

Nieuwsbrief mei 2026

Huurdersorganisatie, Huurdersvereniging Noord-Limburg (HvNL)

Allereerst willen wij u graag informeren over een Themabijeenkomst die wij vanuit de vereniging organiseren op 28 mei 2026 van 19:00 – 21:30 uur. Deze Themabijeenkomst heeft meerdere thema's die worden besproken, namelijk: 1. afschaffing van de salderingsregeling, 2. Huur(prijs)beleid 2026 en de adviesaanvraag m.b.t. de huurverhoging 2026 van verhuurder Wonen Limburg aan de HvNL.

Uitnodiging 28 mei 2026

Themabijeenkomst HvNL

Inloop: 18:30 uur

Start: 19:00 uur

Einde: +/- 21:30 uur

Locatie: Hotel Asteria Venray, Maasheseweg 80A, 5804 AD te VENRAY

Aanmelden voor deze avond kan UITERLIJK tot 14 mei 2026 op de volgende manieren:

1. Per email:

Geef aan dat u deelnemer wilt zijn van de themabijeenkomst en geef in de e-mail uw NAAM, ADRES, WOONPLAATS door. Ons e-mailadres is info@hv-nl.nl

2. Telefonisch contact:

Op ons telefoonnummer 0478-584502 kunt u telefonisch contact met ons opnemen op donderdagochtend tussen 09:00 – 12:00 uur.

3. Voicemail inspreken:

Mocht u ons op donderdagochtend niet kunnen bereiken dan verzoeken wij u uw NAAM, ADRES, WOONPLAATS en TELEFOONNUMMER waar u op te bereiken bent aan ons door te geven via de voicemail. Wij bellen u dan zo spoedig mogelijk terug.

Agenda 28 mei 2026

- 1. Welkom en opening**
- 2. Huur(prijs)beleid 2026**
 - Wijzigingen in het huurbeleid 2026.
 - Wat heeft HvNL hierin voor u als huurder van Wonen Limburg en lid van de HvNL gedaan?
- 3. Uitleg: Wat betekent het afschaffen van de salderingsregeling?**
 - Feitelijke uitleg van de wetswijziging en tijdslijn.
 - Overgang van salderen naar terugleververgoeding.
 - Wat verandert er concreet voor huurders met zonnepanelen?
- 4. Impact voor huurders en de huursector**
 - Mogelijke financiële gevolgen voor huurders.
 - Kosten versus opbrengsten.
 - Signalen en voorbeelden uit de praktijk.
- 5. Afronding en vervolgstappen**

Noteer alvast de volgende bijeenkomst in uw agenda en/of uw kalender!

Donderdag 29 oktober 2026, 19:00 – 21:30 uur Algemene Ledenvergadering (ALv) HvNL

Locatie: Hotel Asteria Venray, Maasheseweg 80A, 5804 AD te VENRAY, 19:00 – 21:30 uur

Huurprijsbeleid: Eerste ontwikkelingen rondom huuraanpassingen 2026 bekend...

Ook dit jaar stijgen de huren weer. Voor velen geen leuk vooruitzicht, maar verhuurders, zoals Wonen Limburg, mogen dit doen. Wonen Limburg geeft onder andere aan dat de huurverhoging lager is dan de gemiddelde loonontwikkeling. Helaas worden de levensmiddelen, energie en brandstofprijzen er niet goedkoper op, waardoor dit flink drukt op de vaste lasten van een huurder en iets doet met de betaalbaarheid. Zie hieronder wat er zoal gaat veranderen voor zover dat bekend is:

Huurverhoging in 2026

- Sociale huurwoningen: maximaal 4,1% huurverhoging.
- Gereguleerd middensegment: maximaal 6,1% huurverhoging.
- Vrije sector: maximaal 4,4% huurverhoging.
- Woningcorporaties mogen hun totale huursom gemiddeld met maximaal 3,6% verhogen.

Nieuwe huurgrenzen (per 1 januari 2026)

- Sociale huur: tot € 932,93 per maand (Gericht op huishoudens met een lager inkomen).
- Vrije sector: vanaf € 1.228,07 per maand (minder huurbescherming en geen recht op huurtoeslag).

Wat verandert er?

- Meer woningen vallen onder de sociale huur door de hogere grens.
- Sommige woningen die eerst gereguleerd waren, kunnen nu in de vrije sector vallen.

Huurtoeslag en overige regels:

- Huurtoeslag wordt eenvoudiger (details volgen nog).
- Bestaande regels zoals inkomensafhankelijke huurverhoging en tijdelijke huurkorting blijven bestaan.
- Bedragen worden geïndexeerd (aangepast aan inflatie).

Servicekosten (vanaf 1 juli 2026)

- Vaste lijst met kosten die verhuurders mogen doorberekenen.
- Duidelijkere regels voor berekening, soms met maximumbedragen.
- Eerlijker systeem voor vergoeding van zonnepanelen.



Wat betekent dit voor u als huurder van een huurwoning?

Huurder van een sociale huurwoning?

Uw huur mag maximaal met 4,1% stijgen.

Er komt iets meer ruimte voor sociale huur, maar de huren kunnen wel oplopen.

Huurder van een huurwoning in de vrije sector?

De betaalbaarheid blijft onder druk door de hogere grens voor de vrije sector.

Servicekosten?

Welke kosten wel en niet mogen worden doorberekend kunt u raadplegen op de officiële (web)site's van de (Rijks)overheid en/of de landelijke belangenbehartiger van hurend Nederland op de website van de Woonbond of van uw verhuurder Wonen Limburg en/of Wonen Limburg Accent.

Adviesaanvraag Huur(prijs)beleid 2026 Wonen Limburg aan HvNL

Wonen Limburg en Wonen Limburg Accent willen in 2026 de huren verhogen. Hieraan gekoppeld is een adviesaanvraag vanuit Wonen Limburg aan HvNL. Wij hebben als huurdersorganisatie negatief geadviseerd op de adviesaanvraag. Waarom? Onderstaande aandachtspunten geven precies aan hoe Wonen Limburg over de huurverhoging denkt. De bezwaren van HvNL staan eronder vermeldt.

Argumenten huurverhoging door verhuurder:

- De percentages zijn conform afspraken tussen Aedes en de Woonbond.
- De verhoging is lager dan de gemiddelde loonontwikkeling, waardoor de huurquote voor bewoners gemiddeld daalt.
- Financieel niet haalbaar voor Wonen Limburg om een lagere verhoging toe te passen.

Bezwaren van Huurdersvereniging Noord-Limburg (HvNL)

- Betaalbaarheid: Inkomensachteruitgang en kabinetsplannen (zoals afschaffing salderingsregeling en verlaging uitkeringen) zorgen voor meer financiële stress.
- Wooncrisis: Te weinig nieuwbouw, hoge kosten voor verduurzaming en onderhoud worden afgewenteld op huidige huurders.
- Woningkwaliteit: Geen huurverhoging bij achterstallig onderhoud of slechte isolatie.
- Ongelijkheid: Tegen inkomensafhankelijke huurverhogingen, omdat dit doorstroming niet bevordert en ongelijkheid vergroot.
- Gebrek aan transparantie: Onvoldoende duidelijke en overtuigende onderbouwing in het voorstel.

Conclusie HvNL:

Wij kunnen namens onze achterban niet anders dan een negatief advies afgeven op de adviesaanvraag Huur(prijs)beleid 2026 die wij vanuit Wonen Limburg hebben ontvangen.

Salderingsregeling verdwijnt!



Vanaf 1 januari 2027 verdwijnt de salderingsregeling. Weliswaar duurt dit nog even, maar dit heeft wel grote gevolgen voor huurders met zonnepanelen op hun daken. Ook voor huurders die servicekosten betalen in woongebouwen waar zonnepanelen op de daken liggen heeft dit consequenties. Momenteel wordt de stroom die men terug levert, verrekend

met het eigen verbruik. Dat noemt men salderen. Per 1 januari 2027 is dat voorbij en dit kan betekenen dat de energiekosten stijgen. Er zullen ongetwijfeld meer vragen dan antwoorden zijn over dit item, vandaar dat wij een themabijeenkomst organiseren over de gevolgen van het verdwijnen van de salderingsregeling.

Wat doet een huurdersorganisatie eigenlijk? (voor meer informatie bekijk de website www.hv-nl.nl)

Een huurdersorganisatie zoals de Huurdersvereniging Noord-Limburg (HvNL) behartigt de belangen van alle huurders van Wonen Limburg als woningcorporatie/verhuurder in haar werkgebied (Venray, Horst aan de Maas en Peel en Maas). De HvNL overlegt met de woningcorporatie/verhuurder over huurverhogingen, onderhoud, renovaties en toewijzingsbeleid. De HvNL heeft adviesrecht, instemmingsrecht op servicekosten en praat mee over de regionale woonvisie via de gemeentelijke prestatieafspraken.