

1. Vergadergegevens

Datum	5 februari 2026
Tijd	18:00 – 21:00 uur
Namens HP6	Dhr. Coskun (voorzitter, aanwezig vanaf 20:00), dhr. Vroegop (1e secretaris), mw. Huitinga (2e secretaris), dhr. Maat (penningmeester), dhr. Secreve (algemeen lid), dhr. Both (algemeen lid),
Namens Poort6	Mw. Buursink (directeur-bestuurder), mw. Leferink (manager Wonen), mw. Hendricks (beleidsadviseur)
Notulist	Mw. van Dam (directiesecretaresse)
Onderwerp	Huurverhoging 2026 – adviesaanvraag en besluit HP6

2. Context en aanleiding

Mw. Hendricks (beleidsadviseur Poort6) presenteerde de achtergrond en het kader voor de huurverhoging 2026. Elk jaar vormt de huurverhoging een dilemma: individuele huurderbelangen moeten worden afgewogen tegen het collectieve belang. Zonder huurverhoging kan Poort6 haar maatschappelijke taak op lange termijn niet vervullen.

Ontwikkeling huren – afgelopen 10 jaar

- Sociale huur (corporaties): +17%
- Vrije sectorhuur: + circa 25%
- Inflatie: +31%
- CAO-lonen en uitkeringen: +35%
- Huurquote gedaald van 24% naar 20%; woonquote eveneens gedaald met 4%

Huren zijn dus minder snel gestegen dan inkomens en inflatie – corporaties zijn relatief 'armer' geworden.

3. Wettelijk kader voor 2026

Nationale prestatieafspraken (dec. 2024/sept. 2025)

- Huurprijsontwikkeling voorspelbaar maken, gebaseerd op gemiddelde inflatie van voorgaande 3 jaar

Aedes & Woonbond (november 2025)

- Maximum gemiddelde huurstijging: 4%
- Individuele huurverhoging maximaal 5% (excl. inkomensafhankelijke verhoging)

Rijksoverheid – officiële vaststelling 2026 (december 2025)

- Huursomstijging maximaal 3,6% (gemiddeld)
- Individuele huurverhoging maximaal 4,1% (excl. inkomensafhankelijke verhoging)

Nibud: huren blijven betaalbaar

- Huurquotes blijven gemiddeld gelijk of dalen licht
- Cao-lonen en uitkeringen stijgen harder (4,4%) dan huren (3,6%)
- Bij alle inkomensgroepen – inclusief bijstandsniveau – blijven huren betaalbaar
- Lichte stijging huurquote bij ouderen met aanvullend pensioen en alleenstaande ouders met 2 kinderen, maar binnen de betaalbaarheidsnorm

4. Uitgangspunten Poort6

- Huursomstijging conform wettelijk kader: gemiddeld 3,6%
- Individuele huurverhoging maximaal 4,1% (excl. inkomensafhankelijke verhoging)
- Afspraak geldt voor de komende 3 jaar
- Realistisch in de uitvoering

Verdeling inkomensgroepen Poort6 (2026)

- Standaardinkomens (tot huurtoeslaggrens): 5.810 huishoudens (± 87%)
- Hoge middeninkomens: 388 huishoudens (±6%)
- Hoge inkomens: 281 huishoudens (±4%)

5. Besproken scenario's

Scenario 1 – Flatliner ✓ GEKOZEN	Scenario 2 – Streefhuur	Scenario 3 – Inkomensafhankelijk
Iedereen 3,62%. Geen aftopping op streefhuur.	Percentage afhankelijk van afstand tot streefhuur (0–4,1%). Max 3,69%.	Hoge inkomens + € 100, hoge middeninkomens + € 50 (3a) of alleen + € 100 (3b). Standaard: 2,9%.
Eenvoudig uitlegbaar, geen uitschieters, makkelijk uitvoerbaar. Huurtoeslag compenseert.	Genuanceerder, vermindering huurverschillen. Maar geen demping voor lage inkomens.	Solidair, lagere standaardverhoging. Maar complexer, risico op segregatie.

6. Discussie en aandachtspunten

Eerlijkheid en solidariteit

- Discussie over de vraag of het eerlijk is dat hogere inkomens meer betalen
- Zorgen over mogelijke segregatie bij inkomensafhankelijke huurverhoging
- Belang van gemengde wijken benadrukt

Uitvoerbaarheid en communicatie

- Vragen over informatieverstrekking aan huurders over hun specifieke huurverhoging
- Privacyaspecten rondom inkomensgegevens (Poort6 ontvangt deze via de Belastingdienst)

Langetermijnperspectief

- Discussie over de afspraak voor 3 jaar
- Vragen over aanpassingsmogelijkheden bij sterk gewijzigde economische omstandigheden

7. Besluit HP6

Na stevige interne discussie heeft de meerderheid van het bestuur van HP6 besloten:

Scenario 1 – Standaard huurverhoging (flatliner): iedereen hetzelfde huurverhogingspercentage van 3,62%, zonder aftopping op streefhuur.

Dit besluit geldt als afspraak voor de komende 3 jaar.

Motivatie: Scenario 1 is eenvoudig uitlegbaar, kent geen uitschieters, is goed uitvoerbaar en de huurtoeslag compenseert voor huurders met recht op toeslag. De meerderheid van het bestuur koos voor deze aanpak boven de meer complexe alternatieven.

8. Overige besluiten en afspraken

- Het definitieve advies van HP6 wordt in een separaat document vastgelegd en als bijlage aan dit verslag toegevoegd.
-

9. Sluiting

De vergadering is rond 21:00 uur afgesloten. Poort6 heeft HP6 bedankt voor de constructieve discussie en de bereidheid mee te denken over deze complexe materie.