

behandeld door
Ilse Dumoulin

Aan: bestuur Huurdersplatform SOR

telefoonnummer
(010) 444 55 55

Rotterdam, 21 januari 2026

Onderwerp: Adviesaanvraag huurverhoging 2026

Beste bestuursleden van het HPF,

7
? 

Zoals u weet, is in oktober 2025 is door WSW het nieuwe herstelplan van SOR goedgekeurd. Met dit plan gaan we de komende jaren het onderhoud weer op peil brengen en ook waar mogelijk woningen toevoegen. Goed nieuws voor onze huurders en SOR. Dit is financieel mogelijk gemaakt door de unieke uitzondering die onze financiële toezichthouder (het WSW) voor SOR heeft gemaakt. De buffer die SOR hoeft aan te houden is tijdelijk verkleind. Dit betekent wel dat SOR er alles aan moet doen om haar kasstromen te maximaliseren. Dit is ook met uw besproken tijdens de overlegvergadering in december 2025 waarin o.a. de begroting 2026 is besproken. Dit betekent dat we moeten sturen op het maximaliseren van kasstromen. Dit zult u ook terugzien in onderstaand voorstel voor de huurverhoging 2026 dat ik middels deze brief ter advies aan u voorleg.

Sociale huurwoningen

Gemiddelde huurverhoging SOR: 3,6%

3,4% ??

In de Nationale Prestatieafspraken en in de afspraken tussen Aedes en de Woonbond over het huurbeleid (eind 2025) is afgesproken dat vooruitlopend op de wettelijke verankering de maximale huursomstijging in 2026 wordt vastgesteld op het 3-jaarsgemiddelde van inflatie (=3,6%). Ten opzichte van de eerste Nationale Prestatieafspraken waarin de maximale huurverhoging gekoppeld was aan CAO-loonsverhoging wordt hiermee een extra bijdrage geleverd aan betaalbaarheid. De huurverhoging gekoppeld aan de CAO-loonsverhoging zou namelijk op 4,6% (CAO loonontwikkeling-0,5%) zijn uitgekomen. Om het uitgesteld onderhoud te kunnen inlopen en aan de andere opgaven uit de Nationale Prestatieafspraken (beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid) te werken is het voor SOR noodzakelijk de maximale huurverhoging door te voeren.

Gemiddelde huurverhoging SOR per woning: 3,6%

De wettelijke maximale huurverhoging per woning is 4,1%. Er is hierdoor een (geringe) differentiatie in de huurverhoging per woning mogelijk, zolang het maximum per corporatie (3,6%) maar niet wordt overschreden.

?
Gezien de geringe differentiatieruimte, is het voornemen de huurverhoging in 2026, net als in 2023, 2024 en 2025 niet te differentiëren.

Huurverhoging SOR 2026 sociale huurwoningen

Alle woningen: 3,6% m.u.v. zeer goedkope woningen

3,4% ↑ ?? mogelijk.

3,3% inflatie.

Zeer goedkope woningen

Voor zelfstandige sociale huurwoningen met een huur onder €350,- wordt in 2026, net als in 2025, een huurverhoging van maximaal €25,- toegestaan; ongeacht het huishoudinkomen van de huurder. Deze regeling is in het leven geroepen zodat de prijs/kwaliteitverhouding van deze heel goedkope woningen sneller in balans gebracht kan worden. Dit is ook een van de doelstellingen uit de portefeuillestrategie. SOR gaat, net als in 2022, 2023 en 2024, van de mogelijkheid gebruik maken de zeer goedkope huurwoningen een extra huurverhoging te geven. Het gaat hierbij om drie woningen.

Zeer goedkope woningen 2026

Woningen huur < €350 : huurverhoging €25,- per maand

Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

Vanaf 1 juli 2022 is het mogelijk om ook bij ouderen bij de jaarlijkse huuraanpassing een hogere huurverhoging door te voeren voor huurders met een hoog (midden)inkomen, die in een sociale huurwoning wonen. De methodiek om de inkomensafhankelijke huurverhoging te berekenen is in 2026 dezelfde als voorgaande jaren. In 2023, 2024 en 2025 heeft SOR besloten deze inkomensafhankelijke huurverhoging niet door te voeren. We zijn voornemens deze lijn in 2026 door te zetten. Ook de hogere inkomens krijgen bij SOR dan dus een huurverhoging van 3,6% i.p.v. 50,- of 100,- per maand (bedrag afhankelijk van hoogte inkomen).

Inkomensafhankelijke huurverhoging

SOR maakt ook in 2026 geen gebruik van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te berekenen.

Middenhuur woningen

Sinds de invoering van de Wet Betaalbare huur op 1 juli 2024 kennen we een nieuwe categorie woningen met aparte wettelijke regels over de huurverhoging: midden huurwoningen. Dit zijn woningen die volgens het WWS tussen de 143 en 187 punten hebben. De huurverhogingsregels voor middenhuur woningen gelden alleen voor woningen die sinds de ingang van de wet betaalbare huur (1 juli 2024) verhuurd zijn met een huur boven de sociale huurgrens t/m de maximale huurgrens die hoort bij 186 punten (€ 1157,96 in 2024, € 1.184,82 in 2025 en €1.228,07 in 2026).

De huurders van een woning in diezelfde prijsklasse die er al langer wonen, hebben destijds een geliberaliseerde woning gehuurd. Het middensegment bestond toen nog niet. Voor hen blijven de huurverhogingsregels voor de geliberaliseerde sector gelden (zie vrije sector hieronder).

De wettelijke maximale huurverhoging voor de middenhuur is beduidend hoger dan die van de vrije sector (6,1% t.o.v. 4,4%). Dit terwijl juist dit segment is gecreëerd voor middeninkomens waarvoor een koopwoning of een huurwoning in de vrije sector niet betaalbaar is. Voornemen is daarom voor de huurverhoging van de midden huurwoningen voor 2026 niet uit te gaan van de maximale 6,1% maar aan te sluiten bij het door SOR voorgestelde maximale percentage voor de sociale sector (3,6%).

Huurverhoging 2026 middenhuur woningen (contract vanaf 1 juli 2024)

Alle woningen 3,6%%

Vrije sectorwoningen

Voor woningen met geliberaliseerde huurcontracten is op dit moment de maximaal toegestane huurprijsstijging in een kalenderjaar gelijk aan het laagste percentage van:

- de inflatie (CPI-stijging) vermeerderd met 1% punt, of
- de CAO-loonontwikkeling uit de periode december 2024 tot en met november 2025, vermeerderd met 1%-punt.

In december 2025 heeft de overheid laten weten dat de inflatie 3,4% was (en daarmee lager dan de CAO-loonontwikkeling van 5,1%).

De maximale huurverhoging voor de vrije sector per woning komt hiermee in 2026 op 4,4 % (inflatie + 1%). Om de kasstromen te optimaliseren is het voornemen in de vrije sector de maximale huurverhoging te vragen (net zoals in de sociale sector).

In de contracten met ingangsdatum voor 1 juli 2011, is vastgelegd dat de huurverhoging maximaal inflatie mag bedragen. Dat betekent dat deze woningen 3,4% huurverhoging krijgen. De contracten met een ingangsdatum daarna bevatten deze clausule niet. Deze krijgen een huurverhoging van 4,4%.

Huurverhoging 2026 vrije sectorwoningen

- ingangsdatum contract voor juli 2011: 3,4% (=inflatie)
- ingangsdatum contract na juli 2011: 4,4% (=inflatie+1%)

Overige eenheden

Parkeerplekken,

Vanuit de overheid is er geen aanvullende regelgeving met betrekking tot de maximale huurverhoging voor deze plekken. In 2026 volgen we net als vorig jaar de contractafspraken en is de huurverhoging gelijk aan inflatie (3,4%). Dit geldt ook voor de bijdrage die voor scootmobielplekken wordt betaald.

Bergingen en kasten

De huren van bergingen en kasten worden, net als in 2022, 2023, 2024 en 2025 niet verhoogd per 1 juli 2026.

Huurverhoging 2026 overig

Huurverhoging parkeerplekken:	3,4%
Huurverhoging bergingen en kasten:	0%

Tot slot

De invulling van de huurverhoging dit jaar is net zoals voorgaande jaren, grotendeels gestuurd door de Nationale Prestatieafspraken en onze financiële positie. We leggen u hiermee een voorstel voor waarbij naar onze mening betaalbaarheid voor bewoners een plek heeft gekregen door, zoals in de Nationale prestatieafspraken afgesproken, plafond van het drie jaargemiddelde van de inflatie voor de sociale sector, het niet doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging en de beperkte huurverhoging voor de middenhuur. Tegelijkertijd is er zo ook nog voldoende ruimte om te werken aan het inhalen van uitgesteld onderhoud en de opgaven op het terrein van beschikbaarheid en duurzaamheid.



Wij zijn benieuwd naar uw reactie op onze voornemens en ontvangen uw advies graag **voor 5 maart 2026**. Mocht u voor die tijd nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Ilse Dumoulin.

Met vriendelijke groet,

Dick Mol
Directeur-Bestuurder SOR