



Lidnummer Ned. Woonbond: 136619
Inschrijfnummer KvK: 24327824

Secretariaat e-mailadres:
huurdersplatformsor@gmail.com

Aan: Directie SOR
Postbus 22260
3003 DG Rotterdam

Rotterdam, 17 februari 2026

Geachte Directie,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 21 januari 2026 betreffende “Adviesaanvraag huurverhoging 2026” brengt het HPF het volgende advies uit.

Het is inderdaad goed nieuws dat het herstelplan tot stand is gekomen om de komende jaren het onderhoud van de woongebouwen weer op peil te brengen. U noemt daarbij de uitzondering die de financiële toezichthouder heeft gemaakt om het “inhalen” van het achterstallige onderhoud financieel mogelijk te maken: de buffer die SOR moet aanhouden is tijdelijk verkleind.

Vervolgens geeft u aan dat u uw kasstromen moet maximaliseren, zelfs verderop in uw brief vermeldt u dat het voor SOR noodzakelijk is de maximale huurverhoging door te voeren om het uitgesteld onderhoud te kunnen inlopen en aan de andere opgaven uit de Nationale Prestatieafspraken te werken.

Echter, u rept bij het voorgaande met geen woord over de verkoop van de Gravin, ten aanzien waarvan het HPF van mening is dat de opbrengst van deze verkoop ook een zeer substantiële financiële bijdrage levert voor de inhaalslag van het onderhoud. Het HPF is dan ook van mening dat het verkleinen van de buffer én de opbrengst van de verkoop van de Gravin volledig in tegenspraak is met de door u aangevoerde stelling dat u gehouden bent de kasstromen te maximaliseren; in ieder geval is het HPF daarvan geenszins overtuigd.

Het is het HPF bekend dat de afspraken zoals gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken tussen de Woonbond en Aedes erop neerkomen dat de **maximale** huursomstijging wordt bepaald op basis van het voorgaande 3-jaarsgemiddelde van de inflatie, dit in afwachting van wettelijke verankering. Ook is het HPF ermee bekend dat in die afspraken tussen Woonbond en Aedes bedoelde maximale huursomstijging wordt genoemd van 3,6%.

Wat ons recht in ons hart treft is dat u opnieuw uitgaat van een maximale huurstijging. Al meer dan een decennium horen onze huurders het verhaal van het toezicht en de slechte financiële situatie waarin de SOR zich bevindt.

Steeds werd ons gezegd dat wanneer de SOR in beter vaarwater zou komen (dankzij de jaarlijkse maximale huurverhogingen), de huren gematigd konden worden en er een mooie tijd zou aanbreken.

En nu is het eindelijk zo ver, er is een mooie verkoop geweest en de te behalen kengetallen wat gunstiger, maar opnieuw worden onze huurders negatief verrast met een voorstel voor een stevige tot maximale huurverhoging. Dit is voor onze huurders uitermate teleurstellend.

Hierbij merkt het HPF op dat in de sociale huurwoningen van SOR veel huurders wonen met alleen AOW. Deze is vorig jaar (2025) gestegen met slechts circa 2% tot 2,46% (tegenover een huurverhoging van 4,5%) en in 2026 stijgt de netto AOW met circa 2,06% tot 2,10%, terwijl u een huurverhoging voorstelt van 3,6%.

Het komt er dus op neer dat de huurders met de laagste inkomens er ieder jaar fors op achteruit gaan, waarbij dan nog niet eens rekening wordt gehouden met het feit dat alle overige (woon)lasten ook sterk gestegen zijn en nog steeds stijgen.

Het HPF tekent bezwaar aan tegen het voorgestelde percentage huurverhoging 4,4% voor de vrije sector. De reden hiervoor is, dat ook bij de groepen huurders in de midden-huur en vrije sector in veel gevallen het water tot aan de lippen stijgt. Zij ondervinden de afgelopen jaren een stroom aan (onredelijke) huurverhogingen tot bijna 6 %. De gevolgen daarvan worden steeds meer zichtbaar. Met name bij personen waarvan de partner recent is overleden en een belangrijk deel van het inkomen is wegge gevallen. Het HPF heeft al met diverse huurders gesproken die in nood komen.

Huurders ondervinden de schrijnende gevolgen en zetten bijvoorbeeld de verwarming uit, kopen zo goedkoop en zo weinig mogelijk voedsel, enz. Het HPF heeft dit al eerder aangegeven, de kwaliteit van leven voor onze ouderen holt achteruit!

Het zijn deze bewoners die naar de mening van het HPF zo veel mogelijk moeten worden ontzien.

Daarom is het HPF van mening dat de huurverhoging voor alle huurders (m.u.v. de zeer goedkope woningen) niet hoger dient te zijn dan de gemiddelde inflatie van 3,4 %.

Het HPF gaat wel akkoord met het niet toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Het HPF gaat tevens akkoord met de voorgestelde huurverhoging van 3,4 % voor de overige zaken.

We spreken de wens uit dat de SOR zich realiseert dat het jarenlang stapelen van huurverhogingen nu dringend gematigd moet worden om de zwakkeren in de SOR-woningen weer vertrouwen te geven in een betere toekomst.

Indien gewenst zijn we natuurlijk altijd bereid ons standpunt nader te verklaren en daar over met u in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,

Het HuurdersplatformSOR



Voorzitter
Riet Kranenburg



Secretaris
Henna de Miranda