien de opgave voor verduurzaming en nieuwbouw tegen de achtergrond van oplopende kosten. Tegelijkertijd is vastgesteld dat door de stijging van de lonen, uitkeringen en de huurtoeslag een huurwoning na deze huurverhoging betaalbaar blijft. Berekeningen van het NIBUD voor de verschillende inkomenscategorieën bevestigen deze aanname.

In de adviesaanvraag is ook de toepassing van inkomensafhankelijke huurverhoging opgenomen. Het bestuur blijft van mening dat deze inkomensmaatregel niet past in de verhouding tussen huurder en verhuurder maar door zijn specifieke uitwerking naar de verduurzaming wel tot algemeen nut leidt.

Het bestuur geeft DGW een positief advies op de huuraanpassing 2026.