



Huren voor beginners

Een praktische gids voor jonge woningzoekenden
en huurstarters



Huren voor beginners

Een praktische gids voor jonge
woningzoekenden en huurstarters

Tweede, herziene druk, juni 2026

Voorwoord 7

1. Inleiding 11

De voordelen van huren 11

Belangenvereniging Woonbond 12

De woningzoektocht 12

Oplichting voorkomen en je rechten als huurder 13

Hulp nodig? 13

2. Wat voor huurwoningen zijn er? 15

2.1 Wat is gereguleerde huur? 16

2.2 Sociale huur 19

2.3 Kamers 21

2.4 Middenhuur 22

2.5 Vrijesectorhuur 22

2.6 Wie zijn de verhuurders? 23

2.7 Koopwoningen 25

3. Hoe zoek ik een huurwoning of kamer? 29

3.1 Hoe vind je een huurwoning van een woningcorporatie? 30

3.2 Studentenhuisvesting bij woningcorporaties 33

3.3 Hoe vind je een huurwoning of kamer van een commerciële verhuurder? 34

4. Een alternatieve woonvorm zoeken 39

4.1 Woongroepen 40

4.2 Wooncoöperatie 41

4.3 Centraal Wonen 43

4.4 Wonen in een geloofsgemeenschap 44

4.5 Gemengde wooncomplexen voor jongeren 45

4.6 Wonen met (vrijwilligers)werk 46

4.7 Woning zoeken voor jongeren met een beperking/chronische ziekte 46

4.8 Je eigen wooninitiatief opzetten 48

4.9 Woningruil 48

4.10 Flexwoningen 49

4.11 Antikraak 50

4.12 Kraken 52

5. Oplichting en andere misstanden 55

- 5.1 Veelvoorkomende scams tijdens de (online) zoektocht **56**
- 5.2 Vijftien tips tegen online oplichting **59**
- 5.3 Onterechte kosten **61**
- 5.4 Discriminatie op de woningmarkt **64**

6. Wat mag het kosten 67

- 6.1 Eenmalige kosten **68**
- 6.2 Wat mag de huur kosten? **70**
- 6.3 Jaarlijkse huurverhoging **73**
- 6.4 Huurtoeslag **74**
- 6.5 Wat mag service kosten? **75**
- 6.6 Eisen in het contract **78**
- 6.7 Ik heb gewoon een huis nodig... **78**

7. Contracten en rechten 81

- 7.1 Huurbescherming en huurprijsbescherming **81**
- 7.2 Vast huurcontract **84**
- 7.3 Tijdelijk huurcontract **85**
- 7.4 Campuscontract **86**
- 7.5 Jongerencontract **87**
- 7.6 Hospitahuur **88**
- 7.7 Verhuur via de Leegstandwet **89**
- 7.8 Antikraak of bruikleen **91**
- 7.9 Tussenhuur of huisbewaring **93**
- 7.10 Shortstay **94**
- 7.11 Naar aard van korte duur **95**
- 7.12 Flexwoningen **96**
- 7.13 Samenwonen met partner **97**
- 7.14 Medehuur met huisgenoten ('friendscontract') **98**
- 7.15 Onderhuur bij hoofdhuurder **100**
- 7.16 Huur zonder contract **101**
- 7.17 Kraken **102**

Bijlagen

1. Begrippenlijst **105**
2. Overzicht van veel aanbodsites van sociale huur (2025) **112**
3. Overzicht van organisaties, websites en groepen voor gemeenschappelijk wonen (2025) **116**
4. Modelbrief terugvorderen bemiddelingskosten zelfstandige woonruimte **118**
5. Modelbrief terugvorderen bemiddelingskosten bij kamerverhuur **120**
6. Modelbrief terugvorderen contractkosten **122**
7. Modelbrief verlenging jongerencontract **124**

VOORWOORD

Als jonge woningzoekende of starter heb je geen makkelijke positie. Ik wil beginnen met die erkenning. Want, laten we eerlijk wezen, de huidige situatie is voor jongeren gewoon shit. Dus is het niet gek én niet jouw fout als jij in de woonshit zit. Wel is het zorgelijk en vraagt het om actie, vooral van de politiek.

Dat jij dit boekje in handen hebt, betekent dat je al actie onderneemt om jezelf te informeren. En kennis is empowering. Het maakt je minder kwetsbaar voor misbruik, wat helaas veel voorkomt in de commerciële woonsector, en je bent beter voorbereid op de toekomst. Ikzelf had daarom gewild dat ik dit boekje negen jaar geleden al in handen had gehad.

De informatie die je hier vindt kan je veel gedoe en geld besparen. Zo betalen jongeren vaak te veel huur. Wist je dat je dit met hulp van de Huurcommissie kunt aanvechten? Of hoe je herkent of een woningadvertentie echt en uniek is, of een mogelijke scam? En hoe je wachttijd opbouwt voor een studentenwoning of sociale huur? Ik zou daarom zeggen; geef op z'n minst elke zestienjarige dit boekje. En check welk hoofdstuk voor jou van toepassing is.

Jezelf beter leren redden in dit doolhof van regels en misstanden is een belangrijke stap, werken aan structurele veranderingen een ander. Ik begrijp het heel goed als jij daar geen ruimte voor voelt. Wel wil ik je laten weten hoe belangrijk het is om te delen wat je meemaakt. Met je vrienden en familie, bij een meldpunt of bij een jongerenorganisatie. Jij en jouw verhaal doen ertoe en verdienen aandacht. Je draagt ermee bij aan verandering die aansluit bij het perspectief van jongeren.

Jongeren worden nog te weinig gehoord in de politiek. Het gevolg is dat onze belangen niet genoeg worden meegenomen in de regels en het beleid. Terwijl die wel invloed hebben op ons leven, onze kansen en onze positie. Weet je trouwens wie heel goed zijn in hun verhaal delen met de politiek? Lobbyisten. Daarvan heeft de vastgoedwereld er nogal wat.

Om op te boksen tegen het geweld van de vastgoedlobby en het geluid van jongeren naar de politiek te brengen, hebben verschillende jongerenorganisaties en de Woonbond zich verenigd in de Landelijke Jongerencoalitie Wonen. Het is ons gelukt om een structureel jongerenoverleg te krijgen met de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Ikzelf zet mij nu op een andere positie in voor het verkleinen van de afstand tussen jongeren en de politiek. Als coördinator jongerenparticipatie van de provincie Noord-Brabant kan ik de stem van jongeren laten doorklinken in de lokale en provinciale politiek. En kan ik dit niet vaak genoeg benadrukken: jouw stem is belangrijk en je staat er niet alleen voor.

Blijf strijden in je zoektocht en deel je verhaal.

Bram Geurds,

Coördinator jongerenparticipatie provincie Noord-Brabant en voormalig lid van de Nationale Jeugdraad en de Landelijke Jongerencoalitie Wonen

WONEN
is EEN 
GRONDRECHT

RECHT
BOUWEN?
LEID
ev!

Rutte zoek een
partner, dan hoef
ons niet te naar

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

Dus je zoekt een woning, een huurwoning om precies te zijn. Goede keuze, zouden wij bij de Woonbond natuurlijk zeggen. Al voelt het helaas voor woningzoekenden steeds vaker alsof er niet zoveel te kiezen valt. Dat is ook wel zo. Toch krijg je ook dan de voordelen van huren erbij. En daar mag je best even bij stilstaan.

De voordelen van huren

De persoonlijke voordelen van huren:

- Je werkt jezelf niet diep in de schulden om ergens te kunnen wonen.
- Dat geeft je een mate van vrijheid om dingen te verkennen en te proberen in het leven.
- Alle specifieke belastingen voor woningeigenaars hoef je ook niet te betalen.
- Er is een vangnet van huurtoeslag bij een laag inkomen.
- Huurders met vaste huurcontracten, zeker met een sociale huurwoning in de corporatiesector, hebben veel rechten en huurbescherming.
- De verhuurder is verantwoordelijk voor veel zaken van het huis, zoals (groot) onderhoud en renovatie. Dat scheelt jou tijd en je hoeft daar geen financiële buffer voor te hebben.
- Verduurzaming wordt ook door de verhuurder gedaan. Woningcorporaties zijn zelfs koplopers in verduurzaming van woningen in Nederland.
- Organisaties als de Woonbond en huurteams zetten zich in om jou te ondersteunen bij het oplossen van de problemen waar je tegen aanloopt. Je kunt dus hulp krijgen speciaal voor huurderszaken.
- Lokaal kun je je als huurders organiseren in bewonerscommissies en huurdersorganisaties. Huurdersorganisaties hebben officieel inspraak op bepaalde belangrijke onderwerpen. Zoals bij de lokale prestatieafspraken, waar het bouw- en woonbeleid wordt vormgegeven.

De maatschappelijke voordelen van huren:

- Op volkshuisvesting valt goed beleid te voeren (dat wordt helaas niet altijd gedaan), dat maakt het een goede manier om de woonzekerheid van mensen te waarborgen.
- Ook kun je zo inzetten op leuke, sterke en gemengde wijken. Met mooie woonprojecten.
- Verduurzaming is makkelijk aan te sturen (bij woningen van corporaties).

Belangenvereniging Woonbond

Natuurlijk is het niet alleen maar rooskleurig. Veel zekerheden en voordelen van huren zijn door de jaren heen afgebroken, deze trend is – onder druk – aan het veranderen. De Woonbond zet zich in voor beter woonbeleid, waarin de belangen van huurders en woningzoekenden sterker verankerd zijn. In de politiek en media vragen wij aandacht voor misstanden en wij zetten aan tot oplossingen. Wij ondersteunen huurdersorganisaties zodat huurders op lokaal en regionaal niveau gehoord worden. Daarnaast helpen we je te navigeren in de wereld van huren zoals die nu werkt. Op onze website, in onze bladen en met onze boekjes. Zoals dit boekje, dat je hopelijk helpt je zoektocht af te sluiten met een fijne woonplek, zonder opgelicht of afgezet te worden en ‘gewapend’ met kennis tegenover verhuurders. Gebruik dit boekje vooral als naslagwerk om de info op te zoeken die je op dat moment verder helpt in je zoektocht of om je nieuwe huisje te gaan betrekken met een goed huurcontract.

De woningzoektocht

Hoofdstuk 2 gaat over wat voor huurwoningen en verhuurders er zijn. En welke spelregels er gelden. We bespreken het verschil tussen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en vrijesectorhuurwoningen en tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders. Dat onderscheid helpt je in te schatten voor welke woningen jij in aanmerking komt en wat je zou willen.

Als je weet wat voor woonruimte je zoekt, kun je in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 verkennen hoe je die kunt vinden. In hoofdstuk 3 komen de meer gangbare woonvormen aan bod; een eigen woning of studentenkamer bij een woningcorporatie of een commerciële verhuurder. In de regel moet je voor sociale huurwoningen of kamers van woningcorporaties wachttijd op bouwen. Hoofdstuk 4 gaat in op alle woonsituaties die net wat anders werken.

Bijvoorbeeld bij een woongroep of een gemengd wooncomplex voor jongeren en statushouders. In veel van de woonvormen die in hoofdstuk 4 aan bod komen kun je ook terecht zonder (heel veel) wachttijd voor sociale huur te hebben opgebouwd.

Oplichting voorkomen en je rechten als huurder

Naast woningaanbod kun je tijdens je zoektocht ook *scams* (oplichterij) tegenkomen. Van een paar tientjes inschrijfgeld voor valse advertenties, tot honderd euro sleutelgeld of een maand huur aan bemiddelingskosten; oplichters schromen niet om woningzoekenden onterecht geld af te troggen. Om je daartegen te wapenen komen in hoofdstuk 5 veelvoorkomende vormen van oplichting aan bod. Met uiteraard tips om daar niet in te trappen. In dit hoofdstuk ook aandacht voor een andere veelvoorkomende wantoestand op de woningmarkt: discriminatie.

Als je je zoektocht hebt overleefd en een plekje hebt gevonden ben je een heel eind. Maar we gidsen je ook nog graag het laatste stukje van woningzoekende tot huurder door. Want tenzij je een studie huurrecht hebt gevolgd, weet je waarschijnlijk niet hoe eerlijk je contract is opgesteld. In hoofdstuk 6 leggen we daarom uit hoe je de huurprijs, huurverhoging en servicekosten checkt en wat rode vlaggen zijn voor nader onderzoek. Ook gaan we in hoofdstuk 7 in op de verschillende soorten contracten en wat dat betekent voor jou als huurder.

In de bijlagen vind je tot slot een begrippenlijst, een overzicht van alle regionale aanbodsites van sociale huur en diverse modelbrieven die je kunt gebruiken voor communicatie met je verhuurder.

Hulp nodig?

Leden van de Woonbond kunnen met vragen terecht bij de Huurderslijn en hun huurcontract laten checken door onze juristen. Daarnaast bieden wij gratis (ook voor niet-leden) verschillende voorbeeldbrieven om actie te ondernemen. Ook kan je lokale huurteam of het juridisch loket mogelijk hulp bieden. Als je werk wilt maken van een misstand door een procedure te starten, dan gaat dat voor huurders in de gereguleerde sector via de Huurcommissie. Huur je in de vrije sector, dan kun je soms een stap naar de (kanton)rechter overwegen.

Woningmarkt?
Volkshuisvesting!

OST WEST,
HUISVEST!

LDERS

Weg met
de lange
wachlijsten.
Schaf de
verhuurder-
belasting af.

WONINGEN
WORT
AFGELEID

MEE
BETAALBAAR!



WAT VOOR HUURWONINGEN ZIJN ER?

Een huurwoning is een woning die jij niet zelf bezit. Je betaalt huur aan de eigenaar/beheerder van de woning. Dat is ook wel de 'verhuurder'. Er zijn verschillende manieren om onderscheid tussen huurwoningen te maken. In dit boekje wordt onderscheid gemaakt op twee hoofdlijnen:

1. **Gereguleerde huurwoningen en vrijesectorhuurwoningen.**
Sociale en middenhuurwoningen en kamers vallen onder de 'gereguleerde huur'. Die zijn goedkoper en gebonden aan meer regels dan vrijesectorhuurwoningen.
2. **Woningen van woningcorporaties en woningen van commerciële, of particuliere, verhuurders.**
Woningcorporaties hebben een maatschappelijke taak, daarover maakt de overheid afspraken met ze. Commerciële verhuurders hebben een commercieel doel.

Uitzondering: contracten vóór 1 juli 2024

Tot 1 juli 2024 waren alleen sociale huurwoningen en kamers gereguleerd, middenhuurwoningen niet. Contracten die voor die tijd zijn ingegaan, vallen nog onder de oude regels.

Dat onderscheid is relevant voor de huurprijs, het benodigde inkomen, de rechten van de huurder en hoe je zo'n woning kunt vinden en krijgen. In dit hoofdstuk worden de verschillen uitgelegd tussen sociale, midden- en vrijesectorhuurwoningen en die tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders.

Volkshuisvesting

Zorg dragen voor volkshuisvesting is geen gunst of goede daad, maar de grondwettelijke taak van de overheid (art.22 *Grondwet*). Woningcorporaties hebben daarin een belangrijke rol die grotendeels is vastgelegd in de *Woningwet*.

2.1 Wat is gereguleerde huur?

Onder gereguleerde huur vallen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen (met contracten vanaf 1 juli 2024) en kamers. De naam 'gereguleerd' zegt het al; de huurwoningen zijn gebonden aan regels. Zo zijn er regels die bepalen hoe hoog de huur mag zijn en voor welke inkomensgroepen de woningen bedoeld zijn.

Lage en middeninkomens

In Nederland komen mensen met een laag inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning en mensen met een middeninkomen voor een middenhuurwoning. Bij de inkomensgrenzen wordt onderscheid gemaakt tussen één- en meerpersoonshuishoudens.

Je bent onder meer een meerpersoonshuishouden als je getrouwd bent, een geregistreerd partnerschap hebt, of als je van plan bent om een duurzame gemeenschappelijke huishouding te gaan voeren.

De verhuurder zal beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding.

- Check de actuele inkomensgrenzen voor sociale en middenhuurwoningen op [woonbond.nl/huurprijs](https://www.woonbond.nl/huurprijs).

Maximale huurprijs aanvangshuur

Een belangrijke regel is dat gereguleerde huurwoningen een maximale huurprijs hebben. Die gaat altijd over de aanvangshuur; dat is de hoogte van je huur bij de start van je contract. Het gaat dan om de kale huurprijs per maand, dus zonder elektra, gas, water, servicekosten en dergelijke. Hoe hoog de huurprijs maximaal mag zijn, wordt elk jaar opnieuw bepaald.

Puntentelling

De regulering van de huurprijs gebeurt via het 'woningwaarderingstelsel' (wws). Dat is het officiële systeem om een 'redelijke' aanvangshuurprijs voor een woning of kamer te bepalen. Het wws wordt ook wel het 'puntenstelsel' of 'puntentelling' genoemd, omdat de kwaliteit van een woning of kamer wordt uitgedrukt in een hoeveelheid punten.

Er is een apart puntenstelsel voor zelfstandige woningen en een voor onzelfstandige woningen (kamers). In beide stelsels zijn de punten gekoppeld aan allerlei aspecten van de woning. Een woning kan bijvoorbeeld punten krijgen voor hoe groot en hoe duurzaam die is, maar ook de locatie en voorzieningen (vaatwasser, balkon) spelen een rol. Welk onderdeel hoeveel punten waard is, is een constant onderwerp van politieke discussie. Verschillende organisaties – waaronder de Woonbond, maar ook organisaties die verhuurders vertegenwoordigen – proberen daar invloed op uit te oefenen. Daardoor verandert de precieze samenstelling van het puntenstelsel wel eens.

Puntentelling verplicht bij nieuw contract

Verhuurders moeten sinds 1 januari 2025 verplicht bij een nieuw huurcontract een puntentelling toevoegen. Die wordt opgemaakt aan de hand van de huurprijscheck van de Huurcommissie. Je kunt dan zien wat een redelijke huurprijs is en controleren hoe die tot stand is gekomen. Je kunt de huurprijscheck ook zelf invullen, bijvoorbeeld als je een huurcontract van voor 1 januari 2025 hebt of als de verhuurder volgens jou incorrecte data heeft ingevuld.

Huurprijscheck

De online huurprijscheck van de Huurcommissie is gebaseerd op het puntenstelsel. Je berekent er de maximale kale huur van je woonruimte mee. Je beantwoordt vragen over bijvoorbeeld oppervlakte, keuken, badkamer en verwarming. Er is een check voor zelfstandige woningen, voor onzelfstandige woningen (kamers) en voor woonwagens en standplaatsen. Woon je in een kamer of kom je erachter dat je woning onder de liberalisatiegrens valt en dat je meer betaalt dan is toegestaan, dan kun je de huurprijs door de Huurcommissie laten toetsen.

- checkjeprijs.huurcommissie.nl

Hoeveel punten die verschillende aspecten van de woning krijgen is zo belangrijk, omdat het bepaalt hoeveel huur een verhuurder mag vragen. Alle punten bij elkaar opgeteld vertalen zich namelijk in een bepaalde maximale huurprijs. En daarbij is de zogeheten 'liberalisatiegrens' cruciaal. Als volgens het puntenstelsel een woning daaronder valt, dan is de huur gereguleerd en moet de verhuurder zich dus aan de maximale huurprijs houden (minder mag altijd, maar meer niet). Maar zodra de woning daarboven uitkomt, is het een vrijesectorwoning en mag de verhuurder vragen wat die wil. Dus ook 2.500 euro voor een woning die volgens het puntenstelsel redelijkerwijze 1.500 euro zou kosten.

Huurprijsverlaging

Huurders kunnen in de eerste zes maanden na aanvang van het huurcontract hun huurprijs laten toetsen door de Huurcommissie. Mocht daaruit komen dat de verhuurder meer huur vraagt dan wettelijk toegestaan, dan kun je een huurverlaging krijgen met terugwerkende kracht. Dat heet een 'verlaging van de aanvangshuur'.

Zijn er al meer dan zes maanden verstreken? Dan kun je alsnog je de huurprijscheck doen. Als de verhuurder meer huur vraagt dan wettelijk is toegestaan, kun je mogelijk een huurverlaging krijgen 'op grond van punten'. Dat is niet met terugwerkende kracht. Kijk op huurcommissie.nl wat er in jouw situatie mogelijk is.

2.2 Sociale huur

Het woordje 'sociaal' gaat over de sociale insteek van de huurwoningen. De intentie is namelijk: zorgen dat mensen een betaalbaar thuis hebben. Om dat kunnen doen, is sociale huur gebonden aan regels. Bij sociale huur bepalen regels wat een woning mag kosten en wie er mag wonen.

Of een woning een sociale huurwoning is, hangt af van de 'aanvangshuur' en de sociale huurgrens van dat jaar. Door de jaarlijkse huurverhoging kan het zijn dat je huur op den duur boven die grens uitkomt, toch blijft je woning dan een sociale huurwoning. Dat is belangrijk, omdat het de maximale huurverhoging bepaalt en invloed heeft op jouw rechten als huurder. Check dus wat jouw huur was of wordt bij de start van je huurcontract en wat de sociale huurgrens van dat jaar is.

Tip: Huur ik gereguleerd of geliberaliseerd?

Weet je niet zeker of je een sociale, middenhuur- of vrijesectorwoning huurt? De Woonbond heeft een online check om dat snel na te gaan: [woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd-of-gereguleerd](https://www.woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd-of-gereguleerd)



Voor wie is sociale huur?

Landen kunnen bepalen wie er in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. In Nederland wordt er al een tijd gekozen voor een nadruk op mensen met lage inkomens, terwijl andere landen bijvoorbeeld inzetten op een brede, toegankelijke volkshuisvesting.

Woningcorporaties hebben ruimte om uitzonderingen te maken op deze inkomensgrenzen. Ze mogen 15 procent van hun woningen toewijzen aan hogere inkomens, al doen ze dat niet gemakkelijk en zul je er in de meeste gevallen expliciet om moeten vragen.

Commerciële verhuurders zijn niet aan dezelfde regels gebonden als woningcorporaties. Wel kunnen gemeenten een maximum inkomen eisen als je in een sociale huurwoning wilt wonen, ook van een commerciële verhuurder. Zulke regels en inkomensgrenzen vind je onder 'huisvestingsvergunning' op de website van jouw gemeente.

Passend toewijzen

Om te zorgen dat ook mensen met lage inkomens betaalbaar wonen, moet het overgrote deel van de woningen die corporaties verhuren aan huishoudens met een laag inkomen een betaalbare huur hebben. Dat heet passend toewijzen. Elk jaar worden de maximale aanvangshuurprijzen en inkomensgrenzen voor passend toewijzen vastgesteld.

Inschrijven

Om op een sociale huurwoning van een woningcorporatie te reageren, moet je je inschrijven bij de woningcorporaties en/of het (online) woonruimteverdeelsysteem in de regio waar jij wilt wonen (zie hoofdstuk 3). Het toewijzen van woningen gebeurt op basis van wachttijd en eventuele voorrangregelingen (zie Voorrang en urgentie verderop). Zonder voorrangregelingen moet je doorgaans jaren wachten op een sociale huurwoning.

Loting

Sommige sociale huurwoningen van woningcorporaties worden niet op inschrijfduur toegewezen, maar verloot via een computersysteem. Alle mensen die reageren maken evenveel kans. Wel moeten je inkomen, huishoudgrootte en eventueel leeftijd (bij jongerenwoningen) passen bij de woning waar je op reageert. Op deze manier maken ook woningzoekenden met nog niet zoveel wachttijd dus kans op een sociale huurwoning. Aan de mogelijkheid om woningen te verloten wordt door de woningcorporaties op gemeentelijk niveau invulling geven.

Voorrang en urgentie

Soms kun je voorrang krijgen op een sociale huurwoning. Dat kan via een voorrangregeling zijn of via een urgentie.

Voorbeeld van een voorrangsregeling

In de gemeente Amsterdam kunnen docenten, zorg- en politie-medewerkers voorrang krijgen op een huurwoning. Dat kan gaan om een jongerenwoning, een sociale of een middelhuurwoning. Die voorrang moet je zelf aanvragen via de website van de gemeente. Ook kent de gemeente Amsterdam extra zoek- en situatiepunten toe bovenop de wachtpunten. Dat betekent dat als jij actief op woningen reageert of bijvoorbeeld een problematische thuissituatie hebt, het je kansen op een woning kan vergroten.

Een urgentie geeft je voorrang op een sociale huurwoning vanwege een persoonlijke noodsituatie. Bijvoorbeeld door medische redenen of omdat je verhuurder je huis gaat slopen. Gemeenten zijn verantwoordelijk om te bepalen of je er recht op hebt. Denk je hiervoor in aanmerking te komen? Vraag dan bij jouw gemeente een urgentieverklaring aan.

Daarnaast zijn er voorrangsregelingen voor bepaalde doelgroepen. Elke gemeente bepaalt zelf welke groepen voorrang krijgen. Voorbeelden zijn: voorrang voor beroepsgroepen zoals docenten of voor jongeren (t/m 27 jaar) met regiobinding. Ook zijn er gemeenten die experimenteren met andere vormen van voorrang.

Check dus de voorrangsregelingen in de gemeente waar jij op zoek bent. Die kun je vinden via de website van de gemeente of een gemeenteloket, of via het (online) woonruimteverdeelsysteem van de woningcorporaties in jouw gemeente.

2.3 Kamers

De huurprijs van kamers is altijd gereguleerd, wat betekent dat een verhuurder zich aan de maximale huurprijs moet houden. Ook betekent het dat je huurverhogingen aan regels gebonden zijn en dat je naar de Huurcommissie kunt gaan als dat nodig is (lees daar meer over in hoofdstuk 6).

Let op, bovenstaande geldt als je een huurcontract voor een kamer hebt. Je huurt dan een 'onzelfstandige woonruimte'. Als je samen met anderen een gehele woning huurt met één gezamenlijk huurcontract, dan huur je samen een 'zelfstandige woning'. Is de gehele aanvangshuur in dat geval hoger dan de liberalisatiegrens, dan is de huurprijs niet gereguleerd (lees ook daarover meer in hoofdstuk 6).

2.4 Middenhuur

Sinds 1 juli 2024 zijn ook de middenhuurwoningen gereguleerd. Voor die woningen is er ook een maximale huurprijs, die wordt bepaald via het puntenstelsel. De maximale huurprijs geldt voor alle middenhuurwoningen met een huurcontract dat op of na 1 juli 2024 is ingegaan.

Middenhuurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een middeninkomen. Daarbij kan er zowel sprake zijn van een minimaal als maximaal inkomen om in aanmerking te komen voor middenhuur.

Net als bij een sociale huurwoning, kun je als huurder van een gereguleerde middenhuurwoning terecht bij de Huurcommissie voor informatie over de huurprijs, huurverhoging, servicekosten en onderhoudsproblemen.

De middenhuurgrens is gelijk aan de 'liberalisatiegrens'; dat is de grens tot waar de aanvangshuurprijs is gereguleerd. Alles daarboven valt in de vrije, ofwel 'geliberaliseerde', sector. Bijna elk jaar schuift de liberalisatiegrens een beetje omhoog op, door aanpassing aan de inflatie.

2.5 Vrijesectorhuur

Wat is vrijesectorhuur?

Naast gereguleerde huur bestaat er vrijesectorhuur. In de vrije sector is de verhuurder vrij om zelf de huurprijs te bepalen. Dat geldt voor alle woningen waarbij de aanvangshuur (volgens de puntentelling) meer mag zijn dan de liberalisatiegrens. Daarom heet vrijesectorhuur ook wel 'ongereguleerde', 'geliberaliseerde' of 'commerciële' huur. Er gelden minder regels, hogere huurprijzen en minder rechten voor huurders. Soms is de huurprijs heel schappelijk, meer steeds vaker is die helaas asociaal hoog. Aan de positieve

kant: er is geen wachttijd, je kunt met een inkomen boven de grens voor sociale en middenhuur een woning huren en soms zijn het mooie huizen op goede locaties.

Gemiddelde prijzen

Eind 2025 betaalde een nieuwe huurder gemiddeld 1.838 euro voor een appartement in de vrije sector en was de huurprijs per vierkante meter gemiddeld 20,65 euro (bron: Pararius). Let wel, het zijn gemiddelden; prijzen kunnen tussen woningen en regio's verschillen. Nieuwe huurders betalen vaak flink meer dan zittende huurders.

Minimuminkomen

Voor sociale huurwoningen geldt een maximuminkomen, voor vrijesector-huurwoningen vragen verhuurders juist vaak een minimuminkomen. Meestal is dat een bruto inkomen van drie of vier keer de kale huurprijs. Zo hopen ze zeker te weten dat je de huur kunt betalen.

2.6 Wie zijn de verhuurders?

Om te weten waar je moet zoeken en met wat voor verhuurder en regels je te maken hebt, is het onderscheid tussen verschillende aanbieders van huurwoningen nuttig.

Woningvoorraad in Nederland

| | Aantal | Aandeel |
|---|------------------|-------------|
| Huurwoningen | 3.512.150 | 42% |
| - <i>Eigendom woningcorporaties</i> | 2.331.465 | 66% |
| - <i>Eigendom commerciële verhuurders</i> | 1.180.685 | 34% |
| Koopwoningen | 4.754.055 | 57% |
| Eigendom onbekend | 8.275 | 0,1% |
| Totaal | 8.274.480 | 100% |

Bron: CBS (31 december 2025)

Woningcorporaties

Het grootste deel van de huurwoningen wordt verhuurd door woningcorporaties. Woningcorporaties hebben een maatschappelijke taak: adequate, betaalbare huurwoningen aanbieden, zodat ook mensen met een smalle beurs goed kunnen wonen. Hun focus is op sociale huurwoningen, maar ze bieden ook midden- en vrijesectorhuurwoningen aan. Met de regulering van middenhuur hebben woningcorporaties weer een grotere rol gekregen in het aanbieden van huurwoningen voor de middeninkomens.

Woningcorporaties zijn dus belangrijk voor het uitvoeren van het volkshuisvestingsbeleid. Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over hun plannen en ze worden gemonitord op de uitvoering daarvan. Dat heet de lokale 'prestatieafspraken'. Ook huurders hebben daar via de huurdersorganisaties een rol in. Sowieso zijn huurdersorganisaties een officiële gesprekspartner van de corporaties. De invloed en inspraak van huurdersorganisaties in de corporatiesector is officieel geregeld via de *Overlegwet* en *Woningwet 2015*.

'Nep sociale huur'

Steeds vaker komen berichten over 'nep sociale huur' voorbij. Dat zijn woningen van commerciële verhuurders die sociale huur lijken, maar door allerlei bijkomstige (service)kosten veel duurder uitvallen. Bovendien stijgen de huren zó snel, dat ze maar heel kort 'sociaal' zijn. Dat kan door een gebrek aan regels en afspraken met commerciële partijen. Zo flessen zij niet alleen de huurders, maar ook gemeenten die juist bouwgrond voor sociale huur beschikbaar stelden.

Commerciële verhuurders

Behalve woningcorporaties zijn er ook commerciële verhuurders, ook wel private verhuurders genoemd. Hun belang is in eerste instantie commercieel: winst maken op het verhuren van woningen. Met hen worden geen prestatieafspraken gemaakt en de inspraak van hun huurdersorganisaties is daardoor beperkter; alleen de *Overlegwet* is voor hen van toepassing.

Servicekosten

Heb je een contract voor een vrijesectorwoning dat op of na 1 juli 2024 is ingegaan? Dan kun je bij de Huurcommissie terecht als je een zaak wil beginnen over te hoge servicekosten.

Tussen commerciële verhuurders kunnen onderling grote verschillen zitten. Zo zijn er grote vastgoedbeheerders die duizend(en) woningen verhuren, maar ook particuliere beleggers met één of enkele woningen. Sommige grote of kleine beleggers kopen bestaande woningen op en verhuren ze voor winst aan woningzoekenden ('buy-to-let'), andere dragen bij aan de bouw van nieuwe woningen. Er zijn zowel commerciële verhuurders die sociale huurwoningen aanbieden, als verhuurders die de hoofdprijs in de vrije sector vragen.

2.7 Koopwoningen

Meer dan de helft van de Nederlanders woont in een koopwoning. Het is dus de populairste optie. Dat is niet zomaar zo ontstaan, sinds de jaren 80 van de vorige eeuw is er bewust politiek beleid gevoerd op het stimuleren van woningbezit.

Overheidssteun

Koopwoningen zijn daarbij flink gesubsidieerd, onder andere met de hypotheekrenteaftrek. Die subsidie kost jaarlijks veel meer dan de huurtoeslag en de grootste bedragen gaan naar de rijkste mensen. De hypotheekrenteaftrek wordt al enige tijd afgebouwd en dat zet de komende jaren door, omdat het de economie en gelijkheid te veel ontwricht. Toch blijft kopen een aantrekkelijke en gewenste optie voor velen. Dat is niet gek, omdat de volkshuisvesting, en dus het recht op een betaalbare, veilige woning, is uitgehold en de gunstige positie van huizenbezitters vanuit de politiek wordt beschermd.

Schema: keuzehulp woonruimte

