



**Brederode
wonen**

Thuis in goed wonen

HUURPRIJSBELEID 2026

Inhoudsopgave

Pagina

| | |
|---|---|
| 3. Inleiding | Toelichting context, uitgangpunten en bedoeling |
| 4. Huurderswaarden als kompas | Huurderswaarden gekoppeld aan het huurprijsbeleid |
| 5. Wettelijk kader huurprijsbeleid 2026 | Toelichting op de verschillende kaders |
| 6. Beleidskeuzes laag segment | Toelichting op vijf pijlers van het huurprijsbeleid |
| 9. Huursombenadering | Toelichting op toepassing maximale huursom |
| 10. Beleidskeuzes Middensegment | Toelichting op de middensegment |
| 11. Beleidskeuzes Hoog segment | Toelichting op het hoog segment |
| 12. Beleidskeuzes overige verhuur | Toelichting op de niet-woningen |
| 13. Actuele ontwikkelingen en keuzes | Wat verder van invloed is op de huren |
| 14. Vaststelling, uitvoering en evaluatie | Overzicht afronding |

Bijlagen:

1. Overzicht passend toewijzen op inkomensgrenzen
2. Inkomenseisen midden en hoog segment

1. Inleiding

Voor u ligt het Huurprijsbeleid 2026 van Brederode Wonen.

De context waarin dit huurprijsbeleid tot stand komt, verschilt wezenlijk van eerdere jaren. De woningmarkt is structureel krap, doorstroming blijft achter en steeds meer huishoudens zijn afhankelijk van huurtoeslag om wonen betaalbaar te houden. Tegelijkertijd zijn de wettelijke kaders rondom huurverhoging gewijzigd en is gekozen voor een systematiek die uitgaat van een gemiddeld huurverloop over meerdere jaren.

Daarnaast speelt er een onzeker politiek klimaat waardoor er afgelopen jaar ineens sprake leek te zijn van een meerjarige huurbevroezing. Dat maakt het schrijven van een huurprijsbeleid beladen en onzeker.

Brederode Wonen opereert binnen deze context als maatschappelijke organisatie met een duidelijke opdracht: zorgen voor betaalbaar, passend en voorspelbaar wonen voor mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector. Dat vraagt om scherpe keuzes. Keuzes die niet alleen financieel houdbaar zijn, maar ook uitlegbaar richting huurders, huurdersvertegenwoordiging en toezichthouders.

In dit huurprijsbeleid kiest Brederode Wonen nadrukkelijk voor rust en voorspelbaarheid. Niet door overall maximaal gebruik te maken van de ruimte die de wet biedt, maar door bewust af te wegen wat huurders daadwerkelijk kunnen dragen. Daarbij realiseren wij ons dat niet alle belangen en waarden gelijktijdig en volledig kunnen worden bediend. Het huurprijsbeleid 2026 is dan ook het resultaat van een zorgvuldige weging tussen betaalbaarheid, bestaanszekerheid, continuïteit van de organisatie en de maatschappelijke opgaven waar wij voor staan, binnen een wispelturig politiek klimaat.

De huurderswaarden van de Huurdersvereniging Brederode (HVB) vormen hierbij een belangrijk kompas. In dit beleid is expliciet gemaakt hoe deze waarden zijn meegewogen en waarom in sommige gevallen de ene waarde zwaarder heeft gewogen dan de andere. Niet omdat andere waarden minder belangrijk zijn, maar omdat de huidige omstandigheden dat vragen.

Met dit huurprijsbeleid beoogt Brederode Wonen het evenwicht te bewaren tussen het beschermen van huurders tegen te snelle huurstijgingen enerzijds en het waarborgen van een gezonde, toekomstbestendige organisatie anderzijds. Dat evenwicht is niet statisch. Dit beleid is daarom geen eindpunt, maar een momentopname in een voortdurend veranderende werkelijkheid.

Moïra Bonne
Manager Wonen

2. Huurderswaarden als kompas

Brederode Wonen stelt de huurder centraal in haar beleid. In samenwerking met de HVB zijn de volgende huurderswaarden benoemd als leidend voor de keuzes die wij maken:

- **Passend en betaalbaar wonen**
- **Gezond wonen**
- **Thuis kunnen zijn**
- **Zeggenschap**

Deze waarden vormen het morele en maatschappelijke kader waarbinnen het huurprijsbeleid 2026 is opgesteld. Tegelijkertijd erkennen wij dat deze waarden niet los van elkaar staan en dat zij in de praktijk soms met elkaar kunnen schuren. Juist in een periode van schaarste en beperkte doorstroming vraagt dit om transparantie over de afwegingen die worden gemaakt.

Passend en betaalbaar

In het huurprijsbeleid 2026 krijgt betaalbaarheid een nadrukkelijk zwaar gewicht. De afgelopen jaren zijn de huren maximaal gestegen, terwijl de ruimte voor huurders om door te stromen naar een andere woning beperkt is gebleven. Brederode Wonen acht het daarom niet wenselijk om huurverhogingen verder te differentiëren op basis van inkomen, zolang structurele doorstroom ontbreekt. Het beschermen van betaalbaarheid weegt dit jaar zwaarder dan het vergroten van inkomensafhankelijke prikkels.

Gezond wonen

Gezond wonen betekent meer dan de kwaliteit van de woning alleen. Ook financiële gezondheid maakt daar onderdeel van uit. Door huurverhogingen te matigen en scherp te letten op kritische huurprijsgrenzen, beoogt Brederode Wonen te voorkomen dat huishoudens structureel in financiële stress terechtkomen of verder afhankelijk worden van toeslagen.

Thuis kunnen zijn

Een woning is meer dan een optelsom van stenen en vierkante meters. Thuis kunnen zijn betekent stabiliteit, zekerheid en rust. Grote of moeilijk voorspelbare huurstijgingen kunnen dit thuisgevoel onder druk zetten. Om die reden kiest Brederode Wonen voor een huurontwikkeling die voorspelbaar is en aansluit bij wat huurders redelijkerwijs kunnen verwachten.

Zeggenschap

Zeggenschap krijgt vorm in de dialoog met de HVB en in de transparantie van dit beleid. Brederode Wonen beschouwt zeggenschap niet als het automatisch overnemen van wensen, maar als het serieus betrekken van huurdersvertegenwoordiging bij het maken van keuzes en het expliciet verantwoorden van die keuzes.

De huurderswaarden zijn daarmee geen vrijblijvende uitgangspunten, maar richtinggevende criteria. In dit huurprijsbeleid is per beleidskeuze zichtbaar gemaakt hoe deze waarden zijn meegewogen en waar bewuste accenten zijn gelegd.

3. Wettelijk kader huurprijsbeleid 2026

Het huurprijsbeleid 2026 van Brederode Wonen is opgesteld binnen de wettelijke kaders zoals die door de overheid zijn vastgesteld in de circulaire van 20 februari 2026. Een belangrijke wijziging ten opzichte van eerdere jaren is de introductie van een systematiek die uitgaat van een gemiddeld huurverloop over een periode van drie jaar.

Driejaarsgemiddelde als uitgangspunt

Voor 2026 geldt dat de maximale huursomstijging voor woningcorporaties is gebaseerd op het driejaarsgemiddelde van de inflatie. Dit percentage bedraagt voor 2026 maximaal **3,6%**. Deze systematiek heeft als doel grote uitschieters in jaarlijkse huurverhogingen te dempen en bij te dragen aan meer voorspelbaarheid voor huurders. De huursom is het bedrag van alle huren bij elkaar van de gereguleerd verhuurde zelfstandige huurwoningen in zowel het DAEB-deel als het niet-DAEB-deel (alléén middenhuur) van de woningcorporatie.

Naast de huursombenadering geldt er ook een wettelijk maximum voor de huurverhoging per individuele zelfstandige woning. Voor het laag segment (DAEB) mag de huur per woning in 2026 met maximaal **4,1%** stijgen. Beide kaders zijn bindend: zowel het individuele maximum per woning als het gemiddelde op corporatieniveau moeten worden gerespecteerd.

Differentiatie binnen wettelijke grenzen

Brederode Wonen maakt binnen deze wettelijke ruimte bewuste keuzes. Differentiatie wordt ingezet als instrument om huurverhogingen zo evenwichtig mogelijk te verdelen over woningen en huishoudens, met oog voor betaalbaarheid én de financiële continuïteit van de organisatie. De huursombenadering fungeert daarbij als sturend kader en randvoorwaarde, niet als doel op zich. Dit betekent dat de beschikbare ruimte jaarlijks zorgvuldig wordt afgewogen en gericht wordt ingezet, zonder op voorhand te sturen op maximalisatie, maar ook zonder die mogelijkheid principieel uit te sluiten.

Overige relevante wet- en regelgeving

Naast de huursombenadering en de maximale huurverhoging per woning zijn onder meer de volgende wettelijke kaders van toepassing:

- de Wet betaalbare huur;
- de huurprijsgrenzen en aftoppingsgrenzen zoals vastgesteld voor 2026;
- de gewijzigde systematiek van de huurtoeslag, waarbij servicekosten geen onderdeel meer uitmaken van de toeslagberekening.

Deze wettelijke kaders vormen het fundament waarop de beleidskeuzes van Brederode Wonen in de volgende hoofdstukken worden toegelicht.

Huurprijsgrenzen 2026

| | | |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Kwaliteitskortingsgrens: | € 498,20 (2025: € 477,20) | Laag segment |
| Eerste (lage) aftoppingsgrens: | € 713,02 (2025: € 682,96) | Laag segment |
| Tweede (hoge) aftoppingsgrens: | € 764,14 (2025: € 731,93) | Laag segment |
| DAEB-huurgrens: | € 932,93 (2025: € 900,07) | Laag segment |
| Liberalisatiegrens: | € 1.228,07 (2025: € 1.184,82) | Middensegment |
| Boven de liberalisatiegrens: | > € 1.228,07 | Hoog segment |

Huurtoeslag 2026

Vanaf 2026 veranderen de voorwaarden voor huurtoeslag. Dit zijn de belangrijkste wijzigingen:

- Nieuwe doelgroep krijgt recht op huurtoeslag
Huurders met een lager inkomen maar een hogere huurprijs (boven de huidige maximumgrens) krijgen vanaf 2026 wél recht op huurtoeslag.
- Jongeren profiteren meer
 - Onder 21 jaar: huurtoeslag mogelijk bij huren boven € 477,20.
 - Vanaf 21 jaar: recht op volledige huurtoeslag (was vanaf 23 jaar).
- Servicekosten tellen niet meer mee
Ongeveer 20% van de huidige ontvangers ontvangt minder toeslag (gemiddeld € 9 p/m) doordat vergoeding van vier soorten servicekosten vervalt.
- Eigen bijdrage daalt
Iedereen die huurtoeslag krijgt, betaalt straks € 7,58 minder eigen bijdrage.
- Nieuwe rekensystematiek
Met de introductie van lineaire afbouw wordt het effect van inkomensstijgingen transparanter en voorspelbaarder.

Voorgenomen plannen kabinet

In het coalitieakkoord zijn een aantal zaken vastgelegd waarmee het nieuwe kabinet wil stimuleren dat sociale huurwoningen ook echt bij de juiste doelgroep terechtkomen, en huurprijzen passend zijn bij de inkomens. Verder zijn er plannen om de mogelijkheden mbt het middensegment voor corporaties te verruimen:

- VRO werkt aan aanpassingen aan het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woonruimten, waarmee verhuurders van middensegment woningen in specifieke gevallen meer ruimte krijgen om rendabel te blijven verhuren. Deze wijzigingen zullen naar verwachting in 2027 ingaan.
- In lijn met eerder communicatie en afspraken uit de NPA werkt VRO aan aanpassing van wet- en regelgeving die geborgde financiering van het middensegment mogelijk moet maken, zodra hiervoor ruimte ontstaat in de Europese staatssteunkaders.
- Voor nieuwe sociale huurders wordt niet alleen meer gekeken naar het inkomen, maar ook een vermogenstoets voor spaargeld moet meetellen bij toewijzing.
- Daarnaast wil dit kabinet een jaarlijkse inkomensstoets invoeren.

4. Beleidskeuzes Laag segment (DAEB)

Brederode Wonen stelt het huurprijsbeleid 2026 op in een jaar waarin betaalbaarheid onder druk staat, terwijl doorstroming in de praktijk onvoldoende op gang komt. Dat maakt de klassieke redenering “de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten” begrijpelijk.

Brederode Wonen kiest in 2026 echter voor een andere benadering. Niet omdat wij het uitgangspunt van solidariteit niet onderschrijven, maar omdat we de huidige woningmarkt en de effecten van eerdere huurverhogingen meewegen. Een deel van de huishoudens met een hoger (midden)inkomen in de sociale huursector heeft in de afgelopen jaren al aanzienlijke huurstijgingen gehad, terwijl reële alternatieven om door te stromen ontbreken. Nogmaals een extra opslag boven op de reguliere

huurverhoging, vinden wij in deze context niet bijdragen aan betaalbaarheid of bestaanszekerheid en evenmin aan rust in woonlastenontwikkeling.

Daarom richten wij het huurprijsbeleid 2026 in rondom vijf pijlers:

- een zo gelijkmatig mogelijke toepassing van de maximale reguliere huurverhoging voor alle categorieën
- het handhaven van aftoppingsgrenzen als beschermingsmechanisme voor lagere inkomens
- de 4 huurderswaarden als kompas als afweging in relatie tot de huidige omstandigheden
- de geldende wettelijke kaders
- passend bij de financiële ratio's van Brederode Wonen

4.1 Reguliere huurverhoging laag segment: zoveel mogelijk rekenen met de wettelijke ruimte

Voor de woningen in het laag segment (DAEB) geldt vanaf 1 juli 2026 een maximale huurverhoging van **4,1%**. Brederode Wonen kiest ervoor om deze reguliere ruimte als uitgangspunt te nemen, omdat dit voorspelbaar is en aansluit bij de landelijke kaders. De huur kan nooit hoger worden dan wat wettelijk is toegestaan op basis van WWS.

Daarnaast geldt op corporatieniveau een maximering van de gemiddelde huursomstijging van **3,6%**. Dit betekent dat we de toepassing van 4,1% altijd spiegelen aan de totale huursom. De definitieve uitkomst van de gemiddelde huursomstijging wordt (zoals ieder jaar) doorgerekend, zodat we binnen het wettelijke kader blijven en tijdig kunnen bijsturen als dat nodig is.

Door deze twee percentages op het huidige bezit toe te passen, rekening houdend met de aftoppingsgrenzen, komen we in de eerste berekeningen uit op een huurverhogingspercentage van **3,7%**. Tenzij een woning daarmee een aftoppingsgrens zou overschrijden, dan wordt dit lager. Hiermee lijken we bij de eerste berekeningen uit te komen op een huursomstijging van **3,58%**.

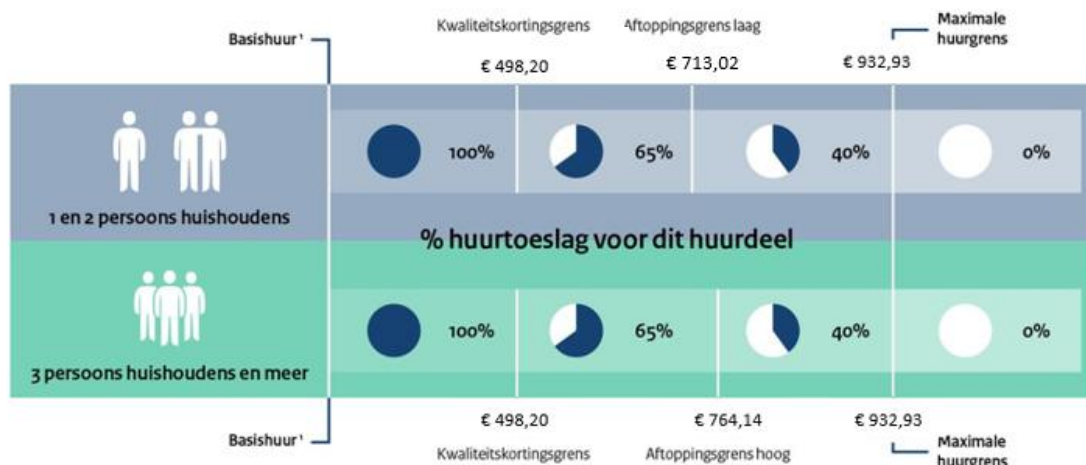
4.2 Aftoppingsgrenzen als betaalbaarheidsinstrument in relatie tot huurtoeslag (2026)

Brederode Wonen kiest er in 2026 voor om binnen de wettelijke kaders zo veel mogelijk uit te gaan van de maximale toegestane huurverhoging voor DAEB-woningen van 4,1%. Tegelijkertijd handhaven wij aftoppingsgrenzen als bewuste rem op de huurontwikkeling. Dit is een belangrijk instrument om betaalbaarheid en bestaanszekerheid te beschermen, juist voor huishoudens met een lager inkomen.

Deze keuze hangt direct samen met de werking van de huurtoeslag. Vanaf 2026 is het recht op huurtoeslag niet langer gekoppeld aan een absolute maximale huurgrens, maar de berekening van de toeslag kent wel duidelijke grenzen en staffels.

Door de aftoppingsgrenzen te handhaven, voorkomen wij dat huurprijzen onnodig terechtkomen in een zone waarin de huurtoeslag relatief minder compenseert of uiteindelijk niet verder oploopt. Dit draagt eraan bij dat huurders met een lagere inkomensruimte niet onevenredig hard worden geraakt door de jaarlijkse huuraanpassing. Daarmee realiseren wij een vorm van evenwicht in lastenverdeling, zonder gebruik te maken van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

De huurtoeslag wordt opgebouwd in schijven:



1. De basishuur bedraagt minstens € 199,05 voor eenpersoonshuishoudens en € 197,24 voor eerpersoonshuishouders (vanaf 2 personen) en stijgt naarmate het inkomen toeneemt. Dit bedrag betaalt de huurder zelf.

Belangrijk is dat de huurtoeslag in 2026 niet meegroeit met het deel van de (kale) huur boven € 932,93. Tot vorig jaar verviel de volledige huurtoeslag bij het overschrijden van de DAEB-grens. Een deel van onze huurders gaat door deze aanpassing er financieel op vooruit.

4.3 Geen inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

Hoewel de gedachte achter de IAH (lasten dragen naar draagkracht) herkenbaar is, kiest Brederode Wonen ervoor om in 2026 géén inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.

Deze keuze is gebaseerd op drie overwegingen:

1. **Optelsom van huurstijgingen**

Een deel van de huishoudens die onder de IAH zouden vallen, heeft in de afgelopen drie jaar al een fors oplopende huur gezien. In de huidige markt is het niet realistisch om te veronderstellen dat deze huishoudens eenvoudig kunnen doorstromen naar een passend alternatief.

2. **Voorspelbaarheid en rust**

Brederode Wonen wil voorkomen dat huurders te maken krijgen met extra pieken in woonlasten bovenop de reguliere ontwikkeling.

3. **Bescherming van lagere inkomens via een ander instrument**

In plaats van extra opslag bij hogere inkomens, zetten wij in 2026 nadrukkelijker een instrument in dat direct werkt op de betaalbaarheid van lagere inkomens: aftoppingsgrenzen in combinatie met de (blijvende) staffelwerking van de huurtoeslag.

4.4 Jongeren, leeftijdsgrens en de berekening van huurtoeslag

Lang gold dat jongere huurders pas vanaf hun 23ste pas in aanmerking kwamen voor volwaardige huurtoeslag voor een huur boven de kwaliteitskortingsgrens. Deze leeftijdsgrens is echter verlaagd naar 21 jaar. Aangezien woningzoekenden pas vanaf hun 18de inschrijfduur kunnen opbouwen, is het aantal jongeren dat daadwerkelijk een woning kan betrekken voor hun 21ste zeer beperkt. De kwaliteitskortingsgrens is daarom geen onderdeel van ons SVB, ook niet voor jongerenwoningen. Brederode Wonen bezit geen woningen die qua WWS-punten onder deze grens vallen.

4.5 Huuraanpassing en borging in de begroting

Voor de begroting van 2026 is voor de reguliere huuraanpassing uitgegaan van een percentage van **3,27%**.¹ Daarnaast is in de prognose voor 2026 rekening gehouden met 0,78% huurprijsaanpassing door harmonisatie bij mutaties. Dat laatste moet natuurlijk nog wel gerealiseerd worden en is afhankelijk van de daadwerkelijke mutaties gedurende dit jaar. Ondanks deze huurprijsaanpassingen staat de ICR onder druk en is er weinig tot geen ruimte over voor overschrijdingen van de budgetten. Om als Brederode Wonen een gezonde slagkracht over te houden, is het wenselijk boven dit percentage te gaan zitten. Vanuit de eerste doorrekeningen gaan we uit van een huurverhogingspercentage van **3,7%**, met behoud van de aftoppingsgrenzen. Dat zou op een huursomstijging van 3,58% uitkomen.

4.6 Afweging vanuit huurderswaarden (HVB)

Passend en betaalbaar

Door de aftoppingsgrenzen te handhaven en de staffelwerking van huurtoeslag te benutten, beperken we het risico dat juist de lagere inkomens een buitensporig hoge netto huurstijging ervaren.

Gezond wonen

Financiële voorspelbaarheid en het vermijden van pieken in woonlasten dragen bij aan minder stress en meer stabiliteit.

Thuis zijn

Door geen extra inkomensopslag toe te passen en tegelijk de betaalbaarheid van lagere inkomens actief te beschermen, vergroten we rust in woonlasten voor al onze huurders en daarmee het gevoel van zekerheid.

Zeggenschap

De 4 huurderswaarden zijn niet alleen als uitgangspunt opgenomen, maar als toetssteen gebruikt bij de inrichting van dit hoofdstuk en de keuzes die daarin worden gemaakt.

5. Huursombenadering

Brederode Wonen voert het huurprijsbeleid 2026 uit binnen de wettelijke kaders voor zowel de maximale huurverhoging per woning als de maximale huursomstijging op corporatieniveau. De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die

¹ De leidraad economische parameters van het AW zijn als uitgangspunten voor de begroting van 2026 gehanteerd.

zowel op 1 januari 2026, als op 1 januari 2027 zijn verhuurd. Dit betekent dat ook woningen in het middensegment, waarvan het contract ondertekend is door beide partijen op of ná 1 januari 2026, en dus onder de nieuwe regels van de Wet Betaalbare Huur vallen, meetellen bij de huursom. De onderliggende financiële toetsing en verantwoording vindt plaats door de afdeling Financiën. De maximaal toegestane huursomstijging voor 2026 is **3,6%**.

In 2026 vallen buiten de huursom¹:

- Woningen die opnieuw worden verhuurd tussen 1 januari 2026 en 31 december met een aangepaste huurprijs (= huurharmonisatie) en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
- Woningen die met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren (woningen met een huurcontract vanaf 1 juli 2024 in het middensegment tellen wél mee).
- De tijdelijke huurkorting (huurbevrozing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.
- Woningen die leeg stonden op 1 januari 2026 of op 1 januari 2027
- Woningen die in de periode 1 januari 2026 t/m 31 december 2026 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd.

6. Beleidskeuzes gereguleerd middensegment (middenhuur)

Binnen het bezit van Brederode Wonen vormt middensegment op dit moment een relatief klein deel van het totale bezit. Samen met het hoog segment betreft dit < 5% van het totale bezit waardoor Brederode Wonen binnen het verlicht regime valt.

Op basis van het in 2025 vastgestelde Strategisch Voorraadbeleid is dit echter een groeiend segment, vanwege de potentie van het bezit en de rol die het middensegment kan vervullen in het bredere woningaanbod. Daarnaast lijkt het gezien de ontwikkelingen te verwachten dat het middensegment vanaf volgend jaar onder de DAEB-woningen valt.

Ook voor huurders in het middensegment geldt dat de woningmarkt krap is en dat betaalbaarheid en voorspelbaarheid in woonlasten onder druk staan. Dat vraagt om een bewuste beleidskeuze in de toepassing van de huurverhoging. Daarnaast heeft deze groep slechts een (zeer) beperkte toegang tot huurtoeslag waardoor ze niet of nauwelijks worden gecompenseerd in de huurverhoging.

6.1 Wettelijk kader middensegment 2026

Voor huurwoningen in het gereguleerde middensegment geldt in 2026 een wettelijk maximum voor de jaarlijkse huurverhoging, gebaseerd op inflatie met een toegestane opslag. Dat is **6,1%** op basis van de wet: cao-loonontwikkeling + 1%.

Huurcontracten die op of na 1 januari 2026 beginnen, vallen onder het middensegment als ze:

- Een huurprijs hebben die hoger is dan € 932,93 en tenminste 144 WWS-punten;
- En een huur hebben die niet hoger is dan € 1.228,07 en maximaal 186 WWS-punten.
- Of een huur hebben tussen de € 932,93 en € 1.228,07 en meer dan 186 WWS-punten.

De toegang tot huurtoeslag voor deze groep huurders is beperkt. In veel gevallen ligt de huur boven de maximale huur waarover huurtoeslag wordt berekend, waardoor huurverhogingen voor deze groep minder of niet worden gecompenseerd via het toeslagenstelsel.

6.2 Beleidskeuze Brederode Wonen

Brederode Wonen kiest er in 2026 bewust voor om lager te gaan zitten dan het wettelijk maximum voor het middensegment. De huurprijsstijging voor deze groep wordt gelijkgetrokken met de huurverhoging in de hoog segment. Dat geeft beide groepen voorspelbaarheid voor de woonlasten. Daarnaast blijft het middensegment betaalbaar voor huishoudens die geen toegang hebben tot sociale huur, maar ook niet eenvoudig uit kunnen wijken naar de koopmarkt. Brederode Wonen kiest daarom voor een huurverhogingspercentage van **4,4%**,² gelijk met de maximale huurverhoging voor het hoog segment.

6.3 Afweging vanuit huurderswaarden

Passend en betaalbaar

Door de huurverhoging voor het middensegment te matigen, blijft deze bereikbaar voor huishoudens met een middeninkomen, zonder directe compensatie via huurtoeslag.

Gezond wonen

Een gematigde en voorspelbare huurontwikkeling draagt bij aan financiële stabiliteit en voorkomt abrupte stijgingen in woonlasten.

Thuis zijn

Consistentie in huurbeleid tussen DAEB, middensegment en het hoog segment vergroot duidelijkheid en rust voor huurders.

Zeggenschap

Vanwege de formele rol van de HVB, sluiten de gemaakte keuzes aan bij de huurderswaarden die richtinggevend zijn voor het totale huurprijsbeleid van Brederode Wonen.

7. Beleidskeuzes hoog segment (Vrije sector of geliberaliseerde huur)

Voor deze woningen gelden andere wettelijke kaders dan voor het gereguleerde segment. Tegelijkertijd kiest Brederode Wonen ervoor om ook binnen het hoger segment de huurontwikkeling zorgvuldig en voorspelbaar vorm te geven, passend bij haar maatschappelijke opdracht. Voor deze groep huurwoningen geldt in 2026 een wettelijk maximum voor de jaarlijkse huurverhoging van **4,4%**, gebaseerd op inflatie met een toegestane opslag. Deze huurverhoging wordt per woning toegepast; er is geen huursombenadering van toepassing.

7.1 Beleidskeuze Brederode Wonen

Brederode Wonen kiest ervoor om voor de vrije sectorwoningen de maximaal wettelijk toegestane huurverhoging toe te passen voor 2026. Dat is vastgesteld op **4,4%**. De huurverhoging voor de vrije sector wordt tot de maximaal redelijke huur op basis van WWS punten verhoogd.

² Het middensegment telt mee in de huursom. Gezien het geringe aantal woningen in het middensegment, heeft dit verder geen invloed op de huursom.

Daarmee wordt het hoog segment niet benaderd als een volledig marktgedreven product, maar als onderdeel van een samenhangend huurbeleid waarin betaalbaarheid en stabiliteit een rol blijven spelen.

7.2 Afweging vanuit huurderswaarden

Passend en betaalbaar

Hoewel het hoog segment niet primair bedoeld is voor lagere inkomens, voorkomt een gematigde huurverhoging dat woonlasten onnodig snel oplopen.

Gezond wonen

Beperking van onverwachte of hoge huurstijgingen draagt bij aan financiële rust en stabiliteit.

Thuis zijn

Een consistente en uitlegbare huurontwikkeling vergroot het gevoel van zekerheid voor huurders, ook in de vrije sector.

Zeggenschap

De keuzes voor het hoog segment zijn onderdeel van een integraal huurprijsbeleid, waarin de belangen van verschillende huurdersgroepen in samenhang worden gewogen.

8. Beleidskeuzes overige verhuureenheden

Naast woningen in het lage segment, midden segment en hoge segment sector verhuurt Brederode Wonen ook overige verhuureenheden. Deze verhuureenheden en doelgroepen kennen een ander gebruik en een ander wettelijk kader dan woonruimte. Om die reden wordt hierna per categorie een afzonderlijke beleidslijn gehanteerd en beschreven.

8.1 Garages en bergingen

Garages en bergingen worden verhuurd als aanvullende voorzieningen en maken geen onderdeel uit van de kale huur van een woning. Brederode Wonen verhoogt dit jaar de huur op garages en bergingen met **4,1%**.

Tot vorig jaar is de huurverhoging voor garages en bergingen gematigd geweest. Om naar een meer marktconforme huurprijs te groeien, kiest Brederode Wonen voor het toepassen van een percentage gelijk aan de maximale huurverhoging voor het laag segment.

8.2 Standplaatsen

Brederode Wonen heeft in 2025 de enige woonwagen uit haar bezit verkocht en verhuurt nu alleen nog 11 standplaatsen. Brederode Wonen past ook hier een zorgvuldige en voorspelbare huurontwikkeling toe, passend bij het karakter van deze verhuureenheden en gekoppeld aan de maximale huurprijsstijging van het laag segment, namelijk **4,1%**ⁱⁱ. Deze telt niet mee bij de huursom.

8.3 Maatschappelijk onroerend goed (MOG)

Brederode Wonen beschikt over één object maatschappelijk onroerend goed; pand Bloemoord. De huurovereenkomst voor dit object is per februari 2026 opgezegd.

Op het moment van schrijven van dit huurprijsbeleid bevindt Brederode Wonen zich nog in de onderzoeksfase ten aanzien van de toekomst van dit pand. Dit onderzoek richt zich onder meer op

het toekomstig gebruik en de beleidsmatige positionering van het object. Zolang dit onderzoek loopt, kan geen uitspraak worden gedaan over:

- een eventuele huurverhoging
- de toekomstige verhuur
- of de verdere bestemming van het pand

Zodra hierover meer duidelijkheid bestaat, zal dit via de reguliere besluitvorming worden opgepakt en, indien relevant, worden verwerkt in toekomstige beleidsstukken. Voor de jaarlijkse huuraanpassing wordt dit pand dus niet meegenomen in het huurprijsbeleid voor 2026.

8.4 Woningen met een lage huur < € 350,-

Brederode Wonen maakt in 2026 weer gebruik om zelfstandige sociale huurwoningen met een lage huur tot € 350,- verhogen met € 25,- per maand. Dit geldt ongeacht het inkomen van het huishouden.

De huurprijs wordt overigens nooit hoger worden dan de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS).

9. Actuele ontwikkelingen en aanvullende beleidskeuzes

Het huurprijsbeleid 2026 staat niet los van ontwikkelingen binnen Brederode Wonen en de bredere volkshuisvestelijke context. Naast de wettelijke kaders en structurele beleidskeuzes zijn er actuele thema's die direct van invloed zijn op de woonlasten en de beleving van huurders.

9.1 Energetische projecten zonder huurverhoging

Brederode Wonen blijft ook in 2026 investeren in energetische verbeteringen van haar woningen. Deze investeringen zijn gericht op het verbeteren van comfort, het verlagen van energielasten en het toekomstbestendig maken van het bezit.

Net als in voorgaande jaren worden energetische projecten uitgevoerd zonder dat hier een extra huurverhoging tegenover staat. Deze aanpak draagt bij aan:

- lagere totale woonlasten;
- meer comfort en een gezonder binnenklimaat;
- het beperken van financiële druk bij huurders.

9.2 Monumenten en huurverhoging

Voor woningen met een monumentale status geldt dat de mogelijkheden voor energetische en bouwkundige ingrepen beperkter zijn. Brederode Wonen rekent vooralsnog geen extra huurverhoging voor monumenten, bovenop de reguliere huuraanpassing.

Daarmee wordt voorkomen dat huurders van monumentale woningen geconfronteerd worden met hogere woonlasten, terwijl de mogelijkheden om het comfort of de energieprestatie substantieel te verbeteren beperkt zijn.

9.3 Eenmalige huurverlaging: ervaringen uit 2025

In het huurprijsbeleid 2025 heeft Brederode Wonen ervoor gekozen om de mogelijkheid tot vrijwillige eenmalige huurverlaging nog een jaar voort te zetten. Dit instrument was bedoeld om huurders met een structureel lager inkomen tegemoet te komen en de betaalbaarheid te verbeteren. Van deze regeling is in 2025 vijf keer gebruikgemaakt.

De ervaringen met de eenmalige huurverlaging laten zien dat dit instrument effectief kan zijn voor specifieke situaties, maar tegelijkertijd ook leidt tot een structurele verlaging van huurinkomsten. Dit beperkt op de langere termijn de financiële ruimte om te blijven investeren in betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van het woningbezit. Ook stimuleert het huurders niet altijd in het de zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid. Daarom wordt voor 2026 de overstap gemaakt naar tijdelijke huurkorting voor specifieke gevallen.

9.4 Overstap naar tijdelijke huurkorting

Om huurders die tijdelijk in een financieel moeilijke situatie terechtkomen een perspectief te bieden, onderzoekt Brederode Wonen de mogelijkheid om in 2026 een tijdelijke huurkorting in te zetten in plaats van een structurele eenmalige huurverlaging. Deze regeling zou huurders in perioden van inkomensdaling tijdelijk lucht en ruimte bieden om het inkomen weer op peil te brengen.

De tijdelijke huurkorting wordt vastgelegd in duidelijk afspraken over vorm, duur en herbeoordeling en kan maximaal drie jaar duren. Na afloop kan de huur worden teruggebracht naar het oorspronkelijke niveau, binnen de dan geldende wettelijke kaders.

Met deze aanpak ondersteunt Brederode Wonen huurders waar nodig, zonder structureel inkomstenverlies te creëren, zodat alle middelen beschikbaar blijven om ook op langere termijn bij te dragen aan betaalbaar wonen voor alle huurders.

9.5 Streefhuur en Strategisch Voorraad

Met het nieuwe Strategisch Voorraadbeleid is vorig jaar het streefhuurpercentage losgelaten. Bij mutatie worden de woningen en de huurprijs worden ingedeeld aan de hand van de reeds gestelde indelingen van het strategisch voorraadbeleid. Hierin is geschiktheid en passendheid per doelgroep veel meer leidend bij de woning, in plaats van het vasthouden aan een streefhuurpercentage.

9.6 Ouder Worden Prettig Wonen

Voor senioren houden we vast aan het principe dat huurders die doorverhuizen naar een traploze woning in de bestaande bouw dit kunnen doen met behoud van hun huidige huur, zoals dat is vastgelegd in de regeling Ouder Worden Prettig Wonen die binnen de gehele regio door alle corporaties wordt toegepast. Van deze regeling is in 2025 twaalf keer gebruik gemaakt.

10. Vaststelling, uitvoering en evaluatie

Het huurprijsbeleid 2026 van Brederode Wonen is tot stand gekomen binnen de geldende wettelijke kaders en met inachtneming van actuele ontwikkelingen in de volkshuisvesting. In dit beleid zijn keuzes gemaakt die gericht zijn op voorspelbaarheid, betaalbaarheid en zorgvuldigheid in de

huurontwikkeling, met oog voor zowel individuele huurders als de bredere maatschappelijke opdracht van de corporatie.

Bij de totstandkoming van dit beleid zijn de huurderswaarden van de HVB nadrukkelijk meegenomen als toetsingskader. Deze waarden vormen geen vrijblijvende bijlage, maar zijn door het hele document heen gebruikt om beleidskeuzes te wegen en toe te lichten. Daarmee is dit huurprijsbeleid het resultaat van een zorgvuldige afweging van belangen en een gedeelde zoektocht naar evenwicht.


De uitvoering van het huurprijsbeleid vindt plaats conform de beschreven uitgangspunten en binnen de wettelijke regels voor individuele huurverhogingen en de maximale huursomstijging.

Brederode Wonen evalueert het huurprijsbeleid jaarlijks. Daarbij wordt onder meer gekeken naar:


- de effecten op betaalbaarheid en woonlasten;
- het gebruik van ondersteunende instrumenten zoals tijdelijke huurkorting;
- wijzigingen in wet- en regelgeving;
- en signalen van huurders, de HVB en interne betrokkenen.

Op basis van deze evaluatie wordt het huurprijsbeleid voor volgende jaren waar nodig bijgesteld, zodat het blijft aansluiten bij de maatschappelijke opdracht, de financiële mogelijkheden en de leefwereld van huurders.

Bijlagen:




Passend toewijzen 2026
Hoe hoog mag de huur zijn bij het toewijzen van een woning



Brederode wonen
Thuis in goed wonen

| TOT DE AOW LEEFTIJD | | | VANAF DE AOW LEEFTIJD | | |
|--|--|---|--|--|--|
| 1 persoon | 2 personen | 3 of meer personen | 1 persoon | 2 personen | 3 of meer personen |
| Met een bruto jaarkomen t/m € 29.400 kunt u een woning huren met een huurprijs t/m € 713,02 | Met een bruto jaarkomen t/m € 39.925 kunt u een woning huren met een huurprijs t/m € 713,02 | Met een bruto jaarkomen t/m € 39.925 kunt u een woning huren met een huurprijs t/m € 764,14 | Met een bruto jaarkomen t/m € 28.775 kunt u een woning huren met een huurprijs t/m € 713,02 | Met een bruto jaarkomen t/m € 38.650 kunt u een woning huren met een huurprijs t/m € 713,02 | Met een bruto jaarkomen t/m € 38.650 kunt u een woning huren met een huurprijs t/m € 764,14 |
| Met een bruto jaarkomen hoger dan € 29.400 en t/m € 51.537 kunt u een woning huren met een huurprijs van € 713,03 t/m € 932,93 | Met een bruto jaarkomen hoger dan € 39.925 en t/m € 56.910 kunt u een woning huren met een huurprijs van € 713,03 t/m € 932,93 | Met een bruto jaarkomen hoger dan € 39.925 t/m € 56.910 kunt u een woning huren met een huurprijs van € 764,15 t/m € 932,93 | Met een bruto jaarkomen hoger dan € 28.775 en t/m € 51.537 kunt u een woning huren met een huurprijs van € 713,03 t/m € 932,93 | Met een bruto jaarkomen hoger dan € 38.650 en t/m € 56.910 kunt u een woning huren met een huurprijs van € 713,03 t/m € 932,93 | Met een bruto jaarkomen hoger dan € 38.650 en t/m € 56.910 kunt u een woning huren met een huurprijs van € 764,15 t/m € 932,93 |

Passend toewijzen houdt in dat de huishoudgrootte en het inkomen van de huurder moeten passen bij de huurprijs van de woning. De overheid wil hiermee voorkomen dat mensen met lage inkomen in te dure woningen terecht komen.



Midden huur en vrije sector
Huurprijzen en bijbehorende inkomenseisen

Prijspeil 2026

| Midden huur | Vrije sector huur |
|--|--|
| Huurprijs € 932,94 t/m € 1.228,07 | Huurprijs Hoger dan € 1.228,07 |
| Inkomenseis* 1 persoon: € 51.538 t/m € 70.149 2 personen: € 56.911 t/m € 93.531 | Inkomenseis* 1 persoon: hoger dan € 70.149 2 personen: hoger dan € 93.531 |

* Het belastbaar jaarkomen