

A man and a woman are sitting at a table in a kitchen, looking at a tablet and a document. The woman is holding a white document, and the man is pointing at the tablet. The background shows a kitchen with white cabinets and a dark countertop.

Huurprijs en puntentelling 2026-2027

Alles wat je moet weten over de jaarlijkse
huurverhoging en de puntentelling

Inleiding 8

Huurverhoging 9

Puntenstelsel 9

1 In welk huursegment valt je woning? 10

Huursegmenten 11

- Sociale huur 11
- Middenhuur 12
- Vrije sector 12

Huurprijs controleren 12

- Overgangsrecht bij mogelijk onterechte vrije sectorhuur 13

Onzelfstandige woonruimte 13

- Definitie (on)zelfstandig 13
- Uitzondering hospitaverhuur 13

2 Sociale huur 14

Maximale huurprijs 15

Reguliere huurverhoging 15

Huurverhoging relatief lage huur 16

Inkomensafhankelijke huurverhoging 16

- Uitzonderingen 16
- Regels 16
- Huishoudinkomen 17
- Inkomensindicatie moet bij huurverhogingsvoorstel zitten 17
- Sancties bij misbruik 17
- Privacy huurders 18

Kamers of woonwagens 18

Controleer je huurverhoging 18

All-inhuur 19

Huurgewenning 19

Tijdelijke huurkorting 19

Huurverhoging na renovatie 20

Huurtoeslag 20

3 Middenhuur 24

Bezwaar tegen huurverhoging 25

Huurverhogingsbeding 25

Huurgewenning 25

Tijdelijke huurkorting 25

Huurverhoging na renovatie 27

4 Vrije sector 28

Wet maximering huurprijsverhogingen 29
Wel of geen huurverhogingsbeding 30
Woningverbetering als uitzondering op 4,4% 30
Te hoge huurverhoging? Maak bezwaar 31
Naar de Huurcommissie 31
Check je huurcontract 33

5 Puntentelling 34

Puntentelling ook voor vrijesectorhuurders belangrijk 35

- Toetsing aanvangshuur 35
- Huurverlaging op basis van punten 35
- Toetsing aanvangshuur tijdelijke huurcontracten 35

Maximale huurprijs 36

Hoe kom je aan de puntentelling van de woning? 36

Puntentelling zelfstandige woonruimte 36

Zo meet je oppervlakte op 37

1. Oppervlakte vertrekken 37
2. Oppervlakte overige ruimten 38
3. Verkoeling en verwarming 38
4. Energieprestatie 38
5. Keuken 39
6. Sanitair 39
7. Woonvoorzieningen voor gehandicapten 40
8. Buitenruimte 40
9. Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen 40
10. Gemeenschappelijke parkeerruimte 41
11. Woz-waarde 41
12. Bijzondere voorzieningen 42
13. Bijzondere opslagen 44

Puntentelling andere woonruimten 45

- Onzelfstandige woonruimte 45
- Woonwagens en standplaatsen 45

6 Actie ondernemen 46

Algemeen over bezwaar maken 47

Vraag om huurkorting 48

Invloed op het huurbeleid 49

- De Overlegwet 49

Leeswijzer 50

Bezwaar maken in de sociale sector 50

- Verhuurder moet naar de Huurcommissie 50
- Bezwaar maken door niet te betalen 52

Bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging 52

- Geen bewijsstukken nodig 53
- Wel bewijsstukken nodig bij inkomensdaling in 2025 54
- Gehandicapten en chronisch zieken 54

Huurverlaging na inkomensafhankelijke huurverhogingen 55

- Wel bewijsstukken nodig bij huurverlagingsvoorstel 56

Bezwaar maken tegen de woz-waarde 57

7 Huurtoeslag 60

Hoe werkt huurtoeslag? 61

- Heb ik recht op huurtoeslag? 61

Geen huurtoeslaggrens meer 61

Inkomen 61

Vermogen 63

Geef wijzigingen door 63

Bijlagen 64

1. Begrippenlijst 65

2. Huursectorgrenzen per 1 januari 2026 68

3. Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimte per 1 januari 2026 69

4. Voorbeeldbrieven bezwaar maken tegen de huurverhoging 71

5. Naar de Huurcommissie 72



Met dit boekje krijg je overzicht over de regels rond je huurprijs. Je leest hoe de jaarlijkse huurverhoging werkt en hoe het puntenstelsel je maximale huur bepaalt. Ook ontdek je wanneer huurverlaging mogelijk is en wat het verschil is tussen sociale huur, middenhuur en vrije sector.

Huurverhoging

Vanaf 1 juli 2026 geldt de volgende maximale huurverhoging.

- **Sociale huur:** maximaal 4,1%. Huurders met een hoog (midden)inkomen krijgen een huurverhoging van maximaal € 50 of € 100. Huurders met een kale huur onder € 350 krijgen een huurverhoging van maximaal € 25. Zie hoofdstuk 2.
- **Middenhuur:** maximaal 6,1%, of een lager percentage als dat in je huurcontract staat. Zie hoofdstuk 3.
- **Vrije sector:** maximaal 4,4%, of een lager percentage als dat in je huurcontract staat. Zie hoofdstuk 4.

Puntenstelsel

Het puntenstelsel, officieel: *Woningwaarderingssstelsel* (wws), vaak ook 'puntentelling' of 'puntensysteem' genoemd, bepaalt de maximaal toegestane huur van woonruimte. Hoe hoger het puntentotaal, hoe hoger de maximale huur. Hoe het puntentotaal van een woning wordt bepaald lees je in hoofdstuk 5 van dit boekje.

Het puntenstelsel is alleen bepalend voor de maximale huurprijs van woonruimte in de sociale huur en middenhuur, maar het speelt ook een rol bij het bepalen of een huurwoning in de vrije sector valt.

Vanaf 1 januari 2025 is de verhuurder verplicht om bij elk nieuw huurcontract een puntentelling toe te voegen in het contract.

Hoofdstuk 1



In welk
huursegment
valt je woning?

In dit hoofdstuk lees je hoe je erachter komt in welk huursegment (ook wel 'sector') je woont. Het huursegment bepaalt onder meer of je woonruimte een maximaal toegestane huurprijs heeft. Maar het heeft ook invloed op de regels voor de jaarlijkse huurverhoging.

Omdat er een apart puntenstelsel is voor onzelfstandige woonruimte (kamers), gaan we ook in op dit onderscheid.

Huursegmenten

We spreken van de gereguleerde sector, die bestaat uit *sociale huur* en *middenhuur*, en de *vrije sector* (ook wel 'geliberaliseerde huur').

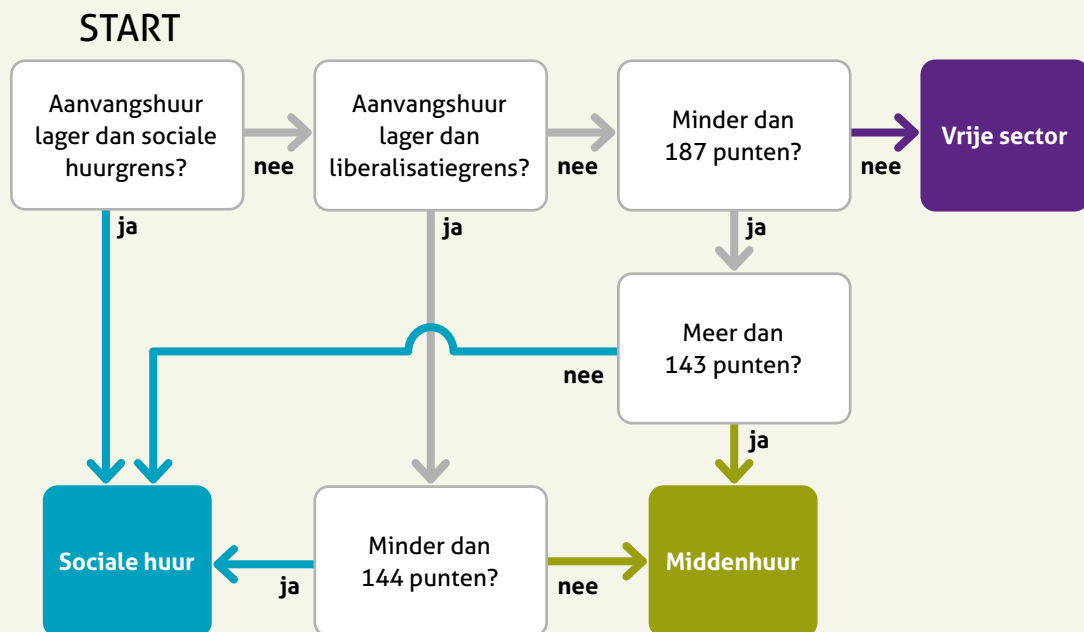
In welk huursegment je woning valt, is afhankelijk van:

- het puntentotaal van je woning volgens het puntenstelsel;
- je aanvangshuur;
- het moment van tekenen van je huurcontract.

Sociale huur

Onder sociale huur vallen woningen tot en met 143 punten volgens het puntenstelsel, of woningen met een aanvangshuur onder/ op de sociale huurgrens zoals die gold in het jaar dat het contract werd afgesloten.

Huursegmenten (voor huurcontracten vanaf 1 juli 2024)



Hoofdstuk 2

Sociale huur

In dit hoofdstuk beschrijven we de regels voor de jaarlijkse huurverhogingen voor huurders in de sociale huur.

Elk jaar bepaalt het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) hoeveel de huren in de sociale huur mogen stijgen bij de jaarlijkse huurverhoging. Het ministerie van VRO maakte de nieuwe regels bekend in de circulaire *Huurprijsbeleid (periode 1 januari 2026 t/m 30 juni 2027)*. Die is te downloaden op volkshuisvestingnederland.nl.

De verhuurder van je woning mag één keer per twaalf maanden de huur verhogen, tenzij het gaat om een huurverhoging bij renovatie. De meeste verhuurders die de huur willen verhogen doen dat per 1 juli. Dat betekent dat ze twee maanden daarvoor – vóór 1 mei – een brief naar de huurder moeten hebben gestuurd met een voorstel voor de huurverhoging.

Maximale huurprijs

Bij de jaarlijkse huurverhoging gaat het om de kale huur. Dat is de huur die je betaalt zonder eventuele servicekosten en kosten voor energie. De minister stelt per huursegment een maximale huurprijsstijging vast.

Sociale huurwoningen zijn woningen die een huurprijs hadden onder de sociale huurgrens, op het moment dat de huurder er ging wonen. De sociale huurgrens wijzigt jaarlijks en is in 2026 € 932,93.

Tot 1 juli 2024 was dat ook de liberalisatiegrens, vanaf waar de vrije sector begint. Voor huurcontracten vanaf 1 juli 2024 vormt de sociale huurgrens de scheiding met de gereguleerde middenhuur. De liberalisatiegrens splitst de middenhuur en de vrije sector. In bijlage 2 staan de historische bedragen van de liberalisatiegrens en de sociale huurgrens op een rij.

Sociale huur, middenhuur of vrije sector?

Twijfel je of je een sociale huurder bent? Je kunt dat controleren via woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd of lees meer in hoofdstuk 3 over de gereguleerde middenhuur en hoofdstuk 4 over de vrije sector.

De verhuurder van een sociale huurwoning is meestal een woningcorporatie, maar ook particulieren en commerciële partijen (zoals institutionele beleggers) verhuren gereguleerde sociale huurwoningen. Ook zij moeten zich houden aan de jaarlijkse maximale percentages voor de huurverhoging.

Reguliere huurverhoging

Voor huurders in een zelfstandige sociale huurwoning is de huurstijging per 1 juli 2026 maximaal 4,1%, tenzij je als huurder in aanmerking komt voor een huurverhoging op basis van je inkomen of op basis van je relatief lage huur. Daarvoor gelden aparte maxima.

De 4,1% is een maximum, dus je verhuurder mag de huur ook minder of helemaal niet verhogen.

Voor woningcorporaties geldt bovendien dat de huursom (alle huurprijzen van hun sociale en middenhuurwoningen bij elkaar) niet meer mag stijgen dan 3,6%. Dat betekent dat ze niet al hun woningen de volle 4,1% kunnen geven, maar ook een deel lagere huurverhogingen moeten voorstellen. Zodat het gemiddeld op maximaal op 3,6% uitkomt. Als individuele huurder is

Middenhuur

Gereguleerde middenhuurwoningen zijn woningen die een huurprijs hadden tot aan de liberalisatiegrens en boven de sociale huurgrens op het moment dat de huurder er ging wonen. Het gaat daarbij alleen om huurcontracten die op of na 1 juli 2024 zijn getekend.

De onder- en bovengrens voor de middenhuurprijs wijzigt jaarlijks. In 2026 vallen huurprijzen vanaf € 932,93 tot en met € 1.228,07 onder de middenhuur.

Voor huurders in de gereguleerde middenhuur geldt een wettelijke maximale huurverhoging. De huren mogen jaarlijks niet verder stijgen dan 6,1%. Maar let op, als in je huurcontract een lagere huurverhoging is opgenomen, geldt dat als maximum.

Anders dan in de sociale huur, is in de middenhuur geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk.

De huurprijs mag door de jaarlijkse huurverhoging niet tot boven de maximale huurprijs volgens het puntenstelsel uitkomen. Wanneer dat wel het geval is, kan er succesvol bezwaar gemaakt worden tegen de huurverhoging.

Bezwaar tegen huurverhoging

Als een verhuurder een hogere jaarlijkse huurverhoging in rekening brengt dan het wettelijke maximum van 6,1%, of hoger dan het percentage of bedrag dat partijen in het huurcontract zijn overeengekomen, dan kan de huurder binnen vier maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging (de datum zoals opgenomen in het huurverhogingsbeding in het huurcontract) een procedure starten bij de Huurcommissie.

De huurder is verplicht om bij het indienen van het verzoek bij de Huurcommissie een kopie mee te sturen van het huurcontract. De Huurcommissie zal dan de redelijkheid van de huurverhoging toetsen en daarover een uitspraak doen.

Huurverhogingsbeding

Het doorvoeren van een huurverhoging in de middenhuur is alleen mogelijk als partijen een huurverhogingsbeding in het huurcontract zijn overeengekomen. Een huurverhogingsbeding is een contractuele bepaling die de jaarlijkse huurverhoging regelt. Er is dan in de huurovereenkomst opgenomen op welke wijze, op welke datum en met welk percentage (of bedrag) de kale huurprijs jaarlijks zal worden verhoogd. Als er geen huurverhogingsbeding in het huurcontract staat, dan is een huurverhoging niet toegestaan.

Huurgewenning

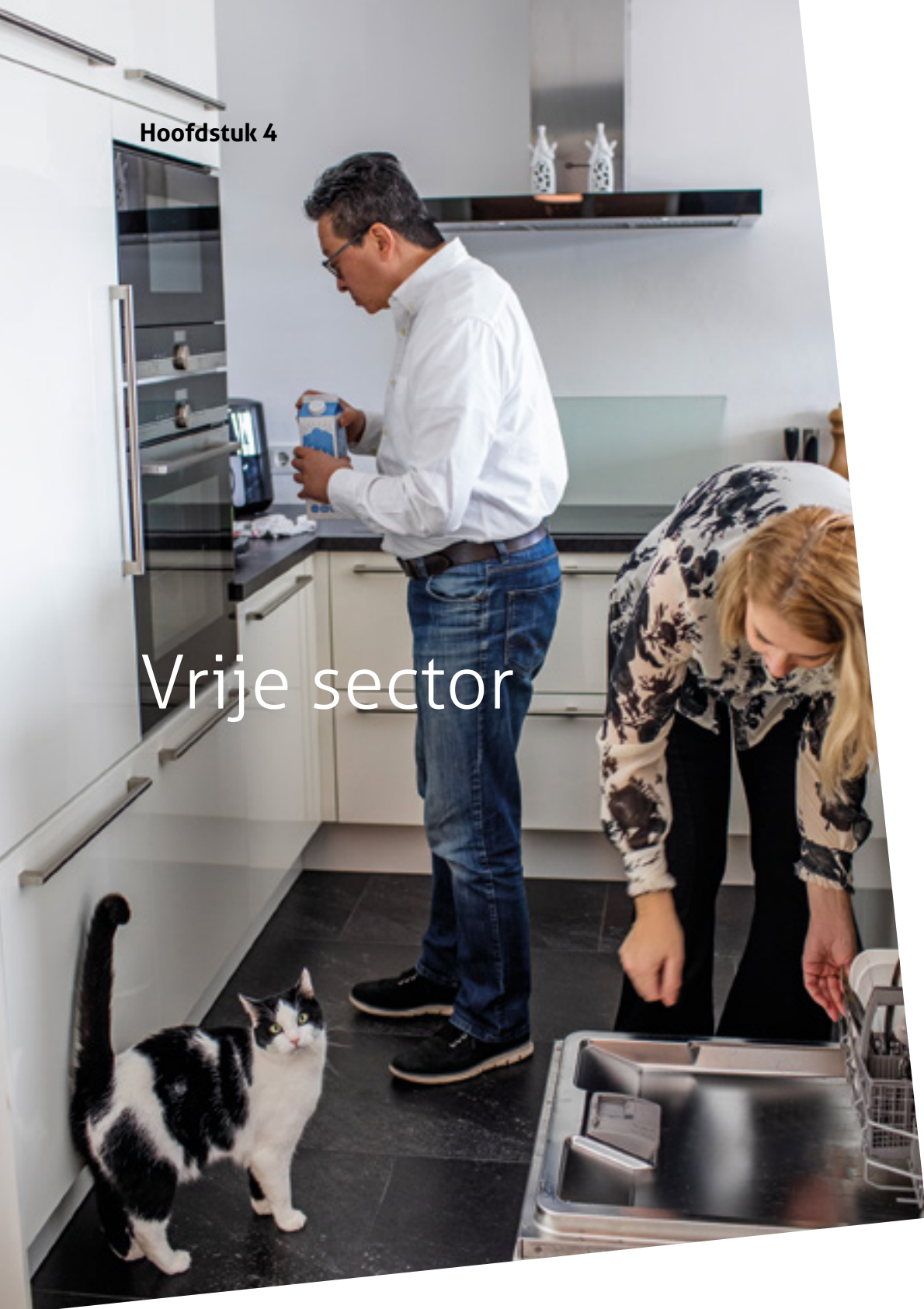
Als huurders naar een nieuwe huurwoning gaan waarvan de huurprijs hoger is dan wat ze gewend zijn, kunnen de verhuurder en huurder afspreken dat de huurder niet direct de eigenlijke huurprijs voor de nieuwe woning hoeft te betalen. De huurder begint dan met een lagere huur dan de eigenlijke huur. De huur wordt in maximaal drie jaar in stappen verhoogd naar de afgesproken huur. Zo raakt de huurder in een rustiger tempo gewend aan de hogere huurprijs.

Tijdelijke huurkorting

Door de *Wet tijdelijke huurkorting* hebben verhuurders de ruimte om huren tijdelijk te verlagen. De wet maakt het mogelijk om huurkorting te geven voor een bepaal-

Hoofdstuk 4

Vrije sector



Voor woningen in de vrije sector – ook wel ‘geliberaliseerde huursector’ of ‘niet gereguleerde sector’ genoemd (zie kader) – geldt geen maximale huur en geldt ook het puntenstelsel niet.

Wel geldt de regel dat je maar één keer in de twaalf maanden een verhoging kunt krijgen van je kale huur.

Verder moet de verhuurder jaarlijks een afrekening van de servicekosten verstrekken. De servicekostenafrekening staat los van de huurverhoging.

Wet maximering huurprijsverhogingen

De *Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten* trad op 1 mei 2021 in werking en werd in april 2024 verlengd tot in elk geval 1 mei 2029. De wet geldt voor alle geliberaliseerde huurcontracten (nieuw en oud) en voor alle vrije sectorwoningen, ongeacht of de verhuurder een woningcorporatie, een commerciële partij of een particuliere verhuurder is.

De wet beperkt de jaarlijkse maximale huurverhoging tot de laagste van de volgende twee varianten: inflatie + 1%; óf cao-loonontwikkeling + 1%. In 2026 geldt als uitgangspunt de inflatie over 2025 (3,4%), omdat de cao-loonontwikkeling in 2025 hoger was (5,1%). De maximale huurverhoging komt daarmee uit op: 3,4% + 1% = 4,4%.

Verhuurders mogen een niet-geïnde huurverhoging tot twee jaar later alsnog bij de huurder in rekening brengen, ook met terugwerkende kracht. (In 2026 betreft dat dus de huurverhogingen van 2024 en 2025.) De verhuurder mag dit alleen doen als hij de huurverhoging in het betreffende jaar schriftelijk heeft aangekondigd.

Wanneer huur ik ‘geliberaliseerd’?

Bij contracten die getekend zijn vóór 1 juli 2024, is in de volgende gevallen de woning geliberaliseerd:

- Als je op of na 1 juli 1994 een zelfstandige woning bent gaan huren voor een aanvangshuur die hoger was dan de toen geldende liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens, destijds tevens de huurtoeslaggrens, wordt ieder jaar door de overheid aangepast.
- Als je tussen 1 juli 1989 en 1 juli 1994 een zelfstandige woning bent gaan huren die in die periode als nieuwbouw is opgeleverd, met een aanvangshuur die hoger was dan de toen geldende liberalisatiegrens.

Bij contracten die getekend zijn op of na 1 juli 2024 gaat het erom of de woning meer dan 186 punten heeft in het woningwaarderingstelsel. Zie ook hoofdstuk 1.

Toelichting

De liberalisatiegrens is op 1 juli 1994 ingegaan en was toen 963,75 gulden. Vanaf 1989 werd er al een periode geëxperimenteerd met de liberalisatiegrens en gold die alleen voor nieuwbouwwoningen.

Huurcontracten die zijn afgesloten vóór 1 juli 1989 zijn dus nooit geliberaliseerd, ongeacht de hoogte van de aanvangshuur.

In de tabel in bijlage 2 kun je opzoeken of je woning op het moment dat je er ging wonen, geliberaliseerd was. Via woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd kun je nagaan of je geliberaliseerd huurt.

Puntentelling

Het woningwaarderingssysteem (wvs), ook wel bekend als het puntenstelsel, het puntensysteem of de puntentelling, legt een verband tussen de kwaliteit van een woning en de maximale huurprijs. Hoe hoger de kwaliteit, hoe meer huur er gevraagd mag worden voor de woning. Elke huurwoning krijgt punten voor onder andere de oppervlakte van de vertrekken, de voorzieningen in de keuken, badkamer en wc, het energielabel en de woz-waarde (waarde van je woning volgens de gemeente). Er zijn aparte puntensystemen voor zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagendplaatsen. Daarnaast gelden er bijzondere regels voor zorgwoningen en voor monumentenwoningen.

Veranderingen die de huurder op eigen kosten in of aan zijn woning heeft aangebracht (of dat op eigen kosten heeft laten doen), krijgen geen punten.

In de puntentelling speelt de onderhoudstoestand van de woning geen rol. Het gaat er dus bijvoorbeeld niet om of er een goed functionerende verwarming in het huis zit, maar of er verwarming aanwezig is. Het totaal aantal punten bepaalt hoe hoog de huurprijs maximaal mag zijn. Als je huur door een huurverhoging boven dat maximum uitkomt, dan kun je met succes bezwaar maken tegen de huurverhoging. Dat wil zeggen: gereguleerde huurders kunnen dan met succes bezwaar maken, voor de vrije (geliberaliseerde) huursector, geldt dat niet.

Puntentelling ook voor vrijesectorhuurders belangrijk

Toch is ook voor vrijesectorhuurders het puntenstelsel relevant.

Toetsing aanvangshuur

Zo hebben vrijesectorhuurders de kans om hun 'aanvangshuur' te laten toetsen door de Huurcommissie. Dat kan in de eerste zes maanden na ondertekening van je huurcontract voor een woning. Als je je huurcontract op of na 1 juli 2025 hebt getekend en je huurprijs ligt boven de liberalisatiegrens (per 1 januari 2026 €1.228,07), dan kun je de Huurcommissie inschakelen. De Huurcommissie zal dan controleren of jouw woning op basis van het puntenstelsel inderdaad als vrije sector (boven de liberalisatiegrens) verhuurd mag worden. Is dat niet zo? Dan moet je huur omlaag. Blijkt uit het onderzoek dat je huurprijs om goede redenen boven de liberalisatiegrens ligt? Dan kan de Huurcommissie je huurprijs niet verlagen en blijft die hetzelfde.

Huurverlaging op basis van punten

Huurders die op of na 1 juli 2024 een huurcontract hebben getekend en ten onrechte een vrijesectorprijs betalen, kunnen op elk moment via de Huurcommissie hun huurprijs laten toetsen. Als de prijs op basis van punten wel gereguleerd hoort te zijn, kan de huur worden verlaagd. Dat geldt echter niet met terugwerkende kracht.

Toetsing aanvangshuur tijdelijke huurcontracten

Ook vrijesectorhuurders met een tijdelijk huurcontract kunnen hun aanvangshuur laten toetsen. Zij hebben daar wat ruimer de tijd voor. Heb je een één- of tweejarig huurcontract, is je huur vóór 1 juli 2024 aangevallen en betaalde je een aanvangshuur boven de toen geldende liberalisatiegrens, of heb je een vijfjarig contract voor een onzelfstandige woning? Dan heb je tot 30 maanden na de start van je tijdelijke huurcontract de tijd om de Huurcommissie te vragen je huurprijs te toetsen. Zorg wel

Hoofdstuk 6

Actie ondernemen

Dit hoofdstuk gaat over acties die huurders kunnen ondernemen om bezwaar te maken tegen een te hoog of onterecht huurverhogingsvoorstel. Of om nog een stap verder te gaan en huurverlaging of huurkorting aan te vragen. De eerste paar paragrafen zijn voor zowel sociale huurders, middenhuurders als vrijesectorhuurders van toepassing. Het tweede deel, na de Leeswijzer op pagina 50, geldt alleen voor sociale huurders.

Algemeen over bezwaar maken

Een huurcontract is een afspraak tussen de verhuurder en de huurder. Als de verhuurder een hogere huur voorstelt, hoef je als huurder daar niet zomaar mee akkoord te gaan. Maar als je geen bezwaar maakt en de huurverhoging ook gaat betalen, dan ben je akkoord gegaan met de hogere huur en zit je eraan vast. Ben je het niet eens met de huurverhoging? Dan kun je als huurder in de gereguleerde sector een bezwaarschrift indienen en de oude huur blijven betalen.

Sociale huurders hebben bovendien via een artikel in het *Burgerlijk Wetboek* het recht om bezwaar te maken tegen een huurverhoging door die simpelweg niet te betalen. Je hoeft dan geen bezwaarschrift in te dienen. Door alleen je oude huur te betalen, geef je aan dat je het niet eens bent met de huurverhoging. De verhuurder zal vervolgens zelf actie moeten ondernemen. In zo'n geval bouw je geen betalingsachterstand op door de huurverhoging niet te betalen. De verhuurder hoort dan ook geen aanmaningen te sturen of een incassobureau in te schakelen, al gebeurt dat soms wel.

Voor vrijesectorhuurders en middenhuurders geldt het artikel uit het Burgerlijk Wetboek niet. Als je in die sectoren niks laat horen en simpelweg de huurverhoging niet betaalt, zal de verhuurder dat kunnen

Huurverhoging hoger dan wettelijk of contractueel maximum bij middenhuur en vrije sector

Voor middenhuurders en vrijesectorhuurders geldt dat zij binnen vier maanden na de geplande ingangsdatum van de huurverhoging een procedure kunnen starten tegen de huurverhoging. Dat kan alleen als de huurverhoging hoger is dan het geldende wettelijke maximum of hoger is dan mag volgens het huurcontract. Als de verhuurder niet ingaat op een bezwaar of het bezwaar afwijst, moeten de huurders dus zelf de stap naar de Huurcommissie zetten.

aanmerken als wanbetaling. Maar als je een bezwaarschrift tegen de huurverhoging indient bij je verhuurder, hoef je de huurverhoging niet te betalen. Je blijft gewoon de oude huur betalen, totdat er een besluit is over je bezwaar.

Als je in de vrije sector huurt, kan het verstandig zijn om bezwaar te maken tegen een onterecht huurverhoging, en daarbij meteen aan te geven met welk huurverhogingspercentage (de maximaal toegestane 4,1 procent of een lager percentage dat in je huurcontract staat) je wel akkoord gaat, en dat nieuwe bedrag ook te gaan betalen. Als je helemaal geen verhoging betaalt, kan je namelijk een betalingsachterstand opbouwen.

De nieuwe regelgeving maximeert het percentage, maar ontslaat de huurder niet van zijn plicht de huurverhoging tijdig te betalen. Daarom adviseert de Woonbond:

Huurtoeslag

Een huurverhoging of -verlaging kan gevolgen hebben voor de huurtoeslag die je ontvangt. Je hebt bij huurtoeslag namelijk te maken met grenzen. De huur die daarboven uitkomt, moet je gedeeltelijk of helemaal zelf betalen. Dat hangt af van je huishoudsituatie.

Hoe werkt huurtoeslag?

Een deel van de huur betaal je altijd helemaal zelf. Dat is de 'basishuur'. De hoogte van die bijdrage is afhankelijk van je inkomen en de samenstelling van je huishouden. De minimale basishuur ligt in 2026 op € 202,52 en kan afhankelijk van het inkomen en huishoudsamenstelling oplopen.

Heb je op basis van je inkomen recht op huurtoeslag, dan krijg je een deel van de huur die boven de basishuur uitkomt, vergoed:

- Het deel tussen de basishuur en de 'kwaliteitskortingsgrens': 100%. De kwaliteitskortingsgrens in 2026 is € 498,20.
- Het deel tussen de kwaliteitskortingsgrens en de zogenoemde 'aftoppingsgrens': 65%. De aftoppingsgrens in 2026 is € 713,02 of € 764,14, afhankelijk van de samenstelling van je huishouden.
- Het deel boven de aftoppingsgrens tot de sociale huurgrens: 40%. De sociale huurgrens in 2025 is € 932,93.
- Is je huur nog hoger, dan moet je de rest van de huur zelf betalen.

Heb ik recht op huurtoeslag?

Huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten van je woning. Om huurtoeslag te krijgen, moet je voldoen aan een aantal voorwaarden. Of je huurtoeslag krijgt is onder andere afhankelijk van je inkomen, je vermogen en dat van eventuele medebewoners.

Geen huurtoeslag-grens meer

Iedereen die voldoet aan de inkomens- en vermogensgrenzen, heeft recht op huurtoeslag. Tot 2025 kwamen alleen huurders die een huur tot de sociale huurgrens betaalden in aanmerking voor de toeslag, maar dat is niet meer zo. Ook als je meer huur betaalt, kun je voortaan huurtoeslag krijgen. Wel is het zo dat het deel van je huur boven de sociale huurgrens niet meetelt voor de berekening van de hoogte van je toeslag. Dit deel betaal je dus helemaal zelf. Hoeveel toeslag je krijgt wordt bepaald aan de hand van de kale huurprijs die je voor je woning betaalt. Voorheen werd ook gekeken naar de servicekosten, maar nu niet meer.

Inkomen

Vroeger had je geen recht op huurtoeslag als je inkomen net boven een inkomensgrens uitkwam. Dat is veranderd. Als je inkomen een beetje hoger is (of wordt), kun je toch nog huurtoeslag krijgen. Als je inkomen stijgt, wordt de huurtoeslag geleidelijk minder. Welk jaarinkomen een huishouden maximaal mag hebben om nog toeslag te kunnen krijgen, hangt af van de huurprijs,

Huurtoeslag aanvragen

Om te zien of je in aanmerking komt voor huurtoeslag, kun je een proefberekening maken op toeslagen.nl. Je kunt met vragen ook gratis met de Belastingdienst bellen: 0800-0543. Huurtoeslag aanvragen doe je ook via toeslagen.nl.

Colofon

Huurprijs en puntentelling 2026-2027

Alles wat je moet weten over de jaarlijkse huurverhoging en de puntentelling

Eerste druk, april 2026

Samenstelling

René Jongeneelen
Nils de Lange
Marcel Trip
Maarten van der Veen
Agnes Verweij

Eindredactie

Nils de Lange

Realisatie en vormgeving

René Jongeneelen

Foto's

Getty Images

Drukwerk en afwerking

Drukwerkdeal

Uitgever

Woonbond
Postbus 3389
1001AD Amsterdam
020 - 551 77 00
woonbond.nl

ISBN / EAN

978-90-6965-169-9

NUR

820

© 2026 Woonbond

Niets uit deze uitgave mag, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever, worden veeleenvoudigd, opgeslagen in geautomatiseerde gegevensbestanden of gebruikt voor het trainen van algoritmen, kunstmatige-intelligentiesystemen of andere vormen van machine learning, noch voor het genereren van tekst of andere afgeleide werken met behulp van dergelijke systemen.

De uitgever is zich ervan bewust dat ondanks de zorg die auteurs en uitgever besteden aan de samenstelling van de uitgave, fouten kunnen ontstaan. Daarvoor kunnen de uitgevers en de auteurs helaas geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Voor suggesties ter verbetering van deze uitgave houdt de uitgever zich aanbevolen.



De Woonbond is de landelijke belangenorganisatie voor huurders(organisaties) en woningzoekenden. Circa 1,7 miljoen leden zijn aangesloten via lokale huurders- en bewonersorganisaties. Ruim 11.000 huurders zijn persoonlijk lid.

Consulent-adviseurs

Eerste aanspreekpunt voor huurdersorganisaties. Geven als onderdeel van het lidmaatschap telefonisch en via Teams advies. Waar nodig bieden zij uitgebreide (betaalde) ondersteuning aan lidorganisaties.

Opleiders/trainers

Wilt u regelgeving goed begrijpen of oefenen in vaardigheden, dan kunt u terecht bij onze opleiders en trainers. Het online standaardaanbod is gratis voor lidorganisaties. Leden krijgen korting op maatwerk.

Onderzoekers

Onze specialisten adviseren over en doen voor u onderzoek. Leden krijgen korting.

Huurderslijn

Telefonisch advies voor persoonlijke leden en bestuursleden van lidorganisaties.

• 020 - 551 77 55 / ma-vr: 9.30-11.30 uur;
di en do: ook van 18.00 tot 19.00 uur.

Energie besparen

Hulp voor huurders(organisaties) die werk willen maken van energiebesparing in hun woning of straat.

Tijdschriften

Huurpeil – vakblad voor de huursector.

Viermaal per jaar. Gratis voor lidorganisaties.

Huurwijzer – woonmagazine voor huurders. Viermaal per jaar. Gratis voor leden/lidorganisaties.

Boeken

Woonbondboeken over een breed scala aan onderwerpen kunt u bestellen in onze webwinkel. Leden krijgen korting. Lidorganisaties kunnen bovendien gratis onze digitale boeken downloaden en krijgen van elk nieuw boek gratis één gedrukt exemplaar.

Nieuwsbrieven

Iedereen kan zich gratis aanmelden voor een e-mailabonnement op nieuwsbrieven. Leden hebben meer keuze.