

Huurdersbelangenvereniging Woonvallei
Tav de voorzitter
President Kennedyplein 3
6227 CA Maastricht

Maastricht, 15 april 2026

Betreft: uw advies op de voorgenomen huurverhoging 2026

Geacht bestuur van HV Woonvallei, geachte voorzitter,

Hartelijk dank voor uw advies op de voorgenomen huurverhoging 2026.
Hieronder treft u aan onze reactie. Hierbij volgen we de opzet die u in het advies heeft gebruikt. Per passage staat onze uitleg.

Ons advies t.a.v. de voorgenomen huurverhoging 2026

Ook dit jaar geven wij een negatief advies af t.a.v. van het aangeboden voorstel, de financiële onderbouwing hiervoor treft u als bijlage aan dit advies aan.

- *Ondanks dat in uw inleiding melding wordt gemaakt dat huurders geraakt worden door hoge prijzen voor gas en elektriciteit wordt toch uitgegaan van een maximaal toegestane huurverhoging.
Voor een groeiende groep huurders betekent dit nog minder financiële ruimte omdat ook de overige kosten voor levensonderhoud sterk gestegen zijn.
Als de voorgestelde huurverhoging wordt toegepast komen daardoor nog meer huishoudens in financiële problemen.
Wij adviseren daarom een duidelijke en toegankelijke hardheidsclausule in te voeren voor huurders met aantoonbare financiële problemen.
Wij vragen u om niet alleen naar de huurprijs te kijken maar naar de totale woonlasten (huur, energiekosten en servicekosten).
Ook verzoeken wij u om maatwerk toe te passen bij plotselinge inkomstendaling.*

Reactie Maasvallei:

Wij begrijpen uw betoog. Maasvallei zet zich in voor het beperken van de woonlasten voor zover deze binnen onze invloedssfeer liggen. Stijgende kosten voor levensonderhoud vallen hier helaas niet binnen. Wel zetten wij ons in voor een beperking van energieverbruik door het verbeteren van de energieprestaties van onze woningen.
Bij plotselinge inkomensdaling zijn wij bereid om maatwerk te leveren en dat doen we in de praktijk ook al. In onze brief aan huurders over de huurverhoging en op onze website (onder het kopje 'voor huurders') vestigen we de aandacht op deze mogelijkheid.

maasvallei

Goed leven,
goed wonen

Woningstichting Maasvallei Maastricht • Severenstraat 200 • 6225 AH Maastricht
T 043 368 37 37 • E info@maasvallei.nl • I www.maasvallei.nl • KvK 14614794
BTW NL002581206B01 • RABOBANK NL72 RABO 01570611 59 • BIC RABONL2U

- *Wij juichen het toe dat onverminderd ingezet wordt op het verduurzamen van de woningportefeuille en daarbij de laagste energie labels als eerste aan te pakken en verouderde woningen te vervangen voor nieuwbouw. De afgelopen jaren hebben wij steeds gepleit om voor de DAEB-woningen met E, F en G – label een beperkte huurverhoging voor te stellen. **Wij adviseren u ook dit jaar weer met klem om voor deze betreffende woningen een maximale huurverhoging van 2% voor te stellen.** Huurders hebben behoefte aan duidelijkheid, wij adviseren om per complex transparant te communiceren over de planning van de werkzaamheden. Daarnaast vragen wij om de garantie dat verduurzaming niet gaat leiden tot hogere woonlasten. Een concreet inzicht in de verwachte energiebesparing, liefst ondersteund met praktijkvoorbeelden, achten wij essentieel.*

Reactie Maasvallei:

De woningen met de laagste energieprestaties worden als eerste aangepakt en naar een aanzienlijk hoger label gebracht. De energielabels hebben invloed op de maximale huurprijs van de woning. Dat wil zeggen dat woningen met een lager energielabel ook een lagere maximale huur hebben. Op deze wijze wordt het label verrekend in de huur. Daarnaast wordt (een groot gedeelte van) de huurverhoging gecompenseerd met een hogere huurtoeslag waardoor het financiële effect van de huurverhoging voor de huurder (aanzienlijk) wordt gedempt.

Ruim voordat Maasvallei woningen en wooncomplexen energetisch opwaardeert, wordt gecommuniceerd over de werkzaamheden en de planning van de werkzaamheden.

Het overgrote deel van de woonlasten ligt buiten onze invloedssfeer. Daarom kunnen wij niet garanderen dat deze niet zullen stijgen. Wel kunnen we stellen dat het energetisch opwaarderen van woningen het energieverbruik vermindert.

- *U stelt dat 80% van de sociale huurwoningen onder de hoge aftoppingsgrens blijft, conform de Prestatieafspraken in de Gemeente Maastricht. Voor ons is niet duidelijk hoe dat percentage in de andere gemeentes, Eijsden-Margraten, Beek en Gulpen-Wittem ligt. Naar onze mening zou in deze gemeentes hetzelfde percentage moeten gelden.*

Reactie Maasvallei:

Het woningbezit van Maasvallei ligt voornamelijk in de gemeente Maastricht. De 80% afspraak is daarom in de praktijk ook toepasbaar. In de gemeenten Gulpen-Wittem, Eijsden-Margraten en Beek is het woningbezit veel beperkter waardoor deze afspraak een zeer beperkte toepasbaarheid zou hebben. Daarnaast is dit op dit moment niet opgenomen in de prestatie-afspraken van voornoemde gemeenten.



- *Verder willen wij pleiten voor meerjarige voorspelbaarheid. Jaarlijkse verhogingen zonder langetermijnperspectief zorgen bij huurders voor grote onzekerheid, vooral gezien de forse huurverhogingen van de afgelopen 2 jaar. Wij adviseren daarom een huurstrategie te ontwikkelen voor de periode 2026-2029 en op jaarlijkse basis op een transparante en begrijpelijke wijze te rapporteren over de effecten van het huurbeleid op betaalbaarheid en woonlasten.*

Reactie van Maasvallei:

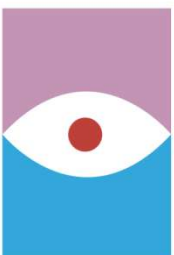
Wij delen uw wens en zijn eveneens voorstander van meerjarige voorspelbaarheid in het huurbeleid. Dit biedt huurders meer duidelijkheid en houvast in hun huishoudboekje. Tegelijkertijd moeten wij een financieel gezonde bedrijfsvoering waarborgen. Al jaren zien wij een toenemend verschil tussen onze huuropbrengsten en de uitgaven voor onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. De kosten stijgen daarbij aanzienlijk sneller dan de inkomsten. Dit betekent dat wij ons genoodzaakt zien mee te bewegen met de prijsontwikkelingen en inflatie. De door u gewenste voorspelbaarheid van de huurverhogingen kunnen wij op dit moment dan ook niet bieden.

- *Verleden jaar heeft HV Woonvallei een enquête gehouden over de wijze waarop Maasvallei communiceert met haar huurders. Wij als HV zien nog steeds ruimte voor verbetering, huurders hebben behoefte aan heldere en begrijpelijke informatie die aansluit op hun persoonlijke situatie. Wij adviseren fysieke en digitale inloopspreekuren, het werken met concrete rekenvoorbeelden per huursector en het aanbieden van een duidelijke bezwaarchecklist met heldere stappen en termijnen.*

Reactie Maasvallei:

Gezien de breedte van deze enquête en de uitkomsten daarvan, valt dit slechts ten dele binnen het kader van de huurverhoging. Uiteraard nemen we dit advies ter harte in algemene zin.

- *Wij zijn verheugd dat Maasvallei ook dit jaar geen gebruik gaat maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging.*



Tot slot

Wij vragen met klem extra aandacht voor kwetsbare groepen zoals alleenstaanden, grote gezinnen, huurders met inkomensdaling en bewoners die nog wachten op verduurzaming van hun woning.

Wij vragen u om bij de besluitvorming niet alleen naar cijfers te kijken maar vooral naar mensen.

Betaalbaarheid is geen beleidskeuze maar een maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Reactie Maasvallei:

Dit alles is onlosmakelijk verbonden met onze kerntaak. Daarom zijn deze punten te allen tijde onderdeel van onze overwegingen.

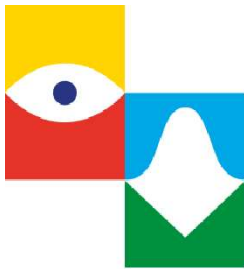
Alles in overweging nemende, denken we dat het huurverhogingsbeleid 2026 enerzijds voorziet in de wens voor een gematigde huurverhoging en anderzijds bijdraagt aan het financieel gezond houden van Maasvallei om de voorgenomen investeringen te kunnen blijven doen. Daarom voeren wij de huurverhoging door conform het voorgenomen beleid.



Met vriendelijke groet,

Drs. Vivianne Heijnen

Directeur-Bestuurder



maasvallei

Goed leven,
goed wonen

Severenstraat 200, 6225 AH Maastricht

T 06 21 95 71 02 E v.heijnen@maasvallei.nl | www.maasvallei.nl

