



Huurders Belang Zederik

Secretariaat: De Kooi 7
4233 GP AMEIDE
E: HBZederik@gmail.com

Referentie: 2026002
Betreft: Omgevingswet versus Overlegwet (WoHV)
Aan: -
Van: Leo Smit, bestuursvoorzitter HBZ

Memo

Ameide, 11 maart 2026

Huurverhoging Fien Wonen 2026

Vergelijking van de adviesaanvraag door Fien Wonen en het resultaat

De vergelijking tussen de oorspronkelijke adviesaanvraag (22 januari 2026) en de definitieve reactie op het advies van de huurdersorganisaties (10 maart 2026) laat zien dat er op verschillende punten significante aanpassingen zijn gedaan ten gunste van de huurders.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste verschillen en de behaalde resultaten:

Vergelijking Voorstel vs. Besluit

Onderwerp	Oorspronkelijk Voorstel (Januari)	Definitief Besluit (Maart)	Status Advies
Aftoppingsgrenzen	Volledige afschaffing van tussenliggende grenzen; alleen nog DAEB-aftopping.	Behoud van de huidige aftoppingsgrenzen voor de reguliere huurverhoging in 2026.	Deels overgenomen
EFG-energielabels	Een beperkte huurverhoging van 1,5% .	Huurbevriezing (0%) voor woningen met een EFG-label.	Volledig overgenomen
Middenhuur	Een maximale verhoging van 6,1% .	Verlaagd naar 4,4% (gelijkgetrokken met de vrije sector).	Deels overgenomen
Huren < € 350	Een vaste verhoging van € 25,- .	Blijft gehandhaafd op € 25,- voor 6 specifieke adressen.	Niet overgenomen
Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)	Verhoging van maximaal € 100,- voor hoge inkomens.	Blijft gehandhaafd conform de wettelijke regels.	Niet overgenomen

Wat is er bereikt?

Door de dialoog tussen de huurdersraden (HRHG en HBZ) en Fien Wonen zijn de volgende resultaten geboekt:

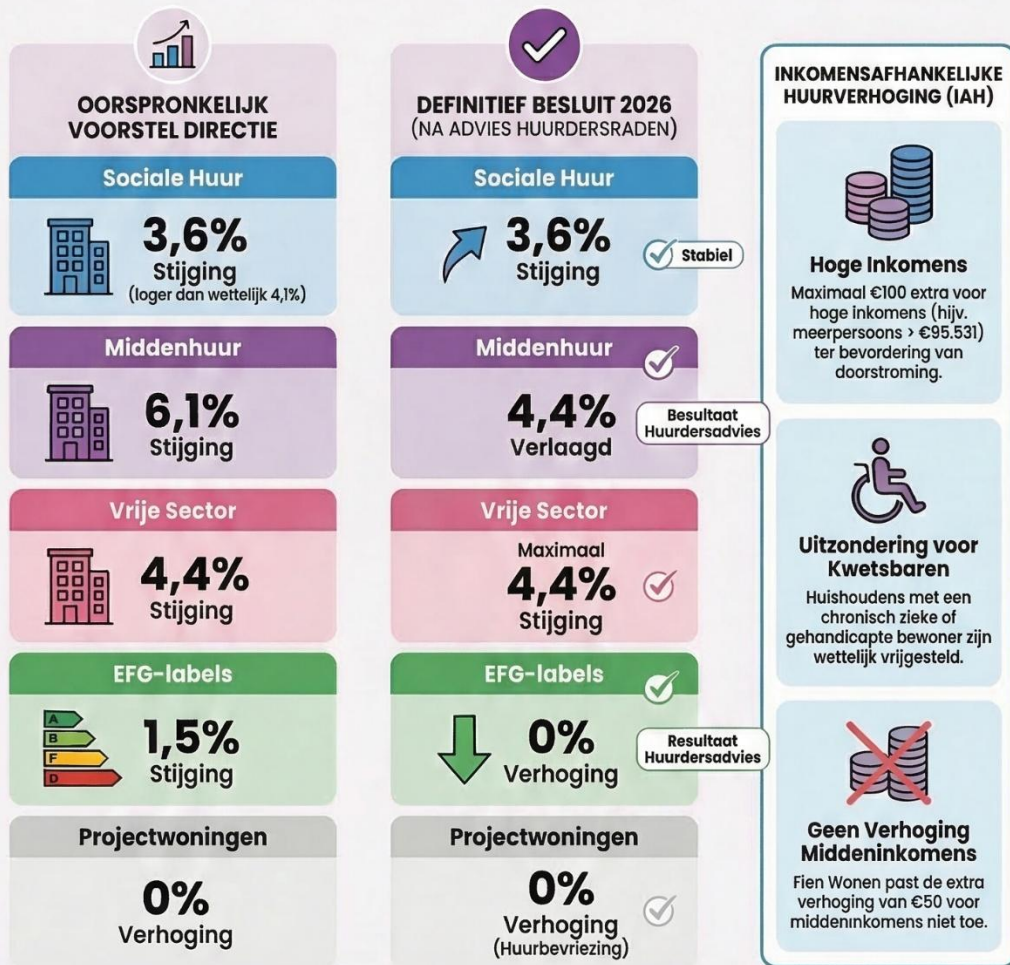
1. **Lastenverlichting voor middenhuur:** De voorgestelde huurverhoging voor het middensegment is met **1,7% verlaagd** (van 6,1% naar 4,4%). Fien Wonen erkende dat de oorspronkelijke 6,1% fors was en heeft dit naar beneden bijgesteld om aan te sluiten bij de vrije sector.
2. **Bescherming voor bewoners van slecht geïsoleerde woningen:** Waar Fien Wonen eerst nog een kleine verhoging van 1,5% wilde vragen voor woningen met een **EFG-label**, is nu besloten tot een volledige **huurbevrozing**. Dit geldt voor de 25 resterende adressen met deze labels die niet al onder een sociaal plan vielen.
3. **Uitstel van systeemwijziging aftopping:** De huurdersraden waren kritisch over het direct loslaten van de lagere aftoppingsgrenzen (streefhuur). Fien Wonen heeft besloten om voor deze ronde **niet vooruit te lopen op het nieuwe beleid** en de bestaande grenzen te respecteren. Omdat de aftoppingsgrenzen landelijk met 4,4% zijn gestegen en de huurverhoging 3,6% is, heeft dit overigens voor de meeste huurders dit jaar geen direct effect.
4. **Duidelijkheid over de inkomensafhankelijke verhoging:** Hoewel de IAH gehandhaafd blijft, is verduidelijkt dat dit een zeer beperkte groep van circa **50 huurders** betreft en dat de opbrengsten noodzakelijk zijn voor de investeringscapaciteit van de corporatie.

Niet bereikt: Fien Wonen houdt vast aan de verhoging van **€ 25,- voor de allerlaagste huren** (< € 350). De corporatie beargumenteert dat het slechts om zes adressen gaat en dat deze huren extreem ver onder de maximaal redelijke huur liggen, waardoor de stapsgewijze verhoging verdedigbaar wordt geacht.

Wij hebben ook een [video](#) beschikbaar.

Huurbeleid Fien Wonen 2026: Van Voorstel naar Definitief Besluit

Het informeren van huurders over de huuraanpassingen per 1 juli 2026, waarbij de invloed van de huurdersraden op het uiteindelijke beleid centraal staat.



GRENSWAARDEN EN BESCHERMING



HUURPRIJSGRENZEN 2026

Grens Type	Bedrag 2026
Kwaliteitskortingsgrens	€ 496,20
Loge aftoppingsgrens	€ 713,02
Hoge aftoppingsgrens	€ 764,14
DAEB-huurgrens	€ 932,93
Liberalisatiegrens	€ 1.226,07

Vergelijking van de adviesaanvraag door Fien Wonen en de circulaire van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Het ministerie brengt jaarlijks een [circulaire](#) uit waarin het huurprijsbeleid wordt voorgeschreven. Wij lieten Google NotebookLM een vergelijking maken tussen wat Fien Wonen voorstelt en de eisen in de circulaire.

De vergelijking tussen de landelijke kaders (de circulaire) en de oorspronkelijke adviesaanvraag van Fien Wonen voor 2026 laat zien dat de corporatie op verschillende punten ervoor kiest om **niet de maximaal toegestane huurverhoging** te vragen.

Hieronder volgt een overzicht van de verschillen per categorie:

1. Reguliere Sociale Huurwoningen

- **Landelijke circulaire:** Individuele huren in het sociale segment mogen met maximaal **4,1%** stijgen.
- **Voorstel Fien Wonen:** De corporatie stelt een lagere verhoging van **3,6%** voor.
- **Verskil:** Fien Wonen blijft **0,5% onder het wettelijk maximum** om de totale huursomstijging te beperken.

2. Woningen met slechte energielabels (EFG)

- **Landelijke circulaire:** De wet staat voor deze woningen de reguliere verhoging van maximaal **4,1%** toe.
- **Voorstel Fien Wonen:** Een beperkte verhoging van **1,5%** voor de 25 adressen met een slecht label die niet in een slooppject zitten.
- **Verskil:** Fien Wonen vraagt **2,6% minder** dan toegestaan vanwege de energetische staat van de woning.

3. Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

- **Landelijke circulaire:** Corporaties mogen een extra verhoging vragen bij zowel **hoge middeninkomens** (max. € 50,-) als **hoge inkomens** (max. € 100,-).
- **Voorstel Fien Wonen:** De corporatie past de verhoging van € 100,- **uitsluitend toe bij hoge inkomens**. Voor de hoge middeninkomens wordt de IAH niet toegepast.
- **Verskil:** Fien Wonen is **soepeler voor middeninkomens** dan de wet toestaat door daar geen extra verhoging te vragen.

4. Middenhuur en Vrije sector

- **Landelijke circulaire:** Voor het gereguleerde middensegment is een verhoging van maximaal **6,1%** toegestaan. Voor de vrije sector is dit **4,4%**.
- **Voorstel Fien Wonen:** In de oorspronkelijke adviesaanvraag volgde Fien Wonen de maximale kaders: **6,1%** voor middenhuur en **4,4%** voor de vrije sector.
- **Verskil:** In het eerste voorstel was er **geen verschil** met de circulaire. (In de definitieve reactie op het advies is de middenhuur echter alsnog verlaagd naar 4,4%).

5. Overige categorieën (Gelijk aan circulaire)

Op een aantal punten volgt Fien Wonen exact de ruimte die de circulaire biedt:

- **Huren < € 350:** De wet staat een vaste verhoging van **€ 25,-** toe; Fien Wonen neemt dit volledig over voor de betreffende adressen.
- **Andere eenheden:** Voor garages en standplaatsen wordt het wettelijke maximum van **4,1%** gehanteerd.
- **Aftoppingsgrenzen:** Fien Wonen topt in haar voorstel af op de **DAEB-huurgrens (€ 932,93)** of de maximaal redelijke huur volgens het WWS, wat de landelijke wettelijke plafonds zijn.

Samenvattend: Fien Wonen wijkt vooral af van de circulaire door **lagere percentages** te hanteren voor reguliere sociale huur en woningen met EFG-labels, en door de inkomensafhankelijke verhoging **niet op middeninkomens** toe te passen.