

Huurders
Vereniging

OMSLAG

Impressie



26 januari 2026

Themabijeenkomst
'Betaalbaar wonen / huuraanpassing 2026'

 **WWW.HVOMSLAG.COM**

Opzet en doel van de bijeenkomst

De bijeenkomst is een themabijeenkomst over betaalbaar wonen en de huuraanpassing voor 2026, op 26 januari 2026, georganiseerd door Huurdersvereniging Omslag in samenwerking met Talis. De voorzitter Marc Snippert stelt het bestuur en gasten voor en licht toe waar de huurdersvereniging voor staat en waarom de stem van huurders van belang is. De begeleiding van de bijeenkomst is in handen van Thea de Feijter van adviesbureau De Nieuwe Wind.

De doelen van de avond zijn:

- Huurders informeren over de huuraanpassing 2026 en de landelijke/regiowetgeving rond betaalbaar wonen.
- Huurders actief betrekken bij het formuleren van aandachtspunten richting Talis (wat moet prioriteit krijgen?).
- Transparantie en dialoog bevorderen tussen huurdersvereniging, Talis en aanwezige huurders.

Betaalbaar wonen en rol van de huurders

Thea nodigt de deelnemers uit om zelf te benoemen wat voor hen belangrijk is als ze aan “betaalbaar wonen” denken (bijvoorbeeld hoogte huur, energiekosten, onderhoud, leefbaarheid). Ook vraagt Thea of mensen al zelf acties ondernemen om hun woonlasten te verlagen (zoals energiebesparing) en of zij tips hebben voor anderen.

Hieronder enkele nuttige en slimme tips om te besparen op jouw energierekening

24 TIPS om slim te besparen op jouw energierekening

*HuizenDuurzaam is een energiecoöperatie die alle inwoners van Huizen gratis adviseert bij de energietransitie. Dus ook hoe je kunt besparen op energiekosten met deze tips.
Meer informatie: www.huizenduurzaam.nl*





Checklist (lees toelichting op achterkant)
Zet een kruisje: ☐ interesse ☐ heb/doe ik al

1 Verwarm alleen de ruimte waar je bent	2 Gebruik een radiator ventilator	3 Zet de thermostaat één graad lager
4 Zet de thermostaat 's nachts op 15°C	5 Niemand thuis, zet dan de thermostaat op 15°C	6 Douche niet langer dan 5 minuten
7 Zet apparaten uit (en niet op stand-by)	8 Gebruik de ventilator in plaats van de airco	9 Hang je was aan de lijn (en gebruik geen droger)
10 Plaats een water-besparende douchekop	11 Plaats radiatorfolie achter je radiatoren	12 Breng tochtstrips en een brievenbusborstel aan
13 Vervang een oude koelkast of vriezer	14 Houd de radiatoren (stof)vrij	15 Was op een lage temperatuur
16 Zet de vaatwasser op eco-stand	17 Gebruik ledlampen	18 Zet je vriezer niet kouder dan -18°C
19 Kies de juiste vlam, en doe deksel op de pan	20 Koel zuinig en ontdooi regelmatig de koelkast	21 Gebruik de waterkoker zuinig
22 Ontlucht radiatoren regelmatig	23 Stel je cv-ketel af (of laat het doen)	24 Zorg voor goede ventilatie

© concept & ontwerp: www.diepsicht.nl

Daarnaast maakt Talis via vragen en casussen (zoals de vraag van Sabine over een eigen zonnepaneel op het balkon) duidelijk dat betaalbaarheid ook gaat over mogelijkheden om te verduurzamen en zelf energie op te wekken.

Veranderingen huurtoeslag per 2026

Drie belangrijke wijzigingen in de huurtoeslagregels per 2026:

1. Je kunt huurtoeslag krijgen bij een hogere huur dan nu, zolang je aan de overige voorwaarden voldoet.
2. De Belastingdienst past de aparte regels voor jongeren aan: de grens verschuift van 23 naar 21 jaar, waardoor 21- en 22-jarigen mogelijk meer huurtoeslag kunnen krijgen.
3. De toeslag gaat alleen over de kale huur (zonder servicekosten).

We raden huurders aan:

- Een proefberekening te maken op de website van de Belastingdienst om te zien of ze vanaf 2026 (meer) recht hebben op huurtoeslag.
- De toeslag aan te vragen via Mijn Toeslagen als ze in aanmerking komen.

Als extra informatiebronnen noemt Talis de websites van Belastingdienst en Talis, waar de wijzigingen rond huurtoeslag 2026 verder zijn toegelicht.

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/content/huurtoeslag-verandert-vanaf-2026?>

<https://www.talis.nl/verandering-regels-huurtoeslag-vanaf-2026/>

Wettelijk kader en huurprijsopbouw

Nationale prestatieafspraken 2025-2035

Afspraken over de woningcorporatiesector



Talis legt uit hoe huurprijzen in de sociale sector zijn opgebouwd en welke wettelijke kaders gelden:

- Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens van € 932,93 in 2026 vallen onder de sociale/gereguleerde sector.
- Voor deze woningen geldt het woningwaarderingstelsel (WWS): de overheid kent per woning punten toe voor o.a. oppervlakte, isolatie, voorzieningen en WOZ-waarde.
- Het totaal aantal punten bepaalt de maximaal toegestane huur; de overheid indexeert de prijs per punt en vormt de maximale huurprijsgrens.
- De overheid stelt jaarlijks vast met welk percentage sociale huren maximaal mogen stijgen.

Er is een onderscheid tussen:

- Aanvangshuur en streefhuur: bij mutatie verhoogt de verhuurder de huur vaak richting streefhuur (binnen de wettelijke maxima), wat kan zorgen voor grote verschillen tussen zittende en nieuwe huurders.

Kort uitgelegd:

- **Aanvangshuur** is de huurprijs die de verhuurder bij het afsluiten van een nieuw huurcontract afsprekt met de huurder. Die moet binnen de wettelijke grenzen vallen, zoals het woningwaarderingstelsel en de maximale huurprijs.
- **Streefhuur** is een interne beleidsnorm van de corporatie. Het is de huur die de corporatie op termijn bij een woning wil realiseren, vaak gekoppeld aan een percentage van de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

De Rijksoverheid stelt dus de kaders vast waarbinnen verhuurders de huren mogen vaststellen, maar het concrete onderscheid en de toepassing van streefhuur versus aanvangshuur is een beleidskeuze van de verhuurder. Huurdersorganisaties hebben hier wel adviesrecht over op grond van de Overlegwet.

- Toewijzing op basis van inkomen en huishoudgrootte: corporaties moeten grotendeels verhuren aan de DAEB-doelgroep, zodat de huur past bij het inkomen en huurtoeslag-uitgaven beperkt blijven.

Ook noemt Talis landelijke kaders voor 2026:

- Sociale huurgrens: € 932,93 per maand.
- Middenhuur (gereguleerd middensegment): ongeveer € 932,94 tot € 1.228,07 bij meer dan 144 WWS-punten.
- Inkomensgrenzen sociale huur: rond € 51.537 voor eenpersoonshuishoudens en € 56.910 voor meerpersoonshuishoudens.

De maximale huurverhoging 2026 volgens het Rijk:

- Sociale sector: maximaal 4,1% bij een huur van 350 euro of hoger.
- Huren onder € 350,00: maximaal € 25,00 per maand erbij.
- Mogelijkheid van inkomensafhankelijke verhogingen van € 50,00 of € 100,00 voor hogere inkomens in de sociale sector.
- Middenhuur: maximaal 6,1% (gekoppeld aan cao-loonstijging).
- Vrije sector: maximaal 4,4% (gebaseerd op inflatie of cao-loongroei plus 1 procentpunt, waarbij de laagste maatstaf geldt).

Deze wettelijke maxima gelden tot 1 juli 2027.



Ontwikkeling huren bij woningcorporaties

Evenwicht tussen betaalbaar huren en voldoende geld voor investeringen



Huurinkomsten nodig voor opgaven

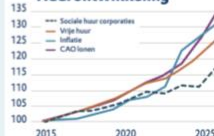
Woningcorporaties houden hun woningen betaalbaar, dat is prioriteit. Tegelijkertijd hebben ze de huurinkomsten hard nodig. Daarvan moeten ze hun woningen onderhouden, verbeteren en verduurzamen. Ook investeren ze in de leefbaarheid van wijken en bouwen ze zoveel mogelijk nieuwe woningen. Corporaties moeten voortdurend afwegen hoeveel geld waarnaar toe gaat: lagere huren betekent minder ruimte voor andere opgaven.

Huren minder gestegen dan inflatie en inkomens

De huren van woningcorporaties stegen in de afgelopen 10 jaar met bijna 17%. Die stijging is veel lager dan de stijging van de inflatie in dezelfde periode: die bedroeg 31%. De CAO-lonen en de daaraan gekoppelde uitkeringen stegen nog iets meer.



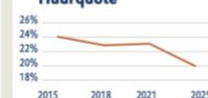
Huurontwikkeling



Huurquote is afgenomen

Omdat de huren minder stegen dan de lonen en uitkeringen, is de huurquote afgenomen. Dat betekent dat de huurders van sociale huurwoningen van corporaties gemiddeld een kleiner deel van hun inkomen kwijt zijn aan hun huur. Dat aandeel daalde van 24% naar 20%.

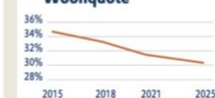
Huurquote



Ook woonquote daalde

Ook de totale woonlasten van huurders daalden. Daarbij houden we ook rekening met de huurtoeslag en de kosten voor energie, water en gemeentelijke belastingen. De woonquote daalde met 4 procent in de afgelopen 10 jaar.

Woonquote



Bron: woononderzoek.nl

Bron: woononderzoek.nl

Gemiddelde huur in euro's (2024)

Gemiddelde huur¹: € 595,-
Gemiddelde huurtoeslag sociale huurwoning²: € 260,-
Gemiddelde (netto) huur: € 335,-



¹Bron: Aedes-benchmark, ²Bron: overtoeslagen.nl

Gemiddelden en individuele gevallen

Al deze cijfers laten de gemiddelde huurontwikkeling zien. Een huishouden kan natuurlijk te maken krijgen met een inkomensdaling. Corporaties zetten maatwerk in om betalingsproblemen te voorkomen. Bijvoorbeeld huurbevoorziening of huurverlaging, al dan niet tijdelijk. Of helpen bij verhuizing naar een goedkoper huis.



Naar stabiel huurbeleid

Woonbond en Aedes hebben voorgesteld dat de huren de komende jaren de inflatie volgen. Om pieken en dalen eruit te halen wordt de huurverhoging gebaseerd op het gemiddelde van de inflatie van de 3 voorgaande jaren. De (gemiddelde) huurverhoging wordt echter nooit hoger dan 4%.



Scan de QR code voor meer toelichting



December 2025

Casus

De casus van de vraag van Sabine gaat over een huurder die op een balkon zelf energie wil opwekken met een klein zonnepaneel en twijfelt of dat mag in een huurwoning.

Situatie van Sabine

- Sabine wil op haar balkon een klein, losstaand zonnepaneel plaatsen om stroom op te wekken voor huishoudelijke apparatuur.
- Om dat paneel aan te sluiten, moet er een kabel naar binnen, wat waarschijnlijk betekent dat ze een gaatje moet boren in kozijn, pui of deur.
- Omdat ze in een huurappartement woont, vraagt ze zich af of ze die aanpassing mag doen en of dit is toegestaan door de Talis.
- Ze geeft aan dat dit haar helpt om energiezuiniger te wonen en kosten te besparen.
- Ze heeft eerder met Talis contact gehad over algemene zonnepanelen op het dak, maar dat heeft nog niets opgeleverd.

Ilse legt uit dat het om een ZAV (Zelf Aangebrachte Voorziening) gaat en dat Talis "niet snel nee" wil zeggen, maar dat veiligheid en bouwkundige aspecten zwaar meewegen.

De casus nodigt huurders uit om mee te denken: wat vinden zij redelijk, en hoe kunnen corporatie en huurders samen zoeken naar oplossingen die zowel veilig als betaalbaar zijn.

Aan het einde volgt een terugblik en korte samenvatting, met dankwoord aan de aanwezigen en een uitnodiging voor een volgende bijeenkomst op **20 mei 2026**. Meer informatie volgt. De voorzitter sluit de avond officieel af.

Fijn dat je erbij was! Want jouw mening telt!

Huurders
Vereniging
OMSLAG

Huurdersvereniging Omslag
Jozef Rodriguezplein 146
6663 RZ - LENT T
06-83 874 353
E. info@hvomslag.com
U. www.hvomslag.com