

A woman with blonde hair, wearing a grey sweater and dark pants, is smiling and holding a black and white cat. She is standing in a hallway with a blue door on the left and a window in the background. To her right are two stacked cardboard boxes. The top box has a blue padlock icon and the number '30' with 'kg/l' below it. The bottom box has a blue truck icon and the number '30' with 'kg/l' below it. The text 'Huurprijs en puntentelling 2025-2026' is overlaid on the image in large white font.

Huurprijs en puntentelling 2025-2026

Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging
en het woningwaarderingstelsel

Inhoud

Inleiding 8

Huurverhoging 9

Puntenstelsel 9

1 In welk huursegment valt je woning? 10

Huursegmenten 11

- Sociale huur 11
- Middenhuur 11
- Vrije sector 11

Toets aanvangshuur 11

Huurverlaging op basis van punten 12

- Overgangsrecht 12

Zelfstandig of onzelfstandig 12

- Uitzondering hospitaoverhuur 12

Weten waar je woont 13

2 Sociale huur 14

Zelfstandige woningen 15

Huurverhoging relatief lage huur 16

Inkomensafhankelijke huurverhoging 16

- Uitzonderingen 16
- Regels inkomensafhankelijke huurverhoging 16
- Huishoudinkomen 17
- Inkomensindicatie moet bij huurverhogingsvoorstel zitten 17
- Sancties als verhuurder misbruik maakt 17
- Privacy huurders 18

Kamers of woonwagens 18

Controleer je huurverhoging 18

All-inhuur 18

Huurtoeslag 19

3 Middenhuur 22

Bezwaar tegen huurverhoging 23

Huurverhogingsbeding 23

Huurgewenning 23

Tijdelijke huurkorting 24

Huurverhoging na renovatie 25

4 Vrije sector 26

- Wet maximering huurprijsverhogingen 27
- Wel of geen huurverhogingsbeding 28
- Woningverbetering als uitzondering op 4,1% 28
- Te hoge huurverhoging? Maak bezwaar 29
- Naar de Huurcommissie 29
- Check je huurcontract 31

5 Puntentelling 32

Puntentelling ook voor vrijesectorhuurders relevant 33

- Toetsing aanvangshuur 33
- Huurverlaging op basis van punten 33
- Toetsing aanvangshuur tijdelijke huurcontracten 33

Maximale huurprijs 34

Hoe kom je aan de puntentelling van de woning? 34

Puntentelling zelfstandige woonruimte 35

- Oppervlakte vertrekken 35
- Oppervlakte overige ruimten 36
- Verkoeling en verwarming 36
- Energieprestatie 36
- Keuken 38
- Badkamer en wc 38
- Voorzieningen gehandicapten 39
- Buitenruimte 39
- Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen 39
- Gemeenschappelijke parkeerruimte 40
- Woz-waarde 40
- Bijzondere voorzieningen 42
- Bijzondere opslagen 43

Puntentelling andere woonruimten 44

- Onzelfstandige woonruimte 44
- Woonwagens en standplaatsen 44

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 51

Bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging 52

- Geen bewijsstukken nodig 53
- Wel bewijsstukken nodig bij inkomensdaling in 2023 55
- Gehandicapten en chronisch zieken 55

Huurverlaging na inkomensafhankelijke huurverhogingen 55

- Wel bewijsstukken nodig bij huurverlagingsvoorstel 56

Bezwaar maken tegen de woz-waarde 58

7 Huurtoeslag 60

Hoe werkt de huurtoeslag? 61

- Heb ik recht op huurtoeslag? 61

Rekenuur 61

Inkomen 63

Vermogen 63

Verworven recht 63

Geef wijzigingen door 64

Bijlagen 66

1. Begrippenlijst 67

2. Huursectorgrenzen (tot 1 januari 2026) 70

3. Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2025 71

4. Voorbeeldbrieven bezwaar maken tegen de huurverhoging 73

5. Naar de Huurcommissie 74



Inleiding

Dit boekje brengt grip op de regels voor alle huurders aan de hand van twee samenhangende onderwerpen: je huurprijs en de jaarlijkse huurverhoging, en het puntenstelsel. Ook de mogelijkheden voor huurverlaging komen aan bod. En het onderscheid tussen sociale huur, gereguleerde middenhuur en vrije sectorhuur wordt verhelderd.

Huurverhoging

In 2025 geldt er een maximale huurverhoging van 5% voor sociale huurders, tenzij ze in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging of voor een huurverhoging op basis van een relatief lage huurprijs. De maximale huurverhoging in de gereguleerde middenhuur is 7,7% en de huurverhoging in de vrije sector mag in 2025 niet hoger zijn dan 4,1%. Staat er iets lagers in je huurcontract? Dan geldt dat als maximum in de middenhuur- of de vrije sector.

Puntenstelsel


Het puntenstelsel (officieel: het Woningwaarderingstelsel, in de volksmond meestal 'puntentelling' genoemd) stelt een wettelijk maximum aan de huurprijs van een woning. Hoe meer punten een woning heeft, hoe hoger de huurprijs mag zijn. Als je een sociale huurwoning huurt of een woning in het nieuwe gereguleerde middensegment, dan mag de huur niet verhoogd worden tot boven dat maximum. Die prijsbegrenzing geldt niet voor de vrije sector (of: geliberaliseerde sector). Toch is het puntenstelsel relevant voor vrijesectorhuurders. Dat leggen we uit in hoofdstuk 4.

Met dit boekje kun je zelf controleren of je huurprijs, een huurprijswijziging en het puntentotaal van je woning kloppen. En welke acties je kunt ondernemen als dat niet zo is.

Snelle check

Wil je snel weten of de voorgestelde huurverhoging klopt? Controleer het op checkhuurverhoging.nl. Blijkt uit de check dat je met succes bezwaar kunt maken tegen de huurverhoging? Dan krijg je een tekstvoorstel voor een bezwaarbrieft.

Hoofdstuk 1

A man in a dark suit is seen from behind, looking thoughtful with his hand on his head. He is standing in front of a dark chalkboard. On the chalkboard, there are several white chalk-drawn arrows: a large upward-pointing arrow with diagonal lines, a leftward-pointing arrow, and a rightward-pointing arrow. The overall scene suggests a moment of decision or contemplation in a business or academic context.

In welk
huursegment
valt je woning?

Om te weten welk maximaal percentage huurverhoging geldt, moet je weten in welk segment een woning valt. Gaat het om een zelfstandige of onzelfstandige woning? En als het een zelfstandige woning is, valt die dan onder de regels van de sociale huur, middenhuur of vrije sector?

In dit hoofdstuk zetten we uiteen hoe je erachter komt in welk huursegment je woont, omdat het huursegment waarin je woont, bepaalt of je woonruimte een maximale huurprijs heeft. Ook gaan we in op de wettelijke definitie van zelfstandige woonruimte, omdat er een apart puntenstelsel geldt voor kamerverhuur (onzelfstandige woonruimte).

Huursegmenten

We spreken van gereguleerde sociale huur, gereguleerde middenhuur en de vrije sector (geliberaliseerde huur). In welk segment je woning valt, is afhankelijk van het puntentotaal, je aanvangshuur en het moment van tekenen van je huurcontract.

Sociale huur

Onder sociale huur vallen woningen tot en met 143 punten of een aanvangshuur op of onder de sociale huurgrens. Vanaf 1 januari 2025 betekent dat een maximale aanvangshuurprijs van € 900,07. Dit is de sociale huurgrens. Het kan zijn dat je huidige huurprijs boven de maximale huurprijs ligt. Je hebt dan recht op huurverlaging (zie kader op pagina 53).

Middenhuur

Gereguleerde middenhuur zijn woningen van 144 tot en met 186 punten volgens het wws of een aanvangshuur onder de vrijesectorgrens (liberalisatiegrens).

In 2025 hoort daarbij een aanvangshuurprijs vanaf € 900,07 tot en met € 1.184,82. Als de huur hoger is dan op basis van punten zou mogen, dan kun je de verhuurder daarop wijzen. Als dit niet leidt tot een lagere huurprijs kun je een procedure voor huurverlaging op basis van punten starten bij de Huurcommissie.

Bij huurcontracten getekend voor 1 juli 2024 is er geen sprake van gereguleerde middenhuur.

Vrije sector

Of je woning in de vrije sector valt is afhankelijk van het puntentotaal en moment van tekenen van je huurcontract.

- Bij een huurcontract afgesloten vóór 1 juli 2024: 144 punten of hoger volgens het woningwaarderingstelsel en een huurprijs hoger dan de toen geldende liberalisatiegrens.
- Bij een huurcontract afgesloten op of na 1 juli 2024: 187 punten of hoger volgens het woningwaarderingstelsel en een aanvangshuurprijs hoger dan de in dat jaar geldende liberalisatiegrens.

Het is verstandig om te controleren of de huurprijs niet onterecht een vrijesectorprijs is. Als dat zo is zijn er twee routes om het bij de Huurcommissie te laten corrigeren: via de toets aanvangshuur of via de procedure voor huurverlaging op basis van punten.

Toets aanvangshuur

Elke huurder kan in de eerste zes maanden na het tekenen van het huurcontract een 'toets aanvangshuur' doen. Als de huurprijs lager zou moeten zijn gezien het puntentotaal, geldt dat met terugwerkende kracht. Dat betekent dat niet alleen de huurprijs omlaag gaat, maar dat je ook recht hebt op

Hoofdstuk 2

Sociale huur



In dit hoofdstuk beschrijven we de regels voor de jaarlijkse huurverhogingen voor huurders in de gereguleerde sociale huursector. Elk jaar bepaalt het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) hoeveel de huren in de sociale sector mogen stijgen bij de jaarlijkse huurverhoging. Het ministerie van VRO maakte de nieuwe regels bekend in de circulaire *Huurprijsbeleid (periode 1 januari 2025 t/m 30 juni 2026)*. 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 maximale percentages die de minister vaststelt, gelden voor gereguleerde huurwoningen. Gereguleerde 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 2025 €900,07.

Tot 1 juli 2024 was dat ook de liberalisatiegrens, vanaf waar de vrijesectorhuur 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 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 (geliberaliseerde) 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.

Zelfstandige woningen

Voor huurders in een zelfstandige sociale huurwoning is de huurstijging per 1 juli maximaal 5%, 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 5% 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 middenhuurhuurwoningen bij elkaar) niet meer mag stijgen dan 4,5%. Dat betekent dat ze niet al hun woningen de volle 5% kunnen geven, maar ook een deel lagere huurverhogingen moeten voorstellen. Zodat het gemiddeld op maximaal op 4,5% uitkomt.



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 bovengrenzen voor de middenhuur wijzigen jaarlijks. In 2025 vallen huurprijzen boven € 900,07 en tot en met € 1.184,82 onder de middenhuur.

Voor huurders in de gereguleerde middenhuur geldt een wettelijke maximale huurverhoging. De huren mogen jaarlijks niet verder stijgen dan de gemiddelde cao-loonstijging plus 1%. In 2025 is dat maximaal 7,7%. Maar let op, als in je huurcontract een lagere huurverhoging is opgenomen, geldt dat als maximum.

Anders dan in de sociale huursector, is er geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk in de gereguleerde middenhuur.

De huurprijs mag door de jaarlijkse huurverhoging niet tot boven de maximale huurprijs volgens het wws 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 7,7%, 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 middensector is alleen mogelijk als partijen een huurverhogingsbeding in het huurcontract zijn overeengekomen. Een huurverhogingsbeding is een bepaling in de huurovereenkomst die contractueel de jaarlijkse huurprijsverhoging 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 huurprijsverhoging niet toegestaan. De Huurcommissie geeft dan geen inhoudelijk oordeel aan een bezwaar.

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. Zo'n huurgewenning geldt alleen voor niet-geliberaliseerde huurcontracten voor zelfstandige woningen. Dus alleen als de eigenlijk afgesproken aanvangshuurprijs (zonder de tijdelijke verlaging) niet hoger is dan de liberalisatiegrens die op de ingangsdatum van het huurcontract geldt.

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 het puntenstelsel geldt niet.

Wel geldt de regel dat je maar één keer in de twaalf maanden huurverhoging kunt krijgen van je kale huur. Je verhuurder moet je jaarlijks een afrekening van de servicekosten verstrekken (die staat los van de huurverhoging). Ook kan je nu voor de jaarlijkse huurverhoging bij de Huurcommissie terecht.

Wet maximering huurprijsverhogingen

Dankzij de *Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten* die in 2021 in werking trad, geldt er een maximum voor de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector. Woningen met geliberaliseerde huurcontracten kunnen daarom in 2025 maximaal 4,1% huurverhoging krijgen. Ook kunnen vrijesectorhuurders naar de Huurcommissie als er een geschil over de huurverhoging ontstaat.

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten werd in april 2024 verlengd tot in elk geval 1 mei 2029. De wet beperkt de huurverhoging in de vrije sector tot inflatie + 1% óf de cao-loonontwikkeling + 1%. De laagste van de twee geldt.

De laagste van de twee is in 2025 de inflatie over 2023 van 3,1%, want de cao-loonontwikkeling over 2023 was 6,7%. De maximale huurverhoging in de vrije sector is daarmee $3,1\% + 1\% = 4,1\%$. Dat geldt zowel voor geliberaliseerde woningen van woningcorporaties als van commerciële of particuliere verhuurders en beleggers.

Wanneer huur ik 'geliberaliseerd'?

Bij contracten die getekend zijn vóór 1 juli 2024 geldt het volgende:

- Als je op of na 1 juli 1994 een zelfstandige woning bent gaan huren voor een (aanvangs)huur die hoger was dan de toen geldende liberalisatiegrens. Die grens, tevens de huurtoeslaggrens, wordt ieder jaar vastgesteld. In 2025 is die grens € 1184,82.
- 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 (aanvangs)huur 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 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 huur. 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](https://www.woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd) kun je nagaan of je geliberaliseerd huurt.

Hoofdstuk 5

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 relevant

Toch is ook voor vrijesectorhuurders het puntenstelsel in een aantal situaties 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 2024 hebt getekend en je huurprijs ligt boven de vrijesectorgrens (per 1 januari 2025 €1.184,82), 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 'vrijesectorgrens') verhuurd mag worden. Is dat niet zo? Dan moet je huur omlaag. Blijkt uit het onderzoek dat je huurprijs om goede redenen boven de vrijesectorgrens 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 vrijesectorgrens, 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

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 54, 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 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

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.

Voor vrijesectorhuurders kan het verstandiger zijn om bezwaar te maken tegen een onterechte huurverhoging en meteen aan te geven met welk huurverhogingspercentage je wel akkoord gaat, en die ook te gaan betalen. Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten is een huurder namelijk in veel gevallen verplicht de huurverhoging die in de overeenkomst staat te betalen. Op het moment dat de huurder dat niet doet, ontstaat er een betalingsachterstand. De nieuwe regelgeving maximeert het percentage, maar ontslaat de huurder niet van zijn plicht de huurverhoging tijdig te betalen. Daarom adviseert de Woonbond: maak bezwaar en geef aan dat je wel het correcte percentage zult betalen. Tenzij er geen huurverhogingsbeding in de huurovereenkomst staat (zie pagina 32). Dan kun je alleen de oude huur blijven betalen.

Als je bezwaar maakt als sociale huurder, middenhuurder of vrijesectorhuurder, zet dan wel het geld dat je niet betaalt apart, zodat je niet voor financiële verrassingen komt te staan als je bezwaar door de Huurcommissie of rechter wordt afgewezen. Dan moet je namelijk de huurverhoging betalen vanaf de datum die de verhuurder had voorgesteld.

Sommige verhuurders nemen contact met je op als je een bezwaar hebt ingediend. Daar hoef je je niks van aan te trekken. De Huurcommissie, of in sommige gevallen de rechter, moet over jouw zaak oordelen en het is niet aan de verhuurder om te oordelen of je bezwaar terecht is of niet. Laat je niet intimideren, bijvoorbeeld als de verhuurder toch aanmaningen of zelfs een deurwaarder op je afstuurt. Dien een klacht in bij je verhuurder als dat gebeurt.

Hoofdstuk 7

Huurtoeslag

A woman with long dark hair, wearing a tan button-down shirt and blue jeans, is walking through a room while carrying a stack of boxes. The stack includes a large cardboard box at the bottom, a clear plastic storage bin, a black box, and several smaller boxes on top. She is looking down at the boxes with a slight smile. The room is brightly lit by a window with white curtains. In the background, there is a white radiator, a potted plant on a small table, and a wicker basket. The floor is made of light-colored wood, and a patterned rug is partially visible in the foreground.

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 de 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 2025 op €197,24 en kan afhankelijk van het inkomen en huishoudsamenstelling oplopen.

Heb je door 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 2025 is €477,20.

Huurtoeslag aanvragen

Om te zien of je in aanmerking komt voor huurtoeslag, kun je een proefberekening maken op een website van de Belastingdienst (toeslagen.nl). Je kunt met vragen ook gratis met de Belastingdienst bellen: 0800 - 05 43. Huurtoeslag aanvragen doe je ook via toeslagen.nl.

- Het deel tussen de kwaliteitskortingsgrens en de zogenoemde 'aftoppingsgrens': 65%. De aftoppingsgrens in 2025 is €682,96 of €731,93, afhankelijk van de samenstelling van je huishouden.
- Het deel boven de aftoppingsgrens tot de sociale huurgrens: 40%. De sociale huurgrens in 2025 is €900,07.

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. Het is onder andere afhankelijk van je rekenhuur, je inkomen, je vermogen en dat van eventuele medebewoners. In elk geval moet je een sociale ('gereguleerde') huurwoning huren. Dat wil zeggen dat op het moment dat je je huurcontract afsluit, de (kale) huurprijs onder de sociale huurgrens moest liggen die voor dat jaar was vastgesteld (zie bijlage 2).

Rekenhuur

De rekenhuur (zie kader *Wat is rekenhuur?* op pagina 63) mag, op het moment dat je huurtoeslag aanvraagt, niet hoger zijn dan de in dat jaar geldende huurtoeslaggrens. Die grens ligt dit jaar op €900,07. De sociale huurgrens wordt ook wel de 'huurtoeslaggrens' genoemd. Want is je rekenhuur hoger? Dan is er geen huurtoeslag mogelijk.

Zijn alle bewoners jonger dan 23 jaar? Dan mag de rekenhuur niet hoger zijn dan €477,20. Behalve als je al een kind hebt dat bij je woont, dan mag de huur toch tot €900,07 zijn.

Bijlage 3

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2025

| | | | | | | aantal punten | maximale huurprijs |
|----|----------|-----|----------|-----|------------|---------------|--------------------|
| 40 | € 241,44 | 81 | € 489,35 | 122 | € 760,93 | 163 | € 1.032,45 |
| 41 | € 247,49 | 82 | € 495,97 | 123 | € 767,54 | 164 | € 1.039,07 |
| 42 | € 253,49 | 83 | € 502,61 | 124 | € 774,18 | 165 | € 1.045,71 |
| 43 | € 259,54 | 84 | € 509,22 | 125 | € 780,80 | 166 | € 1.052,35 |
| 44 | € 265,57 | 85 | € 515,87 | 126 | € 787,40 | 167 | € 1.058,95 |
| 45 | € 271,58 | 86 | € 522,49 | 127 | € 794,03 | 168 | € 1.065,56 |
| 46 | € 277,64 | 87 | € 529,09 | 128 | € 800,71 | 169 | € 1.072,25 |
| 47 | € 283,67 | 88 | € 535,73 | 129 | € 807,27 | 170 | € 1.078,85 |
| 48 | € 289,71 | 89 | € 542,33 | 130 | € 813,91 | 171 | € 1.085,46 |
| 49 | € 295,74 | 90 | € 548,99 | 131 | € 820,54 | 172 | € 1.092,08 |
| 50 | € 301,78 | 91 | € 555,59 | 132 | € 827,14 | 173 | € 1.098,74 |
| 51 | € 307,78 | 92 | € 562,19 | 133 | € 833,80 | 174 | € 1.105,34 |
| 52 | € 313,84 | 93 | € 568,84 | 134 | € 840,38 | 175 | € 1.111,96 |
| 53 | € 319,86 | 94 | € 575,44 | 135 | € 847,05 | 176 | € 1.118,57 |
| 54 | € 325,90 | 95 | € 582,07 | 136 | € 853,63 | 177 | € 1.125,20 |
| 55 | € 331,93 | 96 | € 588,70 | 137 | € 860,27 | 178 | € 1.131,83 |
| 56 | € 338,01 | 97 | € 595,35 | 138 | € 866,91 | 179 | € 1.138,45 |
| 57 | € 343,97 | 98 | € 601,96 | 139 | € 873,50 | 180 | € 1.145,04 |
| 58 | € 350,01 | 99 | € 608,60 | 140 | € 880,13 | 181 | € 1.151,72 |
| 59 | € 356,09 | 100 | € 615,21 | 141 | € 886,77 | 182 | € 1.158,33 |
| 60 | € 362,10 | 101 | € 621,83 | 142 | € 893,37 | 183 | € 1.164,94 |
| 61 | € 368,11 | 102 | € 628,42 | 143 | € 900,07 | 184 | € 1.171,54 |
| 62 | € 374,17 | 103 | € 635,06 | 144 | € 906,63 | 185 | € 1.178,20 |
| 63 | € 380,18 | 104 | € 641,69 | 145 | € 913,27 | 186 | € 1.184,82 |
| 64 | € 386,22 | 105 | € 648,28 | 146 | € 919,87 | 187 | € 1.191,43 |
| 65 | € 392,26 | 106 | € 654,94 | 147 | € 926,51 | 188 | € 1.198,08 |
| 66 | € 398,31 | 107 | € 661,55 | 148 | € 933,12 | 189 | € 1.204,68 |
| 67 | € 404,34 | 108 | € 668,17 | 149 | € 939,75 | 190 | € 1.211,31 |
| 68 | € 410,35 | 109 | € 674,81 | 150 | € 946,36 | 191 | € 1.217,94 |
| 69 | € 416,36 | 110 | € 681,44 | 151 | € 952,99 | 192 | € 1.224,55 |
| 70 | € 422,39 | 111 | € 688,08 | 152 | € 959,60 | 193 | € 1.231,18 |
| 71 | € 428,45 | 112 | € 694,69 | 153 | € 966,23 | 194 | € 1.237,82 |
| 72 | € 434,50 | 113 | € 701,30 | 154 | € 972,84 | 195 | € 1.244,43 |
| 73 | € 440,49 | 114 | € 707,95 | 155 | € 979,47 | 196 | € 1.251,03 |
| 74 | € 446,56 | 115 | € 714,57 | 156 | € 986,07 | 197 | € 1.257,66 |
| 75 | € 452,57 | 116 | € 721,18 | 157 | € 992,76 | 198 | € 1.264,31 |
| 76 | € 458,62 | 117 | € 727,80 | 158 | € 999,33 | 199 | € 1.270,89 |
| 77 | € 464,64 | 118 | € 734,40 | 159 | € 1.006,01 | 200 | € 1.277,55 |
| 78 | € 470,71 | 119 | € 741,03 | 160 | € 1.012,61 | 201 | € 1.284,15 |
| 79 | € 476,70 | 120 | € 747,65 | 161 | € 1.019,21 | 202 | € 1.290,77 |
| 80 | € 482,76 | 121 | € 754,31 | 162 | € 1.025,87 | 203 | € 1.297,39 |

Colofon

Huurprijs en puntentelling 2025-2026

Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging en het woningwaarderingstelsel

Eerste druk, maart 2025

Samenstelling

Marcel Trip
Maarten van der Veen

Eindredactie

Marieke Kolkman

Productie

René Jongeneelen

Foto's

Getty Images

Drukwerk en afwerking

Damen Drukkers Werkendam

Uitgever

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

ISBN / EAN

978-90-6965-167-5

NUR

820

© 2025 Woonbond

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door printouts, kopieën, of op welke andere manier dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

De tekst in dit boek mag niet worden gebruikt voor het genereren van tekst met behulp van AI-tekstgeneratie.

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 uiteraard 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.