HUURDERSORGANISATIE Groene Hart

Aan: Woonforte Directeur Bestuurder Monique Brewster en
Manager Wonen Hans van Haastrecht
Van: Bestuur Huurdersorganisatie Groene Hart
Datum: 27 februari 2026

Onderwerp: Huuraanpassing 2026

Geachte mevrouw, heer,

Wij hebben uw adviesaanvraag van 03 februari 2026, betreffende de huuraanpassing per 1 juli 2026, in goede orde ontvangen. In uw brief verwijst u naar de gemaakte afspraken in het Woonakkoord tussen Woonbond en Aedes. Deze afspraken en de uitgangspunten van de minister van december 2025, hebben geleid tot uw adviesaanvraag.

Hieronder geven wij per onderdeel onze reactie op uw voornemen tot verhoging van de huren per 1 juli aanstaande:

**Huurstijging middeldure huurwoningen:**
U stelt voor deze categorie woningen een huurverhoging voor van 4,5% en maakt geen gebruik van de toegestane ruimte tot 6,1%.
HOGH kan zich –net als vorig jaar- vinden in deze benadering om de verschillen tussen de categorie sociaal en middeldure huur niet te groot te maken.

**Huurstijging vrije sector woningen:**
In uw adviesaanvraag ontbreekt uw voorstel voor deze categorie.
Vorig jaar stelde u een gelijke huurverhoging voor als voor de categorie middeldure huurwoningen. Ondanks dat de Rijksoverheid heeft besloten dat voor deze categorie maximaal 4,4% stijging vanaf 1 januari 2026 toe staat vinden we het fijn dat voor deze categorie een huurverhoging bespaard blijft dit jaar.

**Huurstijging woningen onder de 350€:**
HOGH vindt het net als vorig jaar verdedigbaar dat woningen met een lagere huur dan € 350 een huurverhoging krijgen van 25 euro.

Vorig jaar gaf u aan dat circa 88 woningen hiervoor in aanmerking zouden komen. Is voor de komende periode sprake van een vergelijkbaar aantal?

**Huurstijging middels IAH:**
Voor wat betreft uw voorstel om het € 50 en € 100 per maand extra te vragen voor respectievelijk de (verzamelde) lagere inkomens en hogere middeninkomens, vragen wij ons af of draagkrachtige huishoudens hierdoor de woning worden uitgejaagd en draagkrachtige en veerkrachtige buurten uiteindelijk onder druk kunnen komen te staan?

Verder verzoeken wij Woonforte om te overwegen voor een aantal wijken en buurten waar de veerkracht onder druk staat géén adressen op te vragen bij de belastingdienst waar u woningen heeft. Het gaat dan in ieder geval om de buurten Snijdelwijk te Boskoop en de Edelstenenbuurt te Alphen aan den rijn.

**Huurbevriezing bij verduurzamings- en renovatieproject Lange Diamant:**
HOGH vindt dit een goed maar ook een vanzelfsprekend besluit om deze bewoners gedurende de periode van werkzaamheden geen huurstijging voor te stellen.

**Huurbevriezing bij bouwkundige gebreken complex Lauwers:**
HOGH wil ook voorstellen dat de huurders van het complex Lauwers 212 t/m 266 dit jaar worden ontzien en geen huurverhoging krijgen, hangende de uitkomsten van het overleg tussen de klankbordgroep en Woonforte.

**Berekening van de gemiddelde huursom inclusief de IAH:**
HOGH is verrast dat Woonforte de Inkomensafhankelijke huurverhoging niet in de huursom heeft gedaan en dus **geen** deel uit te laten maken van de gemiddelde huursom. **Net als in voorgaande jaren moeten de inkomsten uit de IAH binnen de huursom gerekend worden.** Dit mede omdat HOGH en Woonforte de toepassing van de IAH elk jaar afzonderlijk bezien ***1** . Bovendien hebben wij volgens de vigerende lokale prestatieafspraken van u ook geen voorstel gekregen hierover.

Wij gaan ervanuit dat uw voorstel dan ook op een misverstand berust. Mocht dat niet zo zijn dan vernemen wij dat uiteraard van u zo spoedig mogelijk.

Net als vorig jaar wijzen wij u erop dat de huuropbrengsten uit de middenhuurwoningen meegeteld dienen te worden in de huursom en dus een matigend effect heeft op de huurverhoging in de categorie sociale huurwoningen.

> ***1** blz. 6 Prestatieafspraken 2022-2027:
> [.....] *'Om de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad mede t te financieren, bezien de corporaties en de huurdersorganisaties jaarlijks de toepassing van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze meeropbrengsten zijn nooit hoger dan de investeringsbedragen. De huurdersorganisaties ontvangen hiervoor een voorstel van de corporaties.'*

**Huurstijging sociale huurwoningen:**
Net als voorgaande jaren hebben HOGH en Woonforte geen afspraken gemaakt voor het aanwenden van de IAH voor nieuwbouw en verduurzaming in de Prestatieafspraken 2022-2027. In de Prestatieafspraken is ook geen afspraak gemaakt over de wijze van besteding van deze middelen. Dit geldt evenzeer voor de gemaakte Jaarafspraken.

Om die reden willen wij net als voorgaande jaren de inkomsten uit de IAH betrekken in de Huursom. Hierdoor kunnen wij onze (mede)huurders een gematigder huuraanpassing voorstellen, namelijk:

| Energielabel/inkomen | Huuraanpassing Woonforte IAH buiten de Huursom | Voorstel Huuraanpassing HOGH IAH in de Huursom |
|---|---|---|
| A t/m A++++ | 4,00% | 3,50% |
| B t/m D | 3,50% | 3,00% |
| E, F & G | 2,00% | 1,50% |
| Hoge (midden) inkomens | 50 of 100 euro | 35 of 70 euro |
| Renovatie- en Verduurzamings projecten Lange Diamant | 0,00% | 0,00% |

HOGH zou graag van u een doorrekening willen ontvangen waaruit blijkt hoe groot de werkelijke IAH inkomsten in de afgelopen periode 2025-2026 zijn geweest en of dit binnen de gemiddelde huursom is gebleven of dat er sprake was van een over- of onderschrijding van de gemiddelde Huursom. Hierover willen wij vervolgens graag met u het gesprek aangaan.

Wij zijn uiteraard bereid om ons advies nader toe te lichten. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Robér van Leeuwen, voorzitter J.J. Pison secretaris

Zuidpoolsingel 172[E], 2408 BR Alphen aan den Rijn, Tel.nr. 06-83275469 (secretariaat)
**E. bestuur@hogh.nl • W. www.hogh.nl • KvK 75812819 • IBAN NL36ABNA0861438191**