

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 next to two stacked cardboard boxes. The boxes have a blue logo with the number 30 and the text 'kg/Lbs'. The woman is wearing orange and white sneakers. The hallway has blue walls and a dark carpet.

# Huurprijs en puntentelling 2025-2026

Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging  
en het woningwaarderingstelsel



## Huurprijs en puntentelling 2025-2026



# Huurprijs en puntentelling 2025-2026

Alle ins en outs van de jaarlijkse  
huurwijziging en het woningwaarderingstelsel

Eerste druk; maart 2025

# 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 hospitaverhuur 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

Rekenhuur 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](https://checkhuurverhoging.nl). Blijkt uit de check dat je met succes bezwaar kunt maken tegen de huurverhoging? Dan krijg je een tekstvoorstel voor een bezwaarbrieft.**

A man in a dark suit is seen from behind, standing in front of a dark chalkboard. He has his right hand on his head and his left hand on his hip, suggesting a state of confusion or deep thought. The chalkboard is covered with white chalk drawings: a large upward-pointing arrow with diagonal lines inside, and two square-like shapes with internal lines, resembling floor plans or architectural diagrams. The overall scene is dimly lit, with the chalkboard providing the main source of light.

# 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

teruggave van de te veel betaalde huur. Het loont dus om je huurprijs op tijd te controleren. Ook vrijesectorhuurders kunnen op die manier controleren of de huurprijs niet eigenlijk gereguleerd is en dus omlaag moet.

## Huurverlaging op basis van punten

Elke huurder in de gereguleerde sector (sociale huur of middenhuur) kan een procedure starten voor huurverlaging op basis van punten. Dat kan leiden tot een lagere huurprijs, maar geldt niet met terugwerken-de kracht. Ook huurders die ten onrechte een vrijesectorprijs betalen bij een huurcontract getekend op of na 1 juli 2024 (de prijs hoort op basis van punten gereguleerd te zijn), kunnen met die procedure hun huurprijs verlagen. Vroeger kon dat alleen in de eerste zes maanden van het contract (toets aanvangshuur).

## Overgangsrecht

Huurders die een woning hebben van 143 punten of minder, maar die bij start van de huur een huurprijs boven de toen geldende liberalisatiegrens hadden, hebben recht op huurverlaging. Hun huurwoning was ten onrechte geliberaliseerd. Dat wordt met de maatregel gecorrigeerd. Er geldt een overgangsrecht van een jaar. Dat betekent dat je verhuurder uiterlijk 1 juli 2025 de huurprijs moet hebben aangepast. Vanaf die datum kunnen huurders ook naar de Huurcommissie om een huurverlaging op basis van punten te krijgen.

## Zelfstandig of onzelfstandig

Voor onzelfstandige woonruimte geldt het wwso (woningwaarderingssysteem onzelfstandig). Bij kamerverhuur is de huurprijs altijd gereguleerd. En de puntentelling werkt net iets anders. Het is dus van belang om te weten of je een onzelfstandige of zelfstandige woonruimte huurt.

Er is voor het woningwaarderingssysteem sprake van een zelfstandige woning als:

- de woning een eigen toegang en een eigen keuken, toilet en wasgelegenheid (douche/bad) heeft; én
- de woning bewoond wordt door:
  - maximaal 2 personen; óf
  - 3 of meer personen die samen een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren. Dat geldt meestal als je met je gezin in de woning woont.

Is je woning volgens bovenstaande definitie niet zelfstandig? Dan is het een onzelfstandige woning en geldt het wwso.

## Uitzondering hospitaverhuur

Voor hospitaverhuur geldt een uitzondering op de definitie. Een huurder die als hospita een kamer wil verhuren aan een hospita-huurder, blijft een zelfstandige woning huren, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de (hoofd)huurder woont minstens twee jaar zelfstandig in de woning;
- de (hoofd)huurder verhuurt als hospita aan maximaal één huishouden;
- de (hospita-)onderhuurder mag alleen een huurovereenkomst hebben met de hoofdhuurder (de hospita) van de woning (en niet met de hoofdverhuurder/eigenaar van de woning).

## Weten waar je woont

In dit hoofdstuk hebben we uiteengezet dat er drie huursegmenten zijn. In welk segment je woont hangt af van het punten-totaal, je aanvangshuur en het moment van tekenen van je huurcontract.

In welk segment je huurt is van belang voor het wel of niet gelden van een maximale huurprijs. Maar het heeft ook invloed op de regels voor de jaarlijkse huurverhoging. Daar gaan we in hoofdstuk 2, 3 en 4 verder op in.

Ook is het van belang of je in onzelfstandige of zelfstandige woonruimte woont. In hoofdstuk 5 zetten we uiteen hoe de verschillende puntensystemen eruitzien.

**Tabel 1 – Huursegmenten**

| Situatie                                                           | Huursegment                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 143 punten of minder, of aanvangshuur onder de sociale huurgrens   | Sociale huursector                                                                             |
| 143 punten of minder, maar aanvangshuur boven de sociale huurgrens | Sociale huursector (via overgangsrecht)                                                        |
| Van 144 tot 187 punten of aanvangshuur onder de liberalisatiegrens | Contract vanaf 1 juli 2024: gereguleerde middenhuur<br>Contract vóór 1 juli 2024: vrije sector |
| 187 punten of meer en aanvangshuur boven liberalisatiegrens        | Vrije sector                                                                                   |

## Hoofdstuk 2

# Sociale huur

A photograph of a two-story brick house with a tiled roof, multiple windows, and a green trash bin in the foreground. The text 'Sociale huur' is overlaid on the image.



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](https://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](https://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.

## Huurverhoging relatief lage huur

Betaal je een kale huurprijs onder de €350? Dan kun je een maximale huurverhoging krijgen van €25. Dat bedrag geldt dan als maximum in plaats van de 5%. Overigens kun je ook als huurder met een huur onder de €350 in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van €50 of €100 (zie hierna). Maar de huurverhogingen kunnen niet worden gestapeld. Mocht je in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, dan geldt die, en kun je dus niet ook nog de verhoging van €25 krijgen.

## Inkomensafhankelijke huurverhoging

Afhankelijk van je huishoudinkomen en het aantal personen in het huishouden kun je als huurder in een sociale huurwoning een inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal €50 of maximaal €100 krijgen.

Maximaal €50 per maand:

- Alleenwonenden met een inkomen tussen €57.143 en €67.366.
- Meerpersoonshuishoudens van twee of meer personen met een (gezamenlijk) inkomen tussen €66.126 en €89.821.

Maximaal €100 per maand:

- Alleenwonenden met een inkomen hoger dan €67.366.
- Meerpersoonshuishoudens met een (gezamenlijk) inkomen hoger dan €89.821.

### Uitzonderingen

In het verleden waren huishoudens waarvan één iemand Aow had, uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Ook gezinnen van vier of meer personen waren uitgezonderd. Die uitzonderingen gelden niet meer.

De uitzondering voor huurders met een handicap of chronische ziekte bestaat nog wel. Als zij een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen, moeten zij daartegen bezwaar maken. Lees daar meer over in hoofdstuk 6.

## Regels inkomensafhankelijke huurverhoging

De inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) is alleen toegestaan voor huurders van zelfstandige sociale (gereguleerde) huurwoningen van woningcorporaties of andere verhuurders, zoals particuliere verhuurders of institutionele beleggers. De IAH mag dus niet toegepast worden bij kamers, woonwagens en woonwagenstandplaatsen en huurwoningen met een geliberaliseerd huurcontract of in de gereguleerde middenhuur.

Een verhuurder die gebruik wil maken van de IAH, mag bij de Belastingdienst een inkomensindicatie van zijn huurder opvragen op grond van het adres van de woning. De Belastingdienst geeft geen gespecificeerde inkomensgegevens van het betreffende huishouden op dat adres, maar een 'inkomensindicatie' in de vorm van een code (zie kader op pagina 19). De Belastingdienst verstrekt geen persoonsgegevens van de leden van het huishouden en ook geen gegevens over het aantal bewoners waaruit het huishouden bestaat.

Als een verhuurder een inkomensindicatie bij de Belastingdienst heeft opgevraagd en die is verstrekt, laat de Belastingdienst dat weten aan de betreffende huurder via een mededelingsbrief. Daar staat overigens niets in over de inkomensindicatie zelf. Een verhuurder mag geen inkomensindicatie opvragen voor adressen waar die de IAH niet kan toepassen.

Let op!

**De inkomensafhankelijke huurverhoging mag niet toegepast worden bij onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen en bij huurwoningen met een geliberaliseerd huurcontract of in de gereguleerde middenhuur.**

## Huishoudinkomen

Bij het bepalen van het inkomen geldt het 'huishoudinkomen'. Dat is het inkomen van de huurder en de overige bewoners van de woning samen. Gekeken wordt naar het inkomen van twee jaar eerder, in 2025 geldt dus het inkomen zoals dat over 2023 door de Belastingdienst is vastgesteld. Het gaat om het inkomen in 2023 van de bewoners die staan ingeschreven op het adres op 1 juli 2025, ook al woonde een huidige bewoner in 2023 (nog) niet in de woning. Het inkomen van kinderen van 23 jaar en ouder telt ook mee. Als er kinderen thuis wonen die op 1 januari 2024 nog geen 23 jaar waren, telt alleen het deel van hun inkomen boven het minimumloon mee. Dat was in 2023 € 25.070.

Het kan voorkomen dat het inkomen of het aantal personen in het huishouden verandert nadat de Belastingdienst de inkomensindicatie heeft verstrekt (dat is immers een aantal maanden vóórdat de huurverhoging ingaat). Dan kun je bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Lees daar meer over in hoofdstuk 6.

## Inkomensindicatie moet bij huurverhogingsvoorstel zitten

Als je verhuurder een inkomensafhankelijke huurverhoging voorstelt, moet die de inkomensindicatie van de Belastingdienst bijvoegen bij het huurverhogingsvoorstel. Doet de verhuurder dat niet? Dan kun je bezwaar maken tegen de huurverhoging. Lees daar meer over in hoofdstuk 6.

## Sancties als verhuurder misbruik maakt

De Belastingdienst zegt streng op te treden als een verhuurder 'oneigenlijk' gebruik maakt van het opvragen van inkomensindicaties. Dat is het geval als:

- Verhuurders woonadressen opgeven van woningen die geliberaliseerd worden verhuurd of in de middenhuur vallen, die onzelfstandig zijn (kamers) of een woonwagen of standplaats zijn. Voor die woonruimten mogen geen inkomensafhankelijke huurverhogingen worden voorgesteld.
- De huurder de maximale huurprijs voor zijn woning al (bijna) betaalt. De verhuurder mag dus geen inkomensindicatie opvragen als al duidelijk is dat de maximale huurprijsgrens van de woning per 1 juli 2025 overschreden zou worden door een huurverhoging die hoger is dan 5% (of meer dan € 25 bij huren van onder de € 350).

Als een verhuurder in die situaties toch telkens inkomensindicaties opvraagt (niet bij een enkele vergissing), zal de Belastingdienst de verhuurder uitsluiten van verder gebruik van de mogelijkheid om inkomensindicaties op te vragen. Ook zal de Belastingdienst daar dan een melding van doen bij de Autoriteit persoonsgegevens (AP).

Als er sprake is van ongeoorloofde privacy-schending door de verhuurder, kan de AP op basis van de *Algemene verordening gegevensbescherming* (AVG) fikse boetes opleggen aan een verhuurder.

## Privacy huurders

Verhuurders mogen ook geen inkomens-indicaties opvragen voor andere doeleinden dan de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ze mogen het bijvoorbeeld niet gebruiken om inzicht te krijgen in de inkomenspositie van huurders in hun woningvoorraad, of voor bijvoorbeeld reclame of marketing. Dat geldt als 'onrechtmatige inbreuk op de privacy van huurders'. Ook moeten verhuurders de inkomensindicaties vernietigen zodra de voorgestelde huurverhoging van kracht is geworden. Omdat de Belastingdienst jou informeert als ze jouw inkomensindicatie hebben verstrekt aan je verhuurder, kun je in actie komen als dat onrechtmatig is gebeurd. Dien dan een privacyklacht in bij de AP via [autoriteitpersoonsgegevens.nl](https://autoriteitpersoonsgegevens.nl).

## Kamers of woonwagens

Voor 'onzelfstandige woningen', zoals kamers, en voor woonwagens en standplaatsen van woonwagens, is de jaarlijkse maximale huurverhoging ook 5%. Huurders van onzelfstandige woonruimte, woonwagens en standplaatsen kunnen geen inkomensafhankelijke huurverhoging of huurverhoging voor lage huurprijzen (minder dan €350) krijgen. Huur je samen met vrienden een zelfstandige huurwoning in de vrije sector en staan jullie samen op een huurcontract, vaak een 'friendscontract' genoemd (officieel 'contractuele medehuur')? Dan zijn jullie formeel geen kamerhuurders, maar samen huurders van een vrijesectorwoning. Lees meer over de vrije sector in hoofdstuk 4.

### Let op!

**Als je een onzelfstandige woning (kamer) huurt en een eigen huurcontract hebt met een verhuurder, of je huurt een woonwagen of een standplaats, dan huur je ALTIJD in de gereguleerde sector, ongeacht de hoogte van de huur.**

## Controleer je huurverhoging

Controleer of het huurverhogingsvoorstel van je verhuurder klopt. Daarvoor kun je gebruikmaken van het schema op pagina 20.

In alle gevallen mag de voorgestelde huurverhoging (van 5%, of €25 als je huur lager is dan €350, of de inkomensafhankelijke huurverhogingen van €50 of €100) niet leiden tot een overschrijding van de maximale huurprijs voor jouw woning.

Gebeurt dat wel? Dan kun je bezwaar maken tegen de huurverhoging. Lees meer over de maximale huurprijs van je woning in hoofdstuk 5 over de puntentelling.

## All-inhuur

Betaal je een 'all-in' huurprijs, dan zijn kale huur, servicekosten en energiekosten op één hoop gegooid. Je weet dan niet hoe hoog je kale huur precies is. Zo kun je ook niet controleren of het huurverhogingsvoorstel klopt met de maximale percentages en bedragen. Ook kun je de kale huur niet goed vergelijken met de maximale huur volgens het puntenstelsel. En je weet niet precies hoeveel je betaalt voor

servicekosten en energie. Of die bedragen kloppen, kun je ook niet controleren.

In zo'n geval kun je de verhuurder voorstellen om de huur te splitsen. Als de verhuurder daar niet aan mee wil werken, kun je naar de Huurcommissie stappen. Als de Huurcommissie je voorstel terecht vindt, moet de verhuurder voortaan een uitgesplitste huur rekenen. Dan kun je wel goed beoordelen of de bedragen (kale huur, servicekosten en energiekosten) kloppen.

Krijg je een huurverhogingsvoorstel terwijl je een all-inhuur hebt? Maak dan bezwaar tegen de huurverhoging (zie hoofdstuk 6). Als dat in jouw situatie verstandig is (let daarbij op de energieprijzen!) kun je je verhuurder daarnaast schriftelijk voorstellen om de huurprijs te splitsen in kale huur, servicekosten en nutsvoorzieningen.

Je mag als kale huurprijs 55% van de all-inhuur voorstellen. Het voorschot voor de servicekosten mag je voorstellen op 25% van de all-inprijs. Als je verhuurder daar niet op ingaat, kun je de Huurcommissie vragen om de all-inprijs te splitsen. De link naar de juiste informatie daarover vind je in bijlage 5 over de Huurcommissie.

## Huurtoeslag

Let op als je huurtoeslag ontvangt. Een huurverhoging of huurverlaging kan gevolgen hebben voor je huurtoeslag. Geef wijzigingen door aan de Belastingdienst.

### Inkomensindicaties

**De Belastingdienst stuurt de inkomensindicatie van een adres naar de verhuurder in de vorm van een code. Dat kan een van onderstaande codes zijn:**

Code N

**Inkomen is lager dan €57.143 (eenpersoonshuishouden) OF lager dan €66.126 (meerpersoonshuishouden).**

Code M

**Inkomen is tussen €57.143 en €67.366 (eenpersoonshuishouden) OF tussen €66.126 en €89.821 (meerpersoonshuishouden).**

Code J

**Inkomen is hoger dan €67.366 (eenpersoonshuishouden) OF hoger dan €89.821 (meerpersoonshuishouden).**

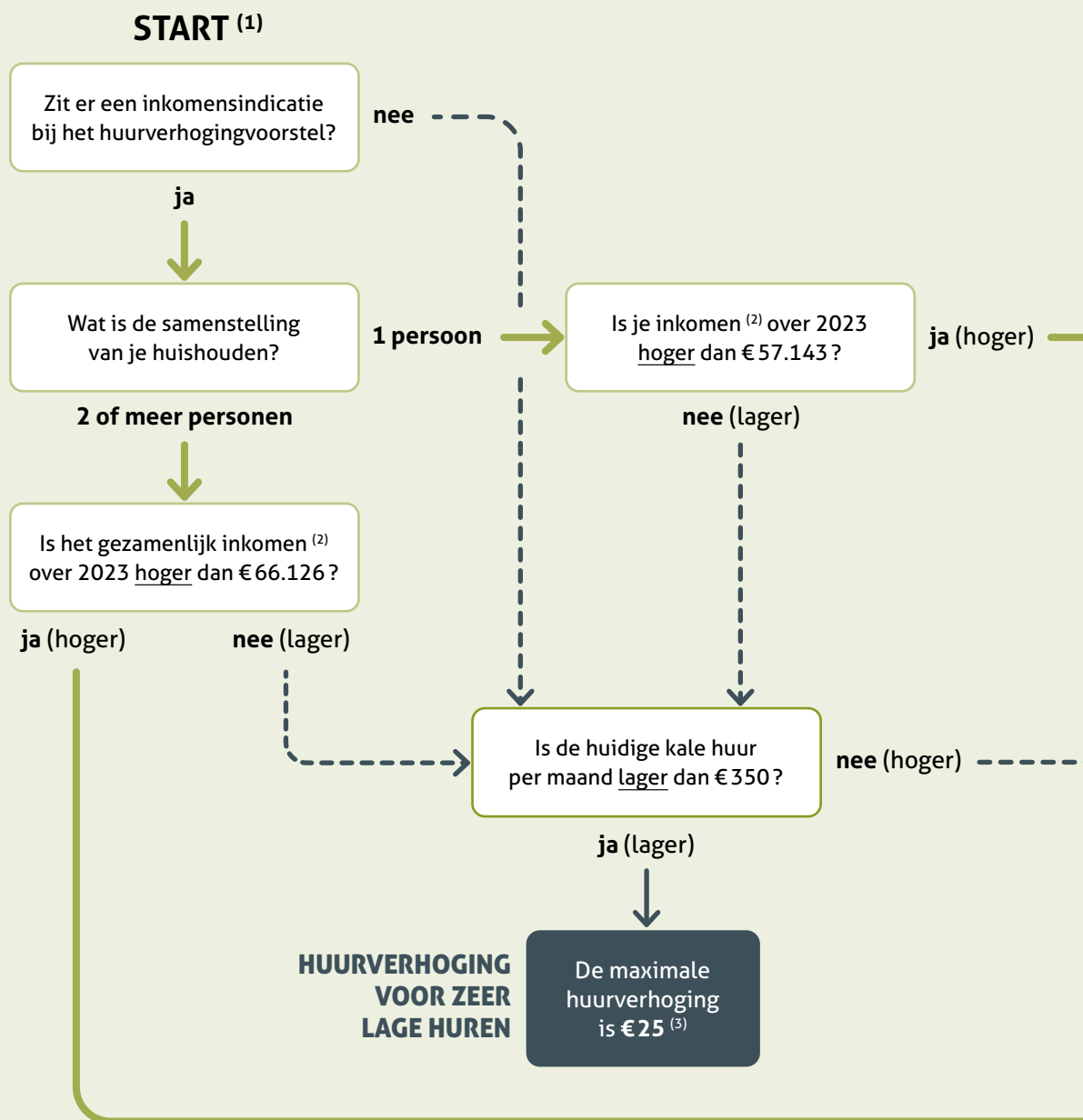
Code O

**Inkomen onbekend.**

**Heeft jouw adres code M of code J? Dan mag je verhuurder een inkomensafhankelijke huurverhoging vragen.**

# Schema 1 – Check je huurverhoging

## Sociale huur

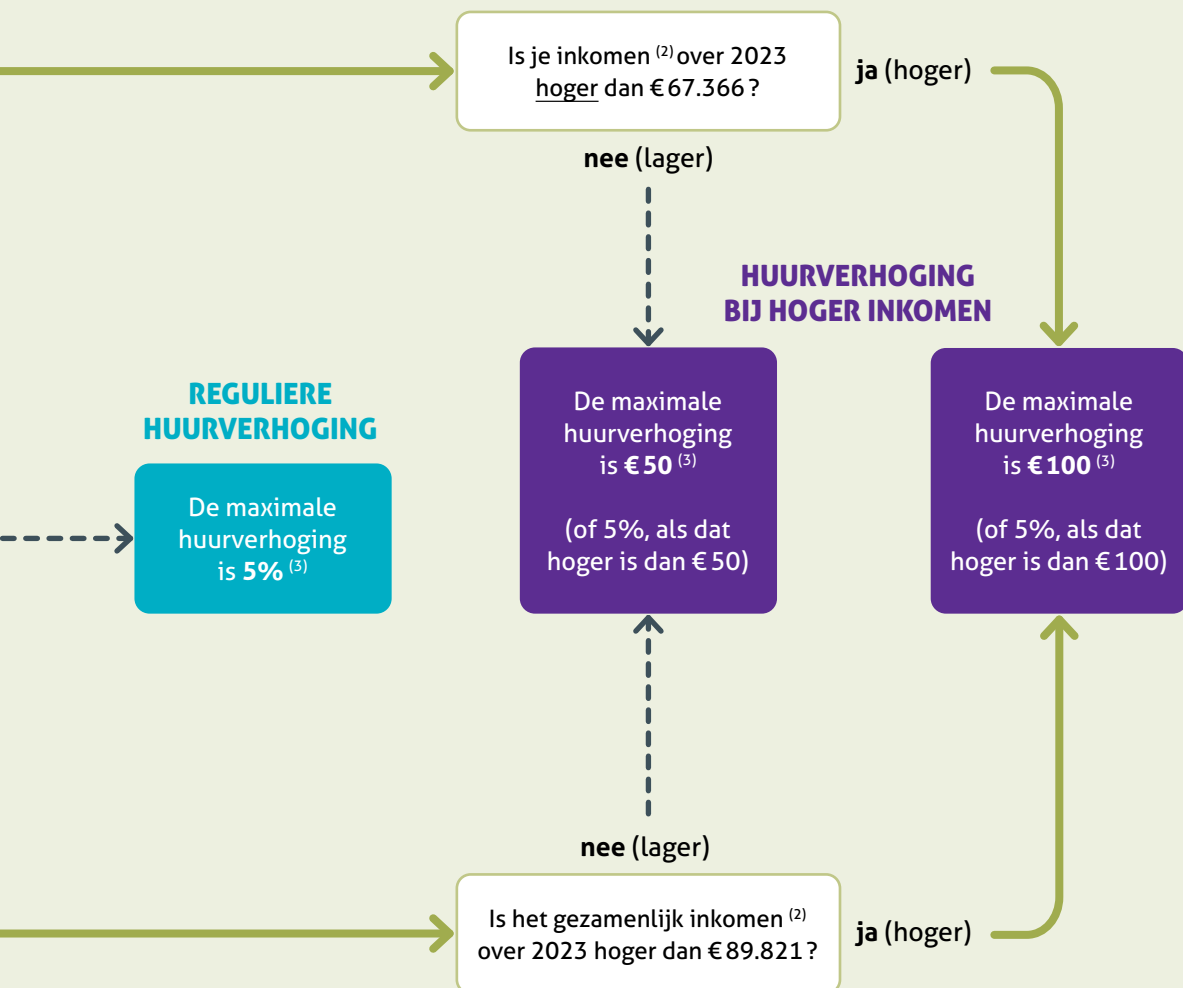




1) **Huurverhogingsvoorstel** Zonder huurverhogingsvoorstel mag je verhuurder geen huurverhoging doorvoeren. Dit schema gaat er daarom vanuit dat je zo'n voorstel hebt ontvangen (schriftelijk of per e-mail).

2) **Inkomen** Het gaat om de bij de Belastingdienst bekende inkomens van 2023, van alle bewoners die nu staan ingeschreven op jouw adres, bij elkaar opgeteld. Van inwonende personen die op 1 januari jonger waren dan 23, telt alleen het inkomen boven €25.070 mee.

3) **Bezwaargronden** Ga na of een van de bezwaargronden voor jou aan de orde is (zie hoofdstuk 6).



# 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.

## 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 bepaalde periode en ook om de huur tijdelijk te bevrozen. Bijvoorbeeld om huurders met een inkomensdaling te helpen. Je kunt je verhuurder daarom vragen, maar het is geen afdwingbaar recht.

De huurkorting geldt voor een periode van minimaal een maand tot maximaal drie jaar. De huurder vraagt de tijdelijke huurkorting

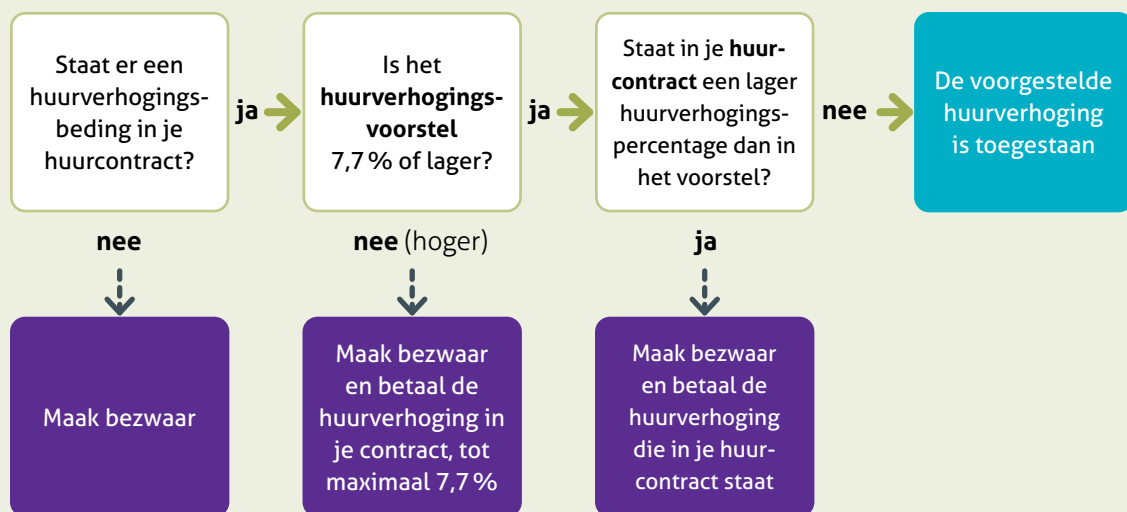
schriftelijk aan. De verhuurder beslist over het verzoek en maakt afspraken met de huurder over de voorwaarden.

Na de afgesproken periode mag de verhuurder de huurprijs verhogen naar de oorspronkelijke huurprijs (van voor de huurverlaging). De verhuurder mag daarbij ook de opgeschorte huurverhogingen uit de kortingsperiode doorvoeren. De misgelopen huurverhogingen kunnen zo dus worden ingehaald. Maar de verhuurder kan niet het misgelopen bedrag aan huur over de betreffende periode alsnog in rekening brengen. Alleen de nieuwe huurprijs wordt verhoogd.

## Schema 2 – Check je huurverhoging

### Gereguleerde middenhuur

#### START (\*)



<sup>\*) Huurverhogingsvoorstel</sup> Zonder huurverhogingsvoorstel mag je verhuurder geen huurverhoging doorvoeren. Dit schema gaat er daarom vanuit dat je zo'n voorstel hebt ontvangen (schriftelijk of per e-mail).

De verhuurder mag de huurprijs dus terugbrengen naar de huurprijs die op dat moment zou gelden, als de jaarlijkse huurverhogingen wel gewoon waren doorgevoerd. Behalve wanneer de kale huurprijs hoger is dan de huurtoeslaggrens, maar door tijdelijke huurverlaging onder de huurtoeslaggrens komt. In dat geval mag de verhuurder de huur bij de 'inhaalhuurverhoging' na de tijdelijke huurverlaging niet verder verhogen dan tot de op dat moment geldende huurtoeslaggrens.

## Huurverhoging na renovatie

Ook in de gereguleerde middenhuur mag een woningverbetering gepaard gaan met een huurverhoging. De verhuurder is dan volgens de wet verplicht om aan te tonen dat de huurverhoging na renovatie 'redelijk' is. Dat wil zeggen dat de huurverhoging 'in redelijke verhouding' moet staan tot de kosten die de verhuurder gemaakt heeft.



## 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://woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd) kun je nagaan of je geliberaliseerd huurt.



Kan een woning tussentijds geliberaliseerd worden?

**Nee. Als je huur aan het begin van de huurperiode niet is geliberaliseerd, kan dat daarna niet meer gebeuren. Ook niet als de huur door huurverhogingen hoger wordt dan de liberalisatiegrens.**

**Verhuurders mogen de huur van een sociale huurwoning namelijk verhogen tot boven de liberalisatiegrens. Is je huis van hoge kwaliteit met voldoende woningwaarderingpunten (zie hoofdstuk 5), dan kan de huur na huurverhogingen uitkomen boven de liberalisatiegrens. Maar omdat het huurcontract niet verandert, gelden nog steeds de regels van een gereguleerde huurwoning, ook bij de jaarlijkse huurverhoging (zie hoofdstuk 2). En een huurder die recht heeft op huurtoeslag (zie hoofdstuk 7), behoudt dus ook dat recht. Al zul je voor het deel van de huur dat bóven de liberalisatiegrens uitkomt, geen huurtoeslag krijgen. Verhuis je en komt er een nieuwe huurder in de woning? En is de huur nog steeds boven de liberalisatiegrens? Dan wordt hetzelfde huis voor de nieuwe huurder een geliberaliseerde woning.**

## Wel of geen huurverhogingsbeding

De maximale huurverhoging van 4,1% geldt voor geliberaliseerde huurovereenkomsten waarin sprake is van een 'huurverhogingsbeding'. Dat is een afspraak in het huurcontract op grond waarvan de huurprijs (vaak jaarlijks) kan worden verhoogd. Zo'n huurverhogingsbeding (soms ook 'indexeringsclausule' genoemd) in een huurcontract kan bijvoorbeeld vastleggen dat de huur jaarlijks met het inflatiecijfer + 3% omhoog mag. Of dat de huur om de zoveel jaar mag stijgen naar 'marktconform'. Zolang je zo'n soort huurverhogingsbeding in je huurovereenkomst hebt staan, is de nieuwe wet van kracht en mag de huur niet meer dan 4,1% omhoog.

Staat er geen huurverhogingsbeding in je contract? In principe kan de huur dan niet worden verhoogd. Als je geen huurverhogingsbeding in je huurcontract hebt staan en de verhuurder wil wel je huur verhogen, dan kan hij je nog een nieuwe huurovereenkomst aanbieden. Maar dan zal hij in die nieuwe overeenkomst een huurverhogingsbeding op moeten nemen. En dat beding is dan weer gebonden aan de huidige regel van inflatie óf cao-loonontwikkeling + 1%. Overigens moet de rest van je contract hetzelfde blijven. Je verhuurder mag dus niet met een nieuwe huurovereenkomst komen waar allerlei nieuwe bepalingen in staan over andere zaken dan de huurverhoging.

## Woningverbetering als uitzondering op 4,1%

In de Wet maximering huurprijsverhogingen is voor de vrije sector geregeld dat een huurverhoging bij woningverbetering (bijvoorbeeld het geschikt maken voor een rolstoel, dubbel glas, dakisolatie of

De wet is van kracht voor bestaande (en nieuwe) geliberaliseerde huurcontracten.

Voorheen mochten verhuurders vijf jaar na dato niet-geïnde huurverhogingen alsnog in rekening brengen bij de huurder. Met de verlenging van de wet is dat teruggebracht tot twee jaar na dato.

## Minder mag!

**Let op: als in jouw huurcontract staat dat de huur jaarlijks met een lager percentage dan 4,1% (bijvoorbeeld 3%) mag stijgen, dan geldt wat in jouw huurcontract staat!**

comfortverbeteringen) hoger mag zijn dan 4,1%. Maar die moet dan wel in 'redelijke verhouding staan tot de door de verhuurder gemaakte kosten van de ingrepen'. Wat een 'redelijke' huurverhoging is, laat de wet in het midden. De regel is vastgelegd in artikel 255a, Boek 7, *Burgerlijk Wetboek*.

Een huurder en verhuurder kunnen bijvoorbeeld overeen zijn gekomen om na grote investeringen in de woning een stapsgewijze huurverhoging door te voeren, in plaats van een forse huurverhoging in één keer. Ben je het niet eens met het huurverhogingsvoorstel van je verhuurder na woningverbetering? Dan kun je de Huurcommissie vragen het huurverhogingsvoorstel te beoordelen. Lees daar meer over in de paragraaf over de Huurcommissie in dit hoofdstuk.

## Te hoge huurverhoging? Maak bezwaar

Wat moet je doen als de huurverhoging hoger is dan toegestaan of om een andere reden niet klopt? Betaal de huurverhoging niet. Blijf de oude huurprijs betalen en maak schriftelijk bezwaar bij je verhuurder. Zorg dat je bezwaarbrieft bij de verhuurder is vóórdat de huurverhoging ingaat (zie ook schema 3.)

Wil je verhuurder de huur dan toch verhogen? Dan moet jij binnen vier maanden na ingangsdatum van de huurverhoging naar de Huurcommissie stappen. Dat kan óók als je niet eerst bezwaar hebt gemaakt of als je de verhoogde huur toch bent gaan betalen. De Woonbond raadt je aan om eerst schriftelijk bezwaar te maken bij je verhuurder. Daarmee kun je een gang naar de Huurcommissie voorkomen. In hoofdstuk 6 lees je meer over algemene spelregels bij bezwaar maken tegen een huurverhoging.

## Naar de Huurcommissie

Door de Wet maximering huurprijsverhogingen kunnen vrijesectorhuurders in twee nieuwe situaties naar de Huurcommissie:

- **Als je een te hoge huurverhoging krijgt die afwijkt van de 4,1% of als de verhuurder de huur verhoogt met een hoger percentage dan in je contract staat.** Je kunt dan binnen vier maanden na de ingangsdatum van de (te hoge) huurverhoging de Huurcommissie verzoeken om een uitspraak te doen over die verhoging. Je vindt het formulier *Huurverhoging op basis van een huurverhogingsbeding op huurcommissie.nl* (de link vind je in bijlage 5).
- **Als huurder en verhuurder het oneens zijn over wat een redelijke huurverhoging is bij woningverbetering.** Zowel de huurder als de verhuurder kan binnen drie maanden na de werkzaamheden (de 'totstandkoming van de ingrepen, veranderingen of toevoegingen'), de Huurcommissie vragen om het huurverhogingsvoorstel te beoordelen. Je vindt het formulier *Huurverhoging na woningverbetering op huurcommissie.nl* (de link vind je in bijlage 5).

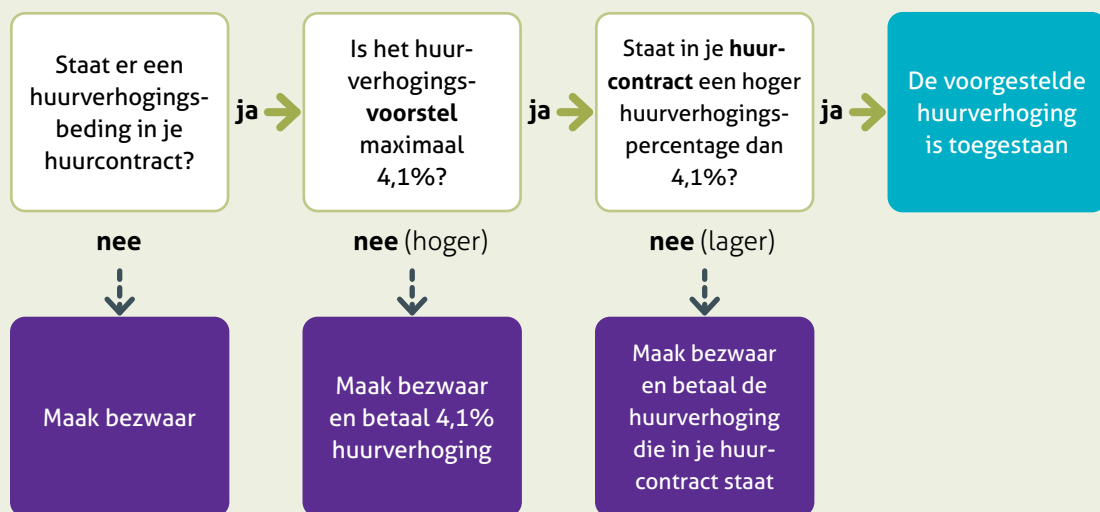
In de volgende situaties konden vrije-sectorhuurders al naar de Huurcommissie:

- Binnen de eerste zes maanden na ondertekening van je huurcontract kun je je 'aanvangshuur' laten toetsen door de Huurcommissie. De Huurcommissie zal dan controleren of je huurprijs niet te hoog is op grond van de maximale huurprijs die hoort bij het puntenaantal van je woning. Lees daar meer over in hoofdstuk 5.
  - Ook vrijesectorhuurders met een tijdelijk huurcontract kunnen hun aanvangshuur laten toetsen. Zij hebben daar wat ruimer de tijd voor, namelijk tot 30 maanden na de start van het tijdelijke huurcontract. Lees daar meer over in hoofdstuk 3.
- Als op basis van puntentelling blijkt dat je huurprijs ten onrechte een vrije-sectorprijs is, kun je ook na zes maanden nog een procedure starten om de huurprijs te verlagen. De procedure werkt niet met terugwerkende kracht.
  - Huurder en verhuurder kunnen afspreken (bijvoorbeeld in het huurcontract) dat de Huurcommissie in het geval van een geschil om advies kan worden gevraagd. In dat geval kunnen zij voor geschillen bij de Huurcommissie terecht, ook al gaat het om een vrijesectorwoning. Het voordeel daarvan is voor zowel de huurder als de verhuurder dat zij bij geschillen niet direct gerechtelijke kosten hoeven te maken.

## Schema 3 – Check je huurverhoging

Vrije sector

START (\*)



<sup>\*)</sup> **Huurverhogingsvoorstel** Zonder huurverhogingsvoorstel mag je verhuurder geen huurverhoging doorvoeren. Dit schema gaat er daarom vanuit dat je zo'n voorstel hebt ontvangen (schriftelijk of per e-mail).

Krijg je geen gelijk van de Huurcommissie? Dan moet je de huurprijs (huurverhoging) gaan betalen. Je betaalt dan ook € 25 leges voor de diensten van de Huurcommissie. Als je wint, betaalt de verhuurder. Ben jij of is de verhuurder het oneens met de uitspraak? Dan kun je binnen acht weken na de verzenddatum van de uitspraak van de Huurcommissie naar de kantonrechter stappen. Gebeurt dat niet binnen acht weken? Dan is de uitspraak van de Huurcommissie bindend. Anders is het oordeel van de kantonrechter de definitieve uitspraak. Aan de stap naar de rechter zijn kosten verbonden.

## Check je huurcontract

Bij een geliberaliseerde huurprijs is de inhoud van het huurcontract erg belangrijk, zeker als het gaat om de jaarlijkse huurverhoging. Dat geldt ook sinds de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten van kracht is. Nieuwe huurcontracten moeten een huurverhogingsbeding hebben. In dat huurverhogingsbeding mag ook iets anders staan dan wat nu wettelijk geldt, zoals een hoger opslagpercentage. Dat mag, zolang de verhuurder zich de komende jaren in de huurverhogingsvoorstellen maar houdt aan de Wet maximering huurprijsverhogingen (inflatie óf cao-loonontwikkeling + 1%). Overweeg je om een nieuwe woning te accepteren met een geliberaliseerd huurcontract? Lees dat dan goed door voordat je ondertekent.

## 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 aangevraagd 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



dat je goed bewijsmateriaal hebt zoals foto's van de woning. De Huurcommissie controleert dan of die woning op basis van het puntenstelsel inderdaad boven de vrijesectorgrens verhuurd had mogen worden. Is dat niet zo? Dan moet je huur met terugwerkende kracht omlaag.

Let op: de Huurcommissie kan geen uitspraak doen over huurcontracten die 'naar hun aard van korte duur zijn', zoals huurcontracten op grond van de *Leegstandswet*, 'short stay'-huurcontracten, wisselwoningen, vakantie- en seizoenswoningen of huurcontracten voor sloopwoningen.

Overigens geldt de mogelijkheid om je aanvangshuur te laten toetsen door de Huurcommissie ook voor sociale en middenhuurders. Als zij dat in de eerste zes maanden na ondertekening van het huurcontract doen, geldt de uitspraak van de Huurcommissie met terugwerkende kracht. Net als vrijesectorhuurders kunnen sociale en middenhuurders hun huurprijs ook nog ná die eerste zes maanden laten toetsen, maar dan geldt er geen terugwerkende kracht.

## Maximale huurprijs

Bij elk puntentotaal hoort een maximale huurprijs. Die maximale huurprijsgrenzen worden jaarlijks per 1 januari verhoogd, meestal met het inflatiepercentage van het voorgaande kalenderjaar. Je vindt het

### Toetsing aanvangshuurprijs

**Zoek op 'Toetsing aanvangshuurprijs' op [huurcommissie.nl](https://huurcommissie.nl).**

### Wettekst

**Als je het (wettelijke) puntenstelsel zelf wilt bekijken, vind je dat in bijlage 1 bij het *Besluit huurprijzen woonruimte*. Zoek op 'Besluit huurprijzen woonruimte' op [wetten.overheid.nl](https://wetten.overheid.nl).**

meest recente overzicht van de maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten in bijlage 3.

## Hoe kom je aan de puntentelling van de woning?

Misschien heb je aan het begin van je huurovereenkomst een overzicht van de punten van je woning ontvangen. Of heeft je verhuurder zo'n overzicht meegestuurd met een huurverhogingsvoorstel. Als je geen overzicht hebt, kun je het bij je verhuurder opvragen. Verhuurders die hun administratie op orde hebben, zullen meestal wel voldoen aan een verzoek om een puntentelling toe te sturen. Het is verstandig de verstrekte puntentelling kritisch te bekijken. Hoe dan ook is het slim ook zelf een puntentelling uit te voeren. Want het kan natuurlijk zijn dat de puntentelling die je verhuurder hanteert, niet (meer) klopt.

Vanaf 1 januari 2025 is de verhuurder bij het aangaan van een nieuw contract verplicht een puntentelling op te nemen.

Je kunt het puntentotaal van je woning ook zelf berekenen. Bijvoorbeeld aan de hand van dit hoofdstuk. Of met de *Huurprijscheck* op de website van de Huurcommissie (zie

het kader op pagina 44). Als je er niet uitkomt, kun je altijd contact opnemen met de Huurcommissie of, als je lid bent, met de Huurderslijn van de Woonbond. Als er een huurteam in je gemeente actief is, kun je ook dat huurteam inschakelen. Huurteams zijn door gemeenten of wijkcentra opgezette teams die huurders (meestal gratis) bijstaan in geschillen over het huren van woonruimte.

## Puntentelling zelfstandige woonruimte

De volgende puntentelling geldt voor zelfstandige woonruimten. Tel de punten voor elke rubriek bij elkaar op, plus eventuele bijzondere opslagen, en dan kun je in de lijst in bijlage 3 opzoeken welke maximale huurprijs bij dat puntentotaal hoort. Je woning is een 'zelfstandige woonruimte' als je een eigen keuken, badkamer en wc hebt. Lees achterin dit hoofdstuk meer over de aparte puntentellingen voor onzelfstandige woonruimten (kamers), woonwagens en standplaatsen.

### Zo meet je oppervlakte op

**De vloeroppervlakte van vertrekken (1) én van overige ruimten (2) moet je opmeten op een hoogte van 1,5 meter boven de vloer. Tel eerst de oppervlaktes van alle vertrekken (of overige ruimten) bij elkaar op, voordat je gaat afronden. Rond bij 0,5 m<sup>2</sup> of meer naar boven af, bij minder dan 0,5 m<sup>2</sup> naar beneden.**

## 1. Oppervlakte vertrekken

Bij het berekenen van punten voor de oppervlakte van de woning is er een verschil tussen 'vertrekken' (woonruimte) en 'overige ruimtes' (bijvoorbeeld een berging).

Voor elke vierkante meter woonruimte krijgt de woning 1 punt. Onder woonruimte vallen de volgende vertrekken:

- woonkamer
- andere kamers
- (open) keuken
- badkamer en doucheruimte (als er een toilet in de ruimte zit, moet je 1 m<sup>2</sup> van de oppervlakte aftrekken)
- vaste kasten (<2 m<sup>2</sup>) in vertrekken
- zolder (als die met een vaste trap bereikbaar is, de vloer begaanbaar is en het dak beschoten is)

Keuken, balkon of douche gelden altijd als vertrek. Andere ruimten moeten voldoen aan de volgende eisen:

- De vloer moet begaanbaar zijn.
- De muren/wanden dienen uit 'vast' materiaal te bestaan.
- De ruimte dient over tenminste 80% van de lengte (de langste zijde) ten minste 1,50 meter breed te zijn.
- De ruimte dient een oppervlakte te hebben van minimaal 4 m<sup>2</sup>.
- De ruimte dient over ten minste 50% van de oppervlakte of over een oppervlakte van 11 m<sup>2</sup> een vrije hoogte te hebben van ten minste 2,10 m (gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond. Onder het zichtbare plafond aanwezige balken blijven buiten de meting.)
- De ruimte moet zijn voorzien van minimaal 0,5 m<sup>2</sup> aan de buitenlucht grenzend transparant oppervlak (raam of deur).
- De ruimte moet beschikken over direct met de buitenlucht verbonden ventilatie.
- Er moeten ten minste een stopcontact en een lichtpunt aanwezig zijn.

De ruimte onder het aanrecht, cv-ketel, moederhaard, boiler (en andere toestellen),

badkuip, lavet of douchebak moet je ook meetellen.

De volgende vloeroppervlakte telt niet mee: vaste kasten van 2 m<sup>2</sup> of meer (óf als ze uitkomen op een 'verkeersruimte', zie hierna) en de oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteen- en ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen.

'Verkeersruimten', zoals een gang, (speel) hal en overloop gelden niet als een 'vertrek' en krijgen geen punten.

## 2. Oppervlakte overige ruimten

Voor de overige ruimtes reken je 0,75 punt per vierkante meter:

- bijkeuken
- berging
- wasruimte
- schuur
- garage
- zolder (zonder vaste trap)
- kelder
- vaste kasten (<2 m<sup>2</sup>) in overige ruimten

De oppervlakte per overige ruimte moet minimaal 2 m<sup>2</sup> zijn, anders telt die niet mee. Let op! Alleen een zolder zonder vaste trap geldt als overige ruimte. (Mét vaste trap is het een vertrek.) Van het aantal punten voor de zolder als overige ruimte, moeten 5 punten worden afgetrokken. Punten voor de zolder als overige ruimte tellen alléén mee, als de zolder per saldo meer dan 5 punten krijgt.

## 3. Verkoeling en verwarming

Voor elk vertrek dat verwarming heeft, tel je 2 punten. Voor overige ruimten met verwarming tel je 1 punt (met een maximum van 4 punten).

Voor elk vertrek dat een verkoelingsfunctie heeft, tel je 1 punt (met een maximum van 2 punten).

Als er meerdere vertrekken zijn die een voorziening met verkoelingsfunctie hebben (mits de voorziening ook als verwarming kan worden gebruikt), óf als je woning zonder koeling voldoende koel blijft, krijgt de woning 2 punten extra.

Voorzieningen met een verkoelingsfunctie moeten voldoen aan de volgende eisen:

- Alleen vertrekken komen in aanmerking voor een waardering door een verkoelingsfunctie.
- Een verkoelingsvoorziening moet ook kunnen verwarmen. Dat betekent dat een vertrek met verkoelingsvoorziening óók als verwarmd vertrek moet worden gewaardeerd.
- Er moet een geldige NTA 8800 berekening (energielabel) beschikbaar zijn, waarin de koelfunctie is meegenomen.
- Centrale koelsystemen zoals omkeerbare warmtepompen, passieve koeling door een bodemlus of een warmte-koudeopslagsysteem, moeten zijn voor zien van vloerkoeling, lagetemperatuurradiatoren of radiatorconvectoren.
- Andere vaste koelsysteem dan hierboven beschreven – zoals een vaste airco – moeten een productgebonden energielabel hebben van minimaal A+ en een minimaal vermogen kunnen leveren van 100 W/m<sup>2</sup> bij een werkingstemperatuur tot 35 °C.

## 4. Energieprestatie

Op [energielabel.nl](http://energielabel.nl) kun je nakijken of er een energielabel of energie-index voor jouw woning is. Bekijk hierna welke situatie bij jou van toepassing is.

Let op! Minpunten gelden niet voor monumenten. Reken minpunten bij monumenten als 0 punten mee.

**Situatie 1:**  
*De woning heeft een energielabel*

De punten worden bepaald aan de hand van het energielabel:

| energielabel | eengezins-woning | appartement of duplexwoning |
|--------------|------------------|-----------------------------|
| A++++        | 62 punten        | 58 punten                   |
| A+++         | 57               | 53                          |
| A++          | 52               | 48                          |
| A+           | 47               | 43                          |
| A            | 41               | 37                          |
| B            | 34               | 30                          |
| C            | 22               | 15                          |
| D            | 14               | 11                          |
| E            | -4               | -4                          |
| F            | -9               | -9                          |
| G            | -15              | -15                         |

**Situatie 2:**  
*De woning heeft een energie-index*

De punten worden bepaald aan de hand van de energie-index:

| energie-index | eengezins-woning | appartement of duplexwoning |
|---------------|------------------|-----------------------------|
| 0,6 en lager  | 52 punten        | 48 punten                   |
| 0,61 t/m 0,80 | 47               | 43                          |
| 0,81 t/m 1,20 | 41               | 37                          |
| 1,21 t/m 1,40 | 34               | 30                          |
| 1,41 t/m 1,80 | 22               | 15                          |
| 1,81 t/m 2,10 | 14               | 11                          |
| 2,11 t/m 2,40 | -4               | -4                          |
| 2,41 t/m 2,70 | -9               | -9                          |
| 2,71 en hoger | -15              | -15                         |

**Situatie 3: De woning heeft géén energielabel en géén energie-index**

De punten worden bepaald aan de hand van het bouwjaar van de woning:

| bouwjaar      | eengezins-woning | appartement of duplexwoning |
|---------------|------------------|-----------------------------|
| 2002 en later | 41 punten        | 37 punten                   |
| 2000 t/m 2001 | 34               | 30                          |
| 1992 t/m 1999 | 22               | 15                          |
| 1984 t/m 1991 | 14               | 11                          |
| 1979 t/m 1983 | -4               | -4                          |
| 1977 t/m 1978 | -9               | -9                          |
| 1976 of ouder | -15              | -15                         |

**Situatie 4: De woning heeft een energieprestatievergoeding**

Een verhuurder kan zijn huurder een zogenaamde energieprestatievergoeding (EPV) in rekening brengen. Het gaat daarbij om een zogenaamde nul-op-de-meter-woning (NOM-woning).

Als er voor jouw woning een EPV is overeengekomen, geldt het volgende:

| woningtype | eengezins-woning | appartement of duplexwoning |
|------------|------------------|-----------------------------|
| Met EPV    | 32 punten        | 28 punten                   |

**Situatie 5: De woning heeft een energielabel van na 1 januari 2021**

Is het energielabel van je woning na 1 januari 2021 geregistreerd? Dan geldt er tot 1 januari 2025 een overgangssituatie voor kleine woningen. Raadpleeg hiervoor Tabel 2.

**Tabel 2 – Puntentelling bij energielabels voor woningen kleiner dan 40 m<sup>2</sup>, afgegeven na 1 januari 2021**

| energielabel | <25 m <sup>2</sup> |                   | ≥ 25 - < 40 m <sup>2</sup> |                   |
|--------------|--------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
|              | eengezins          | meergezins/duplex | eengezins                  | meergezins/duplex |
| <b>A++++</b> | 62                 | 62                | 62                         | 62                |
| <b>A+++</b>  | 62                 | 62                | 57                         | 53                |
| <b>A++</b>   | 60                 | 56                | 52                         | 48                |
| <b>A+</b>    | 55                 | 51                | 47                         | 43                |
| <b>A</b>     | 49                 | 45                | 41                         | 37                |
| <b>B</b>     | 42                 | 38                | 34                         | 30                |
| <b>C</b>     | 36                 | 32                | 22                         | 15                |
| <b>D</b>     | 32                 | 28                | 14                         | 11                |
| <b>E</b>     | -4                 | -4                | -4                         | -4                |
| <b>F</b>     | -9                 | -9                | -9                         | -9                |
| <b>G</b>     | -15                | -15               | -15                        | -15               |

## 5. Keuken

In de keuken meet je de lengte van het aanrechtblad:

- minder dan 1 meter: 0 punten
- 1 tot 2 meter: 4 punten
- 2 meter en langer: 7 punten

Bij het meten van het aanrecht tel je de ingebouwde spoelbakken en kookplaten mee. Een keuken moet ten minste voorzien zijn van twee inbouwkasten van minimaal 50 cm breed, een aan- en afvoer van water en 1 vast aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit. Als dat ontbreekt, krijgt de keuken geen punten. Ook luxe onderdelen en voorzieningen zoals mengkranen en inbouwapparatuur kunnen extra punten opleveren. Het aantal punten voor de onderdelen en voorzieningen mag niet hoger zijn dan het aantal punten voor de lengte van het aanrechtblad.

De Huurcommissie heeft een lijst met punten voor luxe onderdelen en voorzieningen: [tinyurl.com/punten-keuken](http://tinyurl.com/punten-keuken)

## 6. Badkamer en wc

Voor sanitaire voorzieningen gelden de volgende puntenaantallen:

- aparte wc: 3 punten  
(3,75 punten voor hangend toilet)
- wc in badkamer: 2 punten  
(2,75 punten voor hangend toilet)
- wastafel: 1 punt
- meerpersoonswastafel: 1,5 punten\*
- douche: 4 punten
- bad: 6 punten
- bad met aparte douche: 7 punten

(\*) Twee kranen en minimaal 70 cm breed.

Ook luxe onderdelen en voorzieningen, zoals mengkranen en bubbelbaden, kunnen extra punten opleveren. Het aantal punten voor de onderdelen en voorzieningen mag niet hoger zijn dan het aantal punten voor douche en bad.

## 7. Voorzieningen gehandicapten

Heeft je verhuurder geïnvesteerd in woonvoorzieningen voor gehandicapten, zoals een verhoogd toilet of een traplift? Dan tel je 1 punt per €332 geïnvesteerd bedrag. Het gaat om voorzieningen die betaald kunnen zijn uit de wmo (*Wet maatschappelijke ondersteuning*) of –vroeger– uit de wvg (*Wet voorzieningen gehandicapten*). Alléén de kosten die gemaakt zijn door de verhuurder tellen mee (en dus niet de wmo- of wvg-bijdrage vanuit de gemeente).

## 8. Buitenruimte

Voor buitenruimten mag in totaal maximaal 15 punten worden toegekend.

Als je woning geen buitenruimte heeft (privé of gemeenschappelijk), mag je 5 punten aftrekken.

### Privé-buitenruimte

Voor een privé-buitenruimte die je alleen zelf kunt gebruiken, zoals een tuin, terras of balkon, mag je de volgende punten tellen:

- 2 punten, plus 0,35 punt per m<sup>2</sup>.

Balkons meet je vanaf de binnenzijde van het balkonhek. (Gedeeltelijke) inpandige balkons tellen in hun geheel mee (meet ten opzichte van het terugliggende deel van de gevel). Franse balkons tellen niet mee.

### Gemeenschappelijke buitenruimte

Voor een gemeenschappelijke buitenruimte mag je de volgende punten tellen:

- 0,75 punt per m<sup>2</sup>.

Die punten moet je delen door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

Gemeenschappelijke buitenruimte telt alleen mee als het een minimumafmeting heeft van 2 × 1,5 × 1,5 meter (hoogte × breedte × diepte) en uitsluitend de huurders (van ten minste 2 adressen) toegang en gebruiksrecht hebben.

### Eisen balkons, dakterrassen en loggia's

Balkons, dakterrassen en loggia's moeten aan de volgende eisen voldoen:

- voorzien van een beloopbare afwerking, zoals tegels e.d.;
- rondom voorzien van een afscheiding die ook dient als valbeveiliging; en
- toegankelijk via deur of schuifpui.

## 9. Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen

Er mogen alleen punten worden geteld als uitsluitend de huurders (van ten minste 2 adressen) toegang en gebruiksrecht hebben.

Gemeenschappelijk vertrek:

- 1 punt per m<sup>2</sup>, gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

Gemeenschappelijke overige ruimte:

- 0,75 punt per m<sup>2</sup>, gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

Gemeenschappelijke voorzieningen:

- Voorzieningen voor verkoeling, verwarming, keuken, sanitair en gehandicaptenvoorzieningen krijgen de gebruikelijke punten volgens de betreffende rubrieken.
- Punten voor gemeenschappelijke voorzieningen moet je delen door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.



## 10. Gemeenschappelijke parkeerruimte

Alléén de huurders moeten gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke parkeerruimte. De parkeerruimte mag dus niet openbaar te gebruiken zijn, maar het mag ook geen privé-parkeerruimte voor 1 adres zijn. De parkeerplek moet minimaal 12 m<sup>2</sup> en afgebakend zijn.

- Parkeerplek in afgesloten parkeergarage: 9 punten
- Parkeerplek buiten, met dak (ook carport): 6 punten
- Parkeerplek buiten: 4 punten
- Laadpaal, per parkeerplek: 2 punten

De punten voor gemeenschappelijke parkeerruimte moet je delen door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

## 11. Woz-waarde

Woz staat voor 'waardering onroerende zaken'. In het begin van elk kalenderjaar bepaalt de gemeente de woz-waarde van alle woningen in de gemeente. Als het goed is krijg je (digitale) post van je gemeente waarin de nieuwe woz-waarde staat genoemd. Vaak is zo'n 'woz-beschikking' opgenomen in het bericht van de gemeente over de gemeentelijke heffingen.

Binnen zes weken na ontvangst van de woz-beschikking kun je eventueel bezwaar maken tegen de woz-waarde. Dat kan van belang zijn, omdat de woz-waarde meetelt in de puntentelling. De woz-waarde geeft aan wat de geschatte waarde van je woning is. Hoe hoger de waarde, hoe meer punten je moet bijtellen.

Je kunt de woz-waarde van je woning ook opzoeken via [wozwaardeloket.nl](http://wozwaardeloket.nl).

Om de punten voor de woz-waarde van je woning te berekenen, moet je kijken naar de peildatum, de oppervlakte en het vastgestelde bedrag per punt. Het bedrag per punt verandert elk jaar.

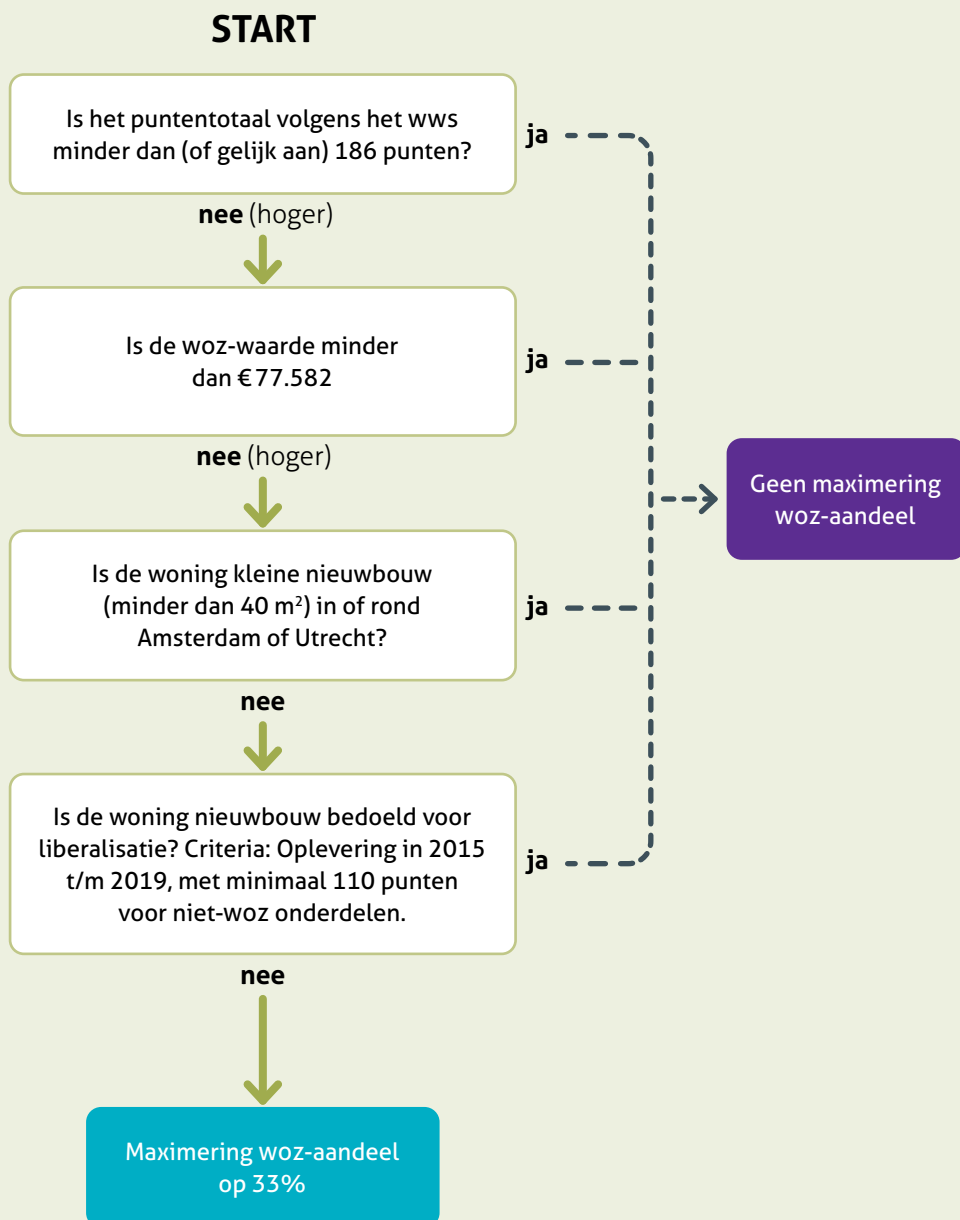
### Peildatum 1 januari 2023

1. Voor elke €14.543 van de woz-waarde tel je 1 punt. Voorbeeld: Je woz-waarde is €250.000. Gedeeld door 14.543 = 17,190.
2. Neem de geldende woz-waarde. Deel die door het totaal aantal vierkante meters oppervlakte van de vertrekken en de overige ruimten samen (rubriek 1 en 2). Deel dat vervolgens door 229. Voorbeeld: Je woz-waarde is €250.000. Je totale oppervlakte is 55 vierkante meter. 250.000 gedeeld door 55 = 4545,455. Deel dat door 229 = 19,849.
3. Tel de punten uit stap 1 en 2 bij elkaar op. Dat geeft het totale aantal woz-punten. Voorbeeld: 17,190 + 19,849 = 37,039. Het totaal afronden (< 0,5 naar beneden en > 0,5 naar boven) geeft 37 punten. Die 37 punten zijn je punten voor de woz-waarde.

### Peildatum 1 januari 2024

1. Voor elke €15.329 van de woz-waarde tel je 1 punt. Voorbeeld: Je woz-waarde is €250.000. Gedeeld door 15.329 = 16,310.
2. Neem de geldende woz-waarde. Deel die door het totaal aantal vierkante meters oppervlakte van de 'vertrekken' en de 'overige ruimten' samen (rubriek 1 en 2). Deel dat vervolgens door 242. Voorbeeld: Je woz-waarde is €250.000. Je totale oppervlakte is 55 vierkante meter. 250.000 gedeeld door 55 = 4545,455. Deel dat door 242 = 18,783.
3. Tel de punten uit stap 1 en 2 bij elkaar op. Dat geeft het totale aantal woz-punten. Voorbeeld: 16,310 + 18,783 = 35,093. Het totaal afronden (< 0,5 naar beneden en > 0,5 naar boven) geeft 35 punten. Die 35 punten zijn je punten voor de woz-waarde.

## Schema 4 – Maximering woz-aandeel van toepassing?



Als er nog geen woz-waarde bekend is, bijvoorbeeld bij nieuwe woonruimten en er nog geen woz-beschikking is, dan geldt 85% van de taxatiewaarde. Als er geen taxatiewaarde beschikbaar is, geldt een minimumwaarde van €77.582.

In twee gevallen gelden regels die afwijken van de standaard:

1. Voor woningen tot 40 m<sup>2</sup> gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022, in of rond Amsterdam of Utrecht, deel je bij stap 2 door 103 (peildatum 2024) of 97 (peildatum 2023).
2. Als een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en het totaal van de punten van de rubrieken 1 t/m 8 en 12 110 of meer is, worden minimaal 40 punten toegekend voor de woz-waarde.

### Woz-cap

Het aandeel van de woz-waarde in de puntenwaardering is gemaximeerd. Dat wordt de 'cap op de woz' genoemd.

Als het puntentotaal hoger is dan 186 en daarna het aandeel van de woz-punten wordt gemaximeerd tot 33% van het puntentotaal, volgen er twee mogelijkheden:

- Het puntenaantal mét maximering is lager dan 187. De woning krijgt dan 186 punten. (Een woning met bijvoorbeeld 150 punten na maximering, wordt dus opgetrokken tot 186 punten).
- Het puntenaantal mét maximering valt (nog steeds) hoger uit dan uit dan 186. Er geldt (ook met de woz-cap) nog steeds geen maximale huurprijs van de woning.

De maximering op de woz-punten geldt niet in de volgende gevallen:

- Voor woningen tot 40 m<sup>2</sup> gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 gelegen in of rond Amsterdam of Utrecht.
- Als het puntentotaal voor de woning, zonder toepassing van de cap, lager is dan 187 punten.

- De nieuwbouwwoning was bedoeld voor liberalisatie (oplevering in 2015 t/m 2019, met minimaal 110 punten voor niet-woz onderdelen).

### Hoe woz-waarde controleren?

De woz-waarde telt sinds 2015 mee in het puntenstelsel waarmee de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen wordt berekend. Daarom is het belangrijk te controleren of de woz-waarde van je woning klopt. Vooral als je huur al dicht in de buurt komt van de maximale huur die voor je woning gevraagd mag worden. Ben je het niet eens met de hoogte van de woz-waarde voor je woning? Dan kun je daar bezwaar tegen maken. Ook als huurder. Lees meer over bezwaar maken in hoofdstuk 6.

## 12. Bijzondere voorzieningen

### Zorgwoning

Als er sprake is van een zorgwoning, dan wordt het puntentotaal met 35% verhoogd. Dit is een zorgwoning:

- Zelfstandige woning in een woongebouw.
- Bestemd voor mensen met een fysieke beperking, met drempelloze toegang en minimaal 1,2 m brede gangen. Bij drempels vanaf 2 cm moet er een lift of hellingbaan zijn.
- Technische voorzieningen voor persoonsalarmering in de woning en het complex.
- Gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie moeten inbegrepen zijn in de huurovereenkomst.
- Toegang tot gemeenschappelijke ruimten als deze in een naastgelegen gebouw liggen is binnendoor
- Bij een gemengde woonzorg-overeenkomst geldt de toeslag alleen als het woongedeelte overheerst.

### Overige bijzondere voorzieningen

- Aanbelfunctie met video- en audio-verbinding en automatische voordeur-opening: 0,25 punt.
- Laadpaal voor elektrische voertuigen exclusief voor bewoners: 2 punten. Dit geldt niet voor laadpalen voor bromfietsen, e-bikes of gehandicapten-voertuigen. Bij een gemeenschappelijke parkeer ruimte wordt de waardering berekend volgens rubriek 10.

## Bijzondere opslagen

Er geldt een opslag voor nieuwbouw, monumenten en voor woningen in beschermde dorps- en stadsgezichten. Je kunt via erfgoedmonitor controleren of je woning een monument of beschermd dorps- of stadsgezicht is (<https://rce.webgis.nl/nl/map/rce-erfgoedmonitor>).

### Opslag nieuwbouw

De maximale huurprijs voor een woning uit het middensegment (144-186 punten) verhoogt je met 10% als:

- de woning voor het eerst in gebruik is genomen na 1 juli 2024; én
- de start van de nieuwbouw, transformatie of bijbouw van de woning plaatsvindt voor 1 januari 2028.

Nieuwbouw houdt in dat er een volledig nieuw pand met nieuwe woonruimten neergezet wordt. In dat geval kan de start van de bouw van het gebouw, zoals ook in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) is terug te vinden, gebruikt worden.

Transformatie betekent dat er nieuwe woonruimte ontstaat door een functie-wijziging van een bestaand verblijfsobject. Bijvoorbeeld van winkelruimte of kantoorruimte naar woonruimte.

Bijbouw betekent dat al sprake is van bebouwing, waarbij geheel nieuwe woningen worden bijgebouwd. Bijvoorbeeld door

'optoppen' (dus bovenop de bestaande woning) of door nieuwe woningen tegen de bestaande bebouwing aan te bouwen.

Let op: De nieuwbouwopslag eindigt na 20 jaar, gerekend vanaf het moment dat de woonruimte in gebruik is genomen. De nieuwbouwopslag geldt ook na bewonerswissel.

### Opslag monumenten

Bij het bepalen van de opslag moet je weten om wat voor monument het gaat. Monumenten zijn in de volgende twee categorieën te verdelen:

#### 1. Rijksmonument

Check of je woning tot een rijksmonument behoort op [monumentenregister.cultureelerfgoed.nl](https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl).

Als je huur vóór 1 juli 2024 is aangevangen, tel je 50 punten op bij het totaal.

Als je huur ná 1 juli 2024 is aangevangen, verhoog je de maximale huurprijs met 35%.

#### 2. Gemeentelijk of provinciaal monument

De maximale huurprijs wordt verhoogd met 15%. Als er meerdere opslagen van toepassing zijn, worden de opslagpercentages bij elkaar opgeteld.

### Opslag beschermde dorps- en stadsgezichten

De maximale huurprijs wordt in de volgende gevallen met 5% verhoogd:

- Beschermd dorps- of stadsgezicht.
- Woning die is gebouwd voor 1965 en geen rijksmonument of gemeentelijk monument is.
- Ander soort monument (bijvoorbeeld een archeologisch monument).

Let op! Opslagen tellen niet mee voor het bepalen in welk huursegment de woning valt. Om vast te stellen of je in de vrije sector huurt, laat je de opslagen dus buiten beschouwing. De opslagen tellen uiteraard wel mee voor het bepalen van de maximale huurprijs.

## Puntentelling andere woonruimten

Als je bepaalde voorzieningen in je woning als een keuken of wc gemeenschappelijk moet gebruiken huur je een 'onzelfstandige woonruimte'. Vaak zal dat een (studenten) kamer zijn. Daarvoor gelden andere regels en ook een andere puntentelling dan voor zelfstandige huurwoningen. Woonwagens en woonwagenstandplaatsen hebben ook elk hun eigen puntenstelsel.

### Onzelfstandige woonruimte

Bij onzelfstandige woningen (kamers) tel je ook punten voor oppervlakte, verwarming enzovoort, net als bij gewone woningen. Maar daar is de puntentelling wat ingewikkelder, omdat je bijvoorbeeld wel of niet een eigen wc of keukenblok kunt hebben. Of je kunt gebruikmaken van een fietsenstalling waar je dan weer punten voor moet bijtellen. Op de website van de Huurcommissie vind je een Huurprijscheck om de punten van je onzelfstandige woonruimte te bepalen (zie kader). Op [huurcommissie.nl](https://huurcommissie.nl) vind je (met de zoekfunctie) ook het *Beleidsboek waarderingstelsel onzelfstandige woonruimte* waarin je alle details kunt vinden over de puntentelling van onzelfstandige woonruimte. Je vind de link ook in bijlage 5.

### Woonwagens en standplaatsen

Woonwagens en woonwagenstandplaatsen hebben ook hun eigen bijzondere puntentelling. Daarvoor maakt het uit of je wel of geen 'standaard' woonwagen hebt, welke voorzieningen de wagen heeft en of er al dan niet aanpassingen voor gehandicapten in zitten. Bij standplaatsen is de oppervlakte van belang, maar ook de locatie (binnen of buiten de bebouwde kom). Ook voor de precieze puntentelling van woonwagens en

standplaatsen heeft de Huurcommissie een huurprijscheck (zie kader).

Als je hebt berekend hoeveel punten je kamer, woonwagen of standplaats heeft, kun je de maximale huurprijs opzoeken die daarbij hoort. De huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten, voor woonwagens en voor standplaatsen per 1 juli 2025, kun je vinden als bijlage in de al in hoofdstuk 1 genoemde circulaire Huurprijsbeleid. Die kun je downloaden op [volkshuisvestingnederland.nl](https://volkshuisvestingnederland.nl) (zoek op 'MG 2025-01').

#### Huurprijscheck

**Wil je de berekening van het punten-totaal van je woning liever online doen? Dat kan met de Huurprijscheck van de Huurcommissie op [huurcommissie.nl](https://huurcommissie.nl) (de link vind je in bijlage 5).**

**Met de Huurprijscheck kun je de maximale huurprijs van zowel een zelfstandige als een onzelfstandige woonruimte berekenen in een online invulformulier. De huurprijscheck voor woonwagens en standplaatsen is een pdf-formulier om in te vullen. Voor het bepalen van het puntenaantal beantwoord je diverse vragen over bijvoorbeeld oppervlakte, voorzieningen en verwarming. Als resultaat zie je hoeveel punten dat oplevert. Het puntentotaal bepaalt de maximale (kale) huurprijs die wettelijk is toegestaan voor je woning, woonwagen of standplaats. De verhuurder mag geen hogere huurprijs vragen, een lagere huurprijs is wel toegestaan.**





# 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.

## Vraag om huurverlaging!

**Ga het gesprek aan met je verhuurder als je in financieel zwaar weer terecht bent gekomen en doe een schriftelijk verzoek tot huurkorting of huurverlaging. Door de *Wet tijdelijke huurkorting* zijn er voor verhuurders geen belemmeringen meer om afspraken te maken over tijdelijke huurverlaging. Zowel sociale huurders als middenhuurders en vrijesectorhuurders kunnen gebruik maken van de wet.**

Je kunt daarbij aanvoeren dat je de betaling van de huurverhoging rechtsgeldig hebt opgeschort, omdat je bezwaar hebt gemaakt tegen die huurverhoging. Leden van de Woonbond kunnen voor (juridische) ondersteuning ook contact opnemen met de Huurderslijn.

Er zijn verschillende redenen waarom een huurder het oneens kan zijn met de voorgestelde huurverhoging. Zo kan de verhoging hoger zijn dan de wettelijk vastgestelde maximumpercentages en maximumbedragen. Ook het te laat ontvangen (minder dan twee maanden voor de ingangsdatum) van het voorstel, is reden voor bezwaar.

Stuur je bezwaarschrift naar de verhuurder voordat de huurverhoging ingaat, dus in veel gevallen vóór 1 juli. Dat hoeft niet met een aangetekende brief; per e-mail en/of gewone post kan ook. Toch kan het verstandig zijn om het per aangetekende post te doen, dan heb je in elk geval bewijs dat je het bezwaarschrift hebt ingediend.

Het is niet verplicht maar wel verstandig om in je brief aan je verhuurder een reden aan te geven waarom je het niet eens bent met de huurverhoging. Anders loop je het risico dat de instantie die later over je bezwaar moet oordelen (de Huurcommissie), je bezwaarschrift meteen afwijst. Want die instantie kan dan niet controleren of je bezwaar gegrond is of niet.

## Vraag om huurkorting

Je kunt bezwaar maken tegen een huurverhoging, maar ook een stap verder gaan en huurbevriezing of -verlaging voorstellen. De *Wet tijdelijke huurkorting* biedt mogelijkheden voor sociale huurders, middenhuurders én vrije sectorhuurders. De wet is onderdeel van het Burgerlijk Wetboek, namelijk als artikel 252c van Boek 7.

Door de *Wet tijdelijke huurkorting* is het sinds 1 april 2021 alle verhuurders makkelijker gemaakt om huurkorting te geven, dus niet alleen woningcorporaties maar ook de commerciële en particuliere verhuurders en vastgoedbeleggers. De wet regelt dat een huurbevriezing of huurverlaging na verloop van tijd weer ongedaan gemaakt kan worden. Daardoor zijn er voor verhuurders geen belemmeringen meer om – op verzoek van de huurder – afspraken te maken over een tijdelijke huurverlaging, bijvoorbeeld bij plotselinge inkomensdaling.

Met een beroep op de wet kunnen huurders van een zelfstandige huurwoning hun verhuurder om tijdelijke huurverlaging of huurbevriezing vragen. Dat verzoek moet schriftelijk. De verhuurder beslist vervolgens over het verzoek en maakt afspraken met de huurder over de voorwaarden.

De tijdelijke huurkorting kan maximaal drie jaar duren. Daarna mag je verhuurder de huurprijs weer terugbrengen naar je oorspronkelijke huurprijs. De jaarlijkse

huurverhoging(en) die je gehad zou hebben als je de oorspronkelijke huurprijs was blijven betalen, komen daar dan bovenop. De 'inhaalhuurverhoging' na maximaal drie jaar, kan voorafgaand aan of tegelijk met de 'gewone' jaarlijkse huurverhoging (meestal 1 juli) worden voorgesteld. Laat je verhuurder de inhaalhuurverhoging binnen drie jaar achterwege? Dan is de huurkorting permanent.

Let op: Je verhuurder mag niet de korting die je kreeg gedurende maximaal drie jaar, terugvragen. Hij mag alleen de huur terugbrengen naar het oorspronkelijke niveau.

Je kunt ook tijdelijke huurkorting aanvragen voor een nieuwe woning. Bijvoorbeeld als je verhuist naar een duurdere woning van dezelfde verhuurder. Op jouw verzoek kan de verhuurder dan met je afspreken dat je start met een tijdelijk lagere huur. In drie jaar tijd gaat de huur dan in stappen omhoog, zodat je uiteindelijk uitkomt op de huurprijs die de verhuurder voor de woning voor ogen had.

Als je tijdelijke huurkorting aanvraagt, is je verhuurder niet verplicht om die korting daadwerkelijk te geven. Dat de korting op geen enkele manier af te dwingen valt, maakt huurders helaas afhankelijk van de welwillendheid van verhuurders.

## Invloed op het huurbeleid

Voor de langere termijn is het goed om ook na te denken over hoe je invloed kunt uitoefenen op je verhuurder. Je verhuurder is immers degene die de huurverhogingen doorvoert. Hij of zij is niet verplicht om de maximaal toegestane percentages en bedragen voor te stellen, dat mag ook minder zijn, of gewoon geen huurverhoging. Maar dan moet er wel iemand zijn, die uitlegt waarom een lagere of geen huurverhoging beter is voor huurders.

Om invloed te hebben op het beleid van je verhuurder, is het belangrijk om je als huurders goed te organiseren. Is er bij jouw verhuurder nog geen huurdersorganisatie of bewonersvereniging actief? Dan kun je overwegen er zelf een op te richten.

## De Overlegwet

In de *Overlegwet* (officieel: *Wet op het overleg huurders verhuurder*) is een aantal rechten vastgelegd die huurders hebben tegenover de verhuurder. De wet geldt voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies in alle huursectoren (gereguleerde sociale huursector, gereguleerde middenhuursector en vrije huursector). Ze moeten dan wel aan een aantal criteria voldoen. Op grond van de Overlegwet hebben huurdersorganisaties het recht op informatie van hun verhuurder, het recht op overleg én om advies uit te brengen over het beleid van de verhuurder.

Volgens de Overlegwet moeten alle verhuurders hun huurdersorganisaties informeren over de plannen die ze hebben met

### De Overlegwet

**Lees meer over de Overlegwet in het Woonbondboek *De Overlegwet*. Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben wettelijk recht op informatie van, advies aan en overleg met hun verhuurder. Bovendien is de verhuurder verplicht een representatieve huurdersorganisatie financieel te ondersteunen. In het boek komen alle wetenswaardigheden van de Overlegwet aan de orde. [woonbond.nl/webwinkel](http://woonbond.nl/webwinkel).**

het huurbeleid, waaronder dus ook jaarlijkse huurverhogingen en hoe ze omgaan met (verzoeken om) huurkorting en -verlaging. Dus niet alleen woningcorporaties maar ook particuliere (commerciële) verhuurders met 25 of meer huurwoningen zijn verplicht dat te doen. Huurdersorganisaties die de informatie niet krijgen toegestuurd door hun verhuurder, moeten daar dan schriftelijk om vragen.

Op het gebied van het huurprijsbeleid en de huurverhoging(en) die de verhuurder wil doorvoeren, hebben huurdersorganisaties adviesrecht. Dat betekent dat zij advies kunnen geven over de huurverhoging. De verhuurder hoeft het advies van de huurdersorganisatie niet op te volgen. Maar als een verhuurder dat niet doet, zal hij of zij wel moeten uitleggen waarom niet.

## Leeswijzer

Wat we tot hier beschreven, geldt voor zowel sociale huurders als middenhuurders en vrijesectorhuurders. In het vervolg van dit hoofdstuk gaan we verder in op bezwaar maken tegen het huurverhogingsvoorstel in de sociale sector. Check je huurverhoging en of je bezwaar kunt maken aan de hand van het schema op pagina 20. (Over bezwaar maken in de vrije sector schreven we uitgebreid in hoofdstuk 4 en hoe het werkt in de middenhuur staat in hoofdstuk 3.)

## Bezwaar maken in de sociale sector

In het kader *Wettelijke redenen voor bezwaar tegen de huurverhoging in de sociale sector* vind je de algemene (rechts-) geldige redenen voor bezwaar tegen de huurverhoging.

Het kan ook zijn dat je meerdere redenen voor bezwaar hebt. Het is verstandig al jouw redenen voor bezwaar op te nemen in je bezwaarbrief aan de verhuurder. Via [checkhuurverhoging.nl](https://checkhuurverhoging.nl) kun je een voorbeeldbrief krijgen die van toepassing is op jouw situatie. Dat voorbeeld kun je gebruiken om je eigen bezwaarbrief samen te stellen.

### Verhuurder moet naar de Huurcommissie

Als je bezwaar maakt, zet dan het geld dat je niet betaalt apart, zodat je niet voor financiële verrassingen komt te staan als je bezwaar wordt afgewezen. Dan moet je namelijk de huurverhoging betalen vanaf de datum die de verhuurder heeft voorgesteld. Sommige verhuurders nemen contact met je op als je een bezwaar hebt ingediend. Daar hoeft je je niks van aan te trekken. De Huurcommissie 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 af stuurt. Dat mag niet, maar het is niet uitgesloten dat je verhuurder dat toch zal doen. Dien een klacht in bij je verhuurder als dat gebeurt.

Als je bezwaar maakt, zal de verhuurder binnen zes weken naar de Huurcommissie moeten gaan om te vragen om een uitspraak. Gaat de verhuurder niet of te laat naar de Huurcommissie? Dan is de huurverhoging van de baan. Gaat de verhuurder wel binnen zes weken naar de Huurcommissie, dan bepaalt de Huurcommissie vervolgens of de voorgestelde huurverhoging redelijk is of niet. Verlies je de zaak? Dan kost dat je € 25 aan leges, tenzij je daar op grond van een laag inkomen vrijstelling voor hebt. Lees meer over die vrijstelling in bijlage 5. Win je de zaak? Dan betaalt de verhuurder leges.

Is de huurder of verhuurder het niet eens met de uitspraak van de Huurcommissie, dan kan hij of zij naar de rechter stappen. Dat moet binnen acht weken na de datum van de uitspraak van de Huurcommissie gebeuren. De rechter beslist dan definitief over het wel of niet doorgaan van de huurverhoging.

## Bezwaar maken door niet te betalen

De huurverhoging niet betalen, maar de oude huur wel, is voor sociale huurders een andere wettelijke manier om bezwaar te maken tegen een huurverhogingsvoorstel. Je hoeft dan geen bezwaarschrift bij de verhuurder in te dienen. Door je oude huur te blijven betalen, geef je aan dat je het niet eens bent met de huurverhoging. De verhuurder moet vervolgens actie ondernemen.

### Wettelijke redenen voor bezwaar huurverhoging in de sociale sector

- De huurverhoging is hoger dan de maximale percentages en maximale bedragen die in jouw situatie gelden vanaf juli 2025 (controleer dat via het schema op pagina 20).
- Door de verhoging komt de huur boven de maximale huurprijs (per 1 juli 2025) te liggen die hoort bij het puntentotaal van je woning (zie hoofdstuk 5 en bijlage 3). Lees meer in het kader *Huurverlagingsprocedure bij Huurcommissie* op pagina 53.
- De Huurcommissie (of een rechter) heeft je huur tijdelijk verlaagd vanwege ernstige (onderhouds)-gebreken en de gebreken zijn nog niet verholpen. Ook als de gebrekenprocedure nog loopt (de Huurcommissie of rechter heeft nog geen uitspraak gedaan) mag je huur niet worden verhoogd.
- Je hebt het huurverhogingsvoorstel te laat ontvangen (minder dan twee maanden vóór de ingangsdatum van de huurverhoging).
- Je verhuurder wil binnen 12 maanden de huur opnieuw verhogen. (\*)
- In het huurverhogingsvoorstel staan fouten, bijvoorbeeld een onjuiste huurprijs, waarop de huurverhoging is gebaseerd.
- Je betaalt een 'all-inhuur'. De kale huurprijs is dan niet bekend en de verhuurder mag geen huurverhoging voorstellen.

(\*) Er zijn twee situaties waarin de huur wél binnen twaalf maanden nog een keer verhoogd mag worden. Namelijk als je in het eerste jaar van je huurovereenkomst zit. Ging je huur bijvoorbeeld op 1 december 2023 in? Dan mag je verhuurder de huur per 1 juli 2025 verhogen. Daarna geldt weer de periode van 12 maanden. Of kondigt je verhuurder de huurverhoging te laat aan, dus niet voor 1 juli? Dan moet je verhuurder de huurverhoging uitstellen tot 1 september of 1 oktober, afhankelijk van wanneer je het huurverhogingsvoorstel ontvangt. Volgend jaar mag de huurverhoging toch weer per 1 juli omhoog. Tussen de vorige twee huurverhogingen zat namelijk meer dan 12 maanden.

Er zijn dan twee mogelijkheden:

### **1. Het huurverhogingsvoorstel was per aangetekende brief**

De verhuurder heeft het huurverhogingsvoorstel aangetekend naar de huurder gestuurd. Dan moet de verhuurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging aan de Huurcommissie vragen om een uitspraak te doen over die huurverhoging.

### **2. Het huurverhogingsvoorstel was niet per aangetekende brief**

De verhuurder heeft het huurverhogingsvoorstel niet aangetekend naar de huurder gestuurd. Dan moet hij de huurder alsnog een aangetekende brief sturen met het huurverhogingsvoorstel. De verhuurder moet dat doen binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (dus als de huurverhoging per 1 juli zou zijn, moet je de aangetekende

brief vóór 1 oktober hebben ontvangen). Als je die brief (de zogenoemde 'rappelebrief') niet, of niet op tijd ontvangt, hoeft je de huurverhoging niet te betalen. Ontvang je die rappelebrief wel op tijd, dan heb je vier maanden (gemeten vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging) om een verzoek bij de Huurcommissie in te dienen om uitspraak te doen over de voorgestelde huurverhoging. Dus bij een huurverhoging per 1 juli, moet je dan vóór 1 november bij de Huurcommissie dat verzoek indienen. Doe je dat niet, dan gaat de huurverhoging door en moet je de hogere huurprijs alsnog betalen.

Ook als je op die manier bezwaar maakt tegen de huurverhoging, bouw je geen betalingsachterstand op. De verhuurder hoort geen aanmaningen te sturen of een incassobureau in te schakelen. Zet wel het bedrag van de huurverhoging apart voor het geval je bezwaar wordt afgewezen en je alsnog de hogere huur moet gaan betalen.

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

**Voor middenhuurders en vrije-sectorhuurders 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.**

## **Bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging**

Bij huurders in de sociale sector met een hoger huishoudinkomen kan de verhuurder een hogere huurverhoging voorstellen van € 50 of € 100. Zie Tabel 3.

Er zijn wettelijke redenen voor bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhogingen in de sociale sector. Je bent het er bijvoorbeeld niet mee eens dat je inkomen in 2023 hoger was dan een van de inkomensgrenzen. Of er is inmiddels iemand uit je gezin verhuisd die nog wel wordt meegeteld in het huishoudinkomen. In het kader 'Wettelijke redenen voor bezwaar inkomensafhankelijke huurverhoging' vind je alle wettelijke redenen om het niet eens te zijn met die vorm van huurverhoging.



Tabel 3 – Huurverhoging 2025 (sociale huur)

| Inkomensindicatie<br>Belastingdienst:                | LAAG<br>(MIDDEN)INKOMEN<br><br>CODE <b>N</b>                     | HOOG<br>MIDDENINKOMEN<br><br>CODE <b>M</b>       | HOOG<br>INKOMEN<br><br>CODE <b>J</b> |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Inkomensgrenzen <sup>(1)</sup></b>                |                                                                  |                                                  |                                      |
| Huishoudens van<br>1 persoon:                        | niet hoger<br>dan € 57.143                                       | tussen € 57.143<br>en € 67.366                   | hoger dan<br>€ 67.366                |
| Huishoudens van<br>2 of meer personen:               | niet hoger<br>dan € 66.126                                       | tussen € 66.126<br>en € 89.821                   | hoger dan<br>€ 89.821                |
| Maximaal toegestane<br>huurverhoging: <sup>(2)</sup> | <b>5%</b> (huur $\geq$ € 350)<br><b>€ 25</b> (huur $\leq$ € 350) | <b>€ 50</b> (of 5% als<br>dat hoger is dan € 50) | <b>€ 100</b>                         |

1) Huishoudinkomen 2023      2) Mits de maximale huurprijsgrens van de woning niet wordt overschreden.

### Huurverlagingsprocedure bij de Huurcommissie

Is je huur ook zonder de huurverhoging al hoger dan de maximale huurprijs voor jouw woning? Dan kun je niet alleen bezwaar maken tegen een huurverhoging, maar ook met succes een huurverlagingsprocedure starten bij de Huurcommissie. Je huurprijs moet dan worden verlaagd tot de maximaal toegestane huurprijs op grond van het puntenstelsel. Lees alles over de huurverlagingsprocedure op grond van punten en op grond van onderhoudsgebreken op [huurcommissie.nl](http://huurcommissie.nl) (de link vind je in bijlage 5).

Let op! Maak je bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging en betaal je die € 50 of € 100, niet, maar alleen je oude huurprijs? Dan maak je indirect ook bezwaar tegen de reguliere (niet-inkomensafhankelijke) huurverhoging van 5% (of € 25 bij een lage huur van onder de € 350). Je betaalt dan immers geen enkel huurverhogingsbedrag. Het is verstandig een bedrag voor de huurverhoging apart te zetten, totdat er duidelijkheid is over je bezwaar. Als je inderdaad niet in aanmerking komt voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, zul je wel de reguliere huurverhoging voorgeschoteld krijgen.

### Geen bewijsstukken nodig

Als je bezwaar maakt tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging, hoeft je geen bewijsstukken bij te voegen als:

- Je huishoudinkomen in 2023 lager lag en je niet in aanmerking komt voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Je hoeft bij het bezwaar geen inkomensgegevens toe te voegen.
- Je huishouden (inmiddels) uit twee of meer personen bestaat en er dus een hogere inkomensgrens van toepassing is. Je hoeft daar geen bewijsstukken van te leveren.
- Een bewoner uit je huishouden is vertrokken waardoor het inkomen is gedaald. Ook dat hoeft je niet te bewijzen.

Bij de bezwaren moet de verhuurder opnieuw een inkomensindicatie (de 'vervolgverklaring') opvragen bij de Belastingdienst. Die verklaring zal dan gebaseerd zijn op actuelere gegevens. Daar moet dan uit blijken dat de situatie is zoals jij zegt. Als dat volgens de verhuurder niet zo is en jij blijft bij je bezwaar, dan moet de verhuurder de Huurcommissie vragen om een oordeel.

### Wettelijke redenen voor bezwaar inkomensafhankelijke huurverhoging in de sociale sector

- **De verhuurder heeft met het huurverhogingsvoorstel niet de inkomensindicatie van de Belastingdienst meegestuurd.**
- **Je bent het niet eens met de inkomensindicatie.** Je huishoudinkomen was in 2023 namelijk lager dan de inkomensindicatie stelt (zie Tabel 4 op pagina 57). Of je huishoudinkomen is in 2024 onder de genoemde bedragen gedaald. Let op: een inkomensdaling in 2025 is géén geldige reden voor bezwaar tegen de huurverhoging.
- **Inkomen van een inwonend kind is ten onrechte opgeteld bij het huishoudinkomen.** Als er kinderen thuis wonen die op 1 januari 2025 nog geen 23 jaar waren, telt alleen hun inkomen bóven het minimumloon mee. Dat was in 2023 €25.070.
- **Je huishouden is qua samenstelling veranderd.** Het aantal personen per 1 juli 2025 is anders dan toen de inkomensindicatie is verstrekt (doorgaans een paar maanden eerder, ongeveer in februari 2025). Daardoor is het (gezamenlijk) huishoudinkomen van de huidige bewoners lager en komt het huishouden niet in aanmerking voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hoeveel mensen er in je huis wonen, kan je verhuurder aan de inkomensindicatiecode niet zien.
- **De inkomensindicatie klopt om andere redenen niet.**
- **Je huishouden telt (op 1 juli 2025) een of meer chronisch zieken of gehandicapten.**
- **Door de inkomensafhankelijke huurverhoging komt de huur boven de maximale huurprijs te liggen die hoort bij het puntentotaal van je woning (zie hoofdstuk 5).**
- **Je hebt geen gereguleerd huurcontract of huurt een onzelfstandige woning, woonwagen of standplaats.**

## Wel bewijsstukken nodig bij inkomensdaling in 2023

Wat als je inkomen het afgelopen kalenderjaar (2024) flink is gedaald? De Belastingdienst heeft alleen definitieve gegevens over twee jaar geleden (2023) maar nog niet over 2024. Je zult als huurder dus moeten bewijzen dat je huishoudinkomen in 2024 onder de gehanteerde inkomensgrenzen is gezakt. Daarvoor heb je nodig:

- Een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP) van één van de bewoners waaruit blijkt hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven (verkrijgbaar bij de gemeente). Let op: het is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan je gemeente hoe je een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat.
- Inkomensverklaringen over 2024 van alle huidige bewoners (gratis verkrijgbaar en te downloaden met DigiD via [belastingdienst.nl](https://belastingdienst.nl)).

Zo kun je aantonen dat het inkomen (in 2024) te laag is voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. De inkomensafhankelijke huurverhoging gaat dan niet door. Helaas kun je geen geldig bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging met een inkomensdaling in het huidige kalenderjaar 2025.

## Gehandicapten en chronisch zieken

De Belastingdienst weet niet of er gehandicapten en chronisch zieken op een adres wonen, en ook verhuurders hebben daarover vaak geen gegevens. Daarom ligt het initiatief bij de huurder. Krijg je een inkomensafhankelijke huurverhoging, maar telt je huishouden minstens één bewoner met een handicap of chronische ziekte? Dan geldt mogelijk een uitzonderingsregeling voor de inkomensafhankelijke huurverho-

ging. Voldoet een bewoner aan minimaal één van onderstaande voorwaarden? Dan moet je bezwaar indienen bij je verhuurder tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging en aantonen dat je tot de aangewezen groep behoort.

Voorwaarden uitzonderingsregel (minimaal één van toepassing):

- De zorgbehoevende krijgt minimaal tien uur per week verzorging of verpleging en er is een indicatie afgegeven waarin staat dat die zorg voor minimaal een jaar noodzakelijk is.
- De huurder of een ander lid van het huishouden heeft een 'blijk van waardering' (artikel 2.1.6 van de *Wet maatschappelijke ondersteuning, wmo*) ontvangen van de gemeente voor de mantelzorg die hij of zij verleent aan de zorgbehoevende huisgenoot.
- De woning is aangepast aan de ziekte of handicap en voor die woningaanpassing is een wmo- of wvg-beschikking (*Wet voorzieningen gehandicapten*) afgegeven.
- De zorgbehoevende heeft een indicatie voor ADL-assistentie (algemene dagelijkse levensverrichtingen; hulp bij handelingen als eten, wassen of toiletgang).
- De zorgbehoevende heeft een indicatie voor verblijf in een instelling, maar woont thuis.
- De (huis)arts van de zorgbehoevende kan schriftelijk bevestigen dat hij of zij blind is.

## Huurverlaging na inkomensafhankelijke huurverhogingen

Je kunt bezwaar maken tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging, maar ook een stap verder gaan en huurverlaging voorstellen. Stel je hebt de afgelopen jaren een (paar keer) inkomensafhankelijke huurverhoging gehad, maar inmiddels is je inko-

men gedaald. Je kunt dan recht hebben op huurverlaging. Dit zijn de mogelijkheden:

1. Je hebt bij één of meer van de afgelopen drie huurverhogingen een inkomensafhankelijke huurverhoging gehad. Je huishoudinkomen is onder de grens gezakt waarboven je in die periode een inkomensafhankelijke huurverhoging hebt gehad (zie tabel 4). Je hebt dan recht op een huurverlaging tot het niveau van de huurprijs die je zou hebben, als je géén inkomensafhankelijke huurverhoging zou hebben gekregen. Je verhuurder moet dan terugrekenen hoe hoog je huur nu zou zijn, als je in de afgelopen maximaal drie jaar een reguliere (niet-inkomensafhankelijke) huurverhoging had gekregen. Je huur wordt dan verlaagd naar de 'gecorrigeerde' huurprijs. Zie het kader hiernaast voor een voorbeeld van huurverlaging na inkomensdaling.
2. Is je huurprijs door een of meerdere inkomensafhankelijke huurverhogingen in voorgaande jaren tot boven de huurtoeslaggrens gestegen (in 2025: €900,07)? En is je inkomen zo gedaald dat je nu recht hebt op huurtoeslag? Dan heb je recht op huurverlaging tot onder de huurtoeslaggrens zodat je in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Lees in hoofdstuk 7 meer over de huurtoeslag. Zie het kader op pagina 58 voor een voorbeeld van huurverlaging en recht op huurtoeslag.  
Je moet de huurverlaging wel zelf schriftelijk voorstellen aan je verhuurder. De huurverlaging is niet met terugwerkende kracht, maar gaat gelden vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging.  
Je moet het huurverlagingsvoorstel ten minste twee maanden vóór de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging indienen bij je verhuurder.

#### Voorbeeld: huurverlaging na inkomensdaling

- Per 1 juli 2024 kreeg je een inkomensafhankelijke huurverhoging van € 50. Die was gebaseerd op je inkomen in 2024 dat hoger was dan € 52.753 (de voor 2024 geldende grens waarboven eenpersoonshuishoudens de inkomensafhankelijke huurverhoging konden krijgen).
- Je inkomen is daarna echter gedaald tot onder die grens. Dat kan je bewijzen met gegevens van de Belastingdienst.
- Je kunt je verhuurder voorstellen om die huurverhoging van € 50 alsnog te verlagen tot de reguliere maximale huurverhoging in 2024. Je huurprijs zou per 1 juli 2024 dan iets lager geweest zijn.
- Verzoek je verhuurder om huurverlaging tot die 'gecorrigeerde' huurprijs. Doe dat minimaal twee maanden vóór de huurverlaging moet ingaan.
- Je kunt op die manier je huurprijs laten corrigeren tot drie jaar terug (voor de laatste drie huurverhogingen).

#### Wel bewijsstukken nodig bij huurverlagingsvoorstel

Let op: Als je een voorstel tot huurverlaging doet na inkomensafhankelijke huurverhogingen, moet je daar wél bewijsstukken bij aanleveren.

Tabel 4 – Maximaal toegestane huurverhoging 2022-2024

| Jaar | Inkomensgrens<br>gezamenlijk<br>inkomen | Maximale huurverhoging<br>bij gezamenlijk inkomen<br><u>tot Inkomensgrens</u> | Maximale huurverhoging<br>bij gezamenlijk inkomen<br><u>hoger dan Inkomensgrens</u> |
|------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | € 52.753 (1pp*)                         | 5,8%                                                                          | € 50                                                                                |
| "    | € 61.046 (mpp*)                         | 5,8%                                                                          | € 50                                                                                |
| "    | € 62.191 (1pp*)                         | € 50                                                                          | € 100                                                                               |
| "    | € 82.921 (mpp*)                         | € 50                                                                          | € 100                                                                               |
| 2023 | € 48.836 (1pp*)                         | 3,1%                                                                          | € 50                                                                                |
| "    | € 56.513 (mpp*)                         | 3,1%                                                                          | € 50                                                                                |
| "    | € 57.573 (1pp*)                         | € 50                                                                          | € 100                                                                               |
| "    | € 76.764 (mpp*)                         | € 50                                                                          | € 100                                                                               |
| 2022 | € 47.948 (1pp*)                         | 2,3%                                                                          | € 50                                                                                |
| "    | € 55.486 (mpp*)                         | 2,3%                                                                          | € 50                                                                                |
| "    | € 56.527 (1pp*)                         | € 50                                                                          | € 100                                                                               |
| "    | € 75.369 (mpp*)                         | € 50                                                                          | € 100                                                                               |

\*) 1pp = eenpersoonshuishouden / mpp = meerpersoonshuishouden

- Als het gaat om een lager inkomen doordat de samenstelling van je huishouden is veranderd, stuur dan mee:
  - Een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP) van één van de bewoners waaruit blijkt hoeveel bewoners nu op je woonadres staan ingeschreven (verkrijgbaar bij de gemeente). Let op: het is geen standaarduittreksel uit de BRP. Vraag aan je gemeente hoe je een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat.
  - Inkomensverklaringen over 2024 van alle huidige bewoners (gratis verkrijgbaar en te downloaden met DigiD via [belastingdienst.nl](https://belastingdienst.nl)).
- Als het gaat om een lager inkomen doordat het inkomen van een van de leden van je huishouden is gedaald, stuur dan mee:

- Een uittreksel uit de BRP van één van de bewoners waaruit blijkt hoeveel bewoners nu op je woonadres staan ingeschreven (zie ook onder 1.).
- Bewijs van het actuele maandinkomen van alle bewoners.

Als de verhuurder niet instemt met je huurverlagingsvoorstel, kun je je huurverlagingsvoorstel voorleggen aan de Huurcommissie. Die beoordeelt dan of je voorstel redelijk is of niet. De link naar de juiste pagina op [huurcommissie.nl](https://huurcommissie.nl) vind je in bijlage 5.

De Huurcommissie velt zo'n oordeel meestal niet op grond van een of meer maandinkomens. Bij situatie 2 moet de huurder meestal opnieuw een huurverlagingsvoorstel indienen als de Belastingdienst het inkomen van alle bewoners over een kalenderjaar heeft vastgesteld.

### Voorbeeld: huurverlaging en recht op huurtoeslag

- **Per 1 juli 2024 kreeg je een inkomensafhankelijke huurverhoging van €50. Die was gebaseerd op je inkomen in 2022 dat hoger was dan €52.753 (de voor 2024 geldende grens waarboven eenpersoonshuishoudens de inkomensafhankelijke huurverhoging konden krijgen).**
- **Daardoor is je huur inmiddels tot boven de actuele huurtoeslaggrens (in 2025) van €900,07 gestegen.**
- **Jullie huishoudinkomen is sindsdien fors gedaald. Je hebt nu zelfs recht op huurtoeslag, want je huishoudinkomen is onder het norminkomen voor huurtoeslag gezakt (in 2025): €27.725 voor eenpersoonshuishoudens (zie het kader *Norminkomens huurtoeslag 2025* in hoofdstuk 7).**
- **Je hebt daarom nu recht op huurverlaging tot onder de actuele huurtoeslaggrens van €900,07, zodat je in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.**
- **Verzoek je verhuurder om huurverlaging tot onder de huurtoeslaggrens. Doe dat minimaal twee maanden vóór de huurverlaging moet ingaan.**

## Bezwaar maken tegen de woz-waarde

Voor sociale en middenhuurders is er nog een manier om te proberen de huurprijs te drukken. De maximale huurprijs van je woning volgens het puntenstelsel is deels afhankelijk van de woz-waarde van je woning (zie hoofdstuk 5). Woz staat voor 'waardering onroerende zaken'. Door een lagere woz-waarde gaat de maximale huurprijs van je woning omlaag. Dat kan je helpen bij het afdwingen van huurverlaging.

Bezwaar maken tegen een (te) hoge woz-waarde is dus met name interessant voor sociale huurders die al (bijna) de maximale huurprijs voor hun woning betalen.

De woz-waarde van jouw woning geeft aan wat die – volgens de gemeente – waard is op de woningmarkt. De gemeente stuurt eigenaren en huurders van woningen begin van elk kalenderjaar een beschikking waarin die woz-waarde van de woning staat genoemd. Let op: sommige gemeente zetten die informatie in bijvoorbeeld de aanslag Gemeentebelastingen, zodat je er snel overheen leest.

Zoals je in hoofdstuk 5 hebt kunnen lezen moet je voor de woz-waarde (soms best veel) punten rekenen voor het puntentotaal van je woning. Dat puntentotaal bepaalt weer hoe hoog je maximale huur mag zijn. Dus hoe hoger de woz-waarde van je woning, hoe hoger je maximale huur. Dat is een reden om de woz-waarde zo laag mogelijk te houden.

Je kunt bezwaar maken tegen de woz-beschikking, als je denkt dat de waarde hoger is dan zou moeten. Om na te gaan of de woz-waarde klopt, volg je vier stappen:



### *Stap 1: Controleer of de woz-beschikking over jouw woning gaat*

Soms worden er fouten gemaakt met het versturen van beschikkingen. Gaat de beschikking van de gemeente niet over jouw woning, maar over de woning van iemand anders? Maak dan bezwaar. En vraag de beschikking op over je eigen woning.

### *Stap 2: Controleer de feiten over je woning*

Controleer de feiten over je woning die met de woz-beschikking zijn meegestuurd. Vraag anders het taxatieverslag op. Vaak staat dat al op de website van de gemeente. Kloppen de feiten?

- Klopt het totaal aantal vierkante meters van de woning?
- Heeft je woning inderdaad de bijgebouwen die in de beschikking genoemd zijn?
- Klopt het genoemde bouwjaar van de woning?
- Klopt het aantal kamers?
- Kloppen de kadastrale grenzen?

### *Stap 3: Controleer de referentiepanden*

Om de woz-waarde te bepalen vergelijkt de gemeente jouw woning met panden die op jouw woning lijken en die rond de zogenaamde 'waardepeildatum' zijn verkocht. Die heten 'referentiepanden'. De verkoopprijs van die referentiepanden bepaalt ook jouw woz-waarde. Maar zijn de referentiepanden wel vergelijkbaar met jouw woning?

- Is je woning hetzelfde soort woning (flat, tussenwoning, hoekwoning) als de referentiepanden?
- Is je woning net zo luxe?
- Is je woning net zo goed onderhouden?
- Is de ligging van je woning even gunstig?
- Heeft je woning geen garage, maar het referentiepand wel? Of heb je een veel kleinere garage dan het referentiepand?

### *Stap 4: Kijk naar overlast en achterstallig onderhoud*

Overlast door horeca, verkeer, bedrijven of een afvalstortplaats kan de woz-waarde verlagen. Heb je te maken met dat soort overlast en is daar geen rekening mee gehouden in de beschikking? Dan is dat een goede reden voor bezwaar.

Bezwaar maken tegen de woz-waarde doe je schriftelijk bij de gemeente. Je kunt daarbij gebruik maken van de eerder beschreven controlestappen, maar je mag ook andere bezwaren aanvoeren die je kunt bedenken. Klopt er iets niet, dan kun je op twee manieren bezwaar maken:

- De Woonbond biedt een gratis modelbrief *Bezwaar woz-waarde* aan. Die kun je gebruiken voor je bezwaar tegen de woz-beschikking. Kijk goed naar de datum waarop de gemeente de beschikking heeft verzonden. Binnen zes weken na die datum moet je bezwaar door de gemeente zijn ontvangen. Zoek op [woonbond.nl](http://woonbond.nl) naar 'Bezwaar woz-waarde'.
- Heb je langer tijd nodig om na te denken over de redenen van je bezwaar? Stuur dan binnen zes weken een zogenaamd 'pro forma' bezwaar naar de gemeente. Daarmee laat je weten dat je bezwaar maakt, nog zonder dat je vertelt waarom. Je hebt je dan netjes aan de bezwaartermijn van zes weken gehouden. De redenen van je bezwaar mag je dan later nog nasturen. Ook voor een pro forma bezwaar heeft de Woonbond een voorbeeldbrief. Zoek op [woonbond.nl](http://woonbond.nl) naar 'Pro forma bezwaar WOZ-waarde'.

## Hoofdstuk 7

# 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 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](https://toeslagen.nl)). Je kunt met vragen ook gratis met de Belastingdienst bellen: 0800 - 05 43. Huurtoeslag aanvragen doe je ook via [toeslagen.nl](https://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?

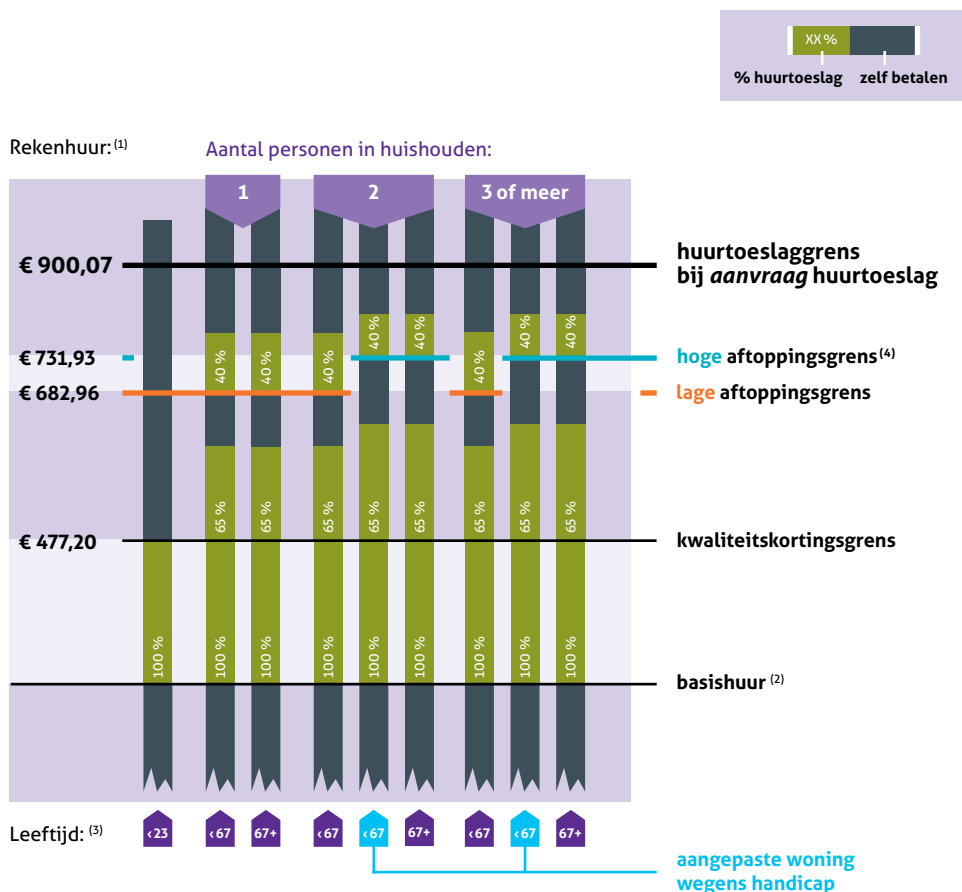
Huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten van je woning. Om huurtoeslag te krijgen, moet je voldoen aan een aantal voorwaarden. Het is onder andere afhankelijk van je rekenhuur, je inkomen, je vermogen en dat van eventuele medebewoners. In elk geval moet je een sociale ('gereguleerde') huurwoning huren. Dat wil zeggen dat op het moment dat je je huurcontract afsloot, 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.

## Schema 5 – Huurtoeslag 2025



### Toelichting

- 1) De Belastingdienst gaat voor de huurtoeslag uit van je 'rekenhuur': dat is de kale huurprijs plus een deel van de servicekosten.
- 2) De basishuur is minimaal € 197,24 voor eenpersoonshuishoudens en € 199,05 voor meerpersoons huishoudens. Wie meer verdient betaalt een hogere basishuur.
- 3) In 2025 is de AOW-gerechtigde leeftijd 67 jaar.
- 4) Deze grenzen heten 'aftoppingsgrenzen' omdat de huurtoeslag daarboven wordt afgetopt, oftewel verlaagd.

## Inkomen

Vroeger had je geen recht op huurtoeslag als je inkomen *nét* boven een inkomensgrens uitkwam. Dat is nu niet meer zo. 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, het aantal bewoners en van het al dan niet bereikt hebben van de AOW-leeftijd. (NB. Per 1 januari 2023 worden Oekraïense ontheemde personen niet aangemerkt als medebewoner, met terugwerkende kracht tot 24 februari 2022.) Lees meer over de norminkomens waarbij je recht hebt op huurtoeslag in het kader op pagina 64.

## Vermogen

Voor vermogen geldt wel een harde grens. In 2025 kun je in de volgende gevallen géén huurtoeslag krijgen:

- Op 1 januari 2025 is je vermogen hoger dan €37.395. Ook medebewoners mogen niet meer dan €37.395 aan vermogen hebben. (NB. Per 1 januari 2023 worden Oekraïense ontheemde personen niet aangemerkt als medebewoners, met terugwerkende kracht tot 24 februari 2022.)
- Woont je minderjarige kind thuis (jonger dan 18 jaar)? Dan telt zijn of haar vermogen mee bij jouw vermogen.
- (Toeslag)partners mogen gezamenlijk €74.790 hebben om nog in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Staat je toeslagpartner niet op je adres ingeschreven en is het je echtgenoot of geregistreerde partner? Dan telt zijn of haar vermogen voor de huurtoeslag niet mee (maar wel voor andere toeslagen).

### Wat is rekenhuur?

**De rekenhuur is de kale huur vermeerderd met maximaal €48 aan servicekosten.**

**Veel huurders van appartementen of flats betalen naast kale huur ook servicekosten. Vier soorten servicekosten horen volgens de *Wet op de huurtoeslag* tot de 'subsidiabele servicekosten'. Die tellen mee in de rekenhuur. Dat zijn:**

- schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten;
- energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten;
- kosten voor diensten van een huismeester, flatwacht of buurtconciërge;
- kosten voor reparaties en groot onderhoud aan dienst- en recreatieruimten.

**Elk van de posten telt mee voor maximaal €12. Vraagt de verhuurder een hoger bedrag voor een van de posten? Voor de huurtoeslag telt dan toch slechts €12 mee. In totaal kan er dus maximaal €48 bij de kale huur worden opgeteld om de rekenhuur vast te stellen.**

## Verworven recht

Boven de huurtoeslaggrens kun je als huurder dus geen huurtoeslag aanvragen. Maar je behoudt wel het recht op huurtoeslag als je die voor dezelfde woning al ontving. Als je huurprijs dan boven de huurtoeslaggrens stijgt, blijf je recht hebben op huurtoeslag. Dat heet het verworven recht. Ook als je tijdelijk geen huurtoeslag kunt krijgen omdat

je inkomen of vermogen tijdelijk te hoog zijn, kun je later toch weer huurtoeslag ontvangen. Als je maar ooit huurtoeslag ontving voor dezelfde woning.

## Geef wijzigingen door

Een huurverhoging of huurverlaging kan gevolgen hebben voor je huurtoeslag. Bij de eenmalige huurverlaging in de corporatiesector zijn verhuurders verplicht de huurverlaging door te geven aan de Belastingdienst. Maar als je huurtoeslag ontvangt, is het in alle gevallen verstandig wijzigingen van je huurprijs of huishoudinkomen ook zelf snel (binnen vier weken) door te geven aan de Belastingdienst. Zoek op 'wijzigingen doorgeven' op [toeslagen.nl](https://toeslagen.nl).

### Norminkomens huurtoeslag 2025

Met een 'laag inkomen' heb je recht op huurtoeslag, tenzij je een heel erg lage huur hebt. Wat de overheid als 'laag inkomen' ziet schuift ieder jaar een beetje op. In 2025 ziet de overheid het volgende als laag inkomen:

- minder dan €28.375 voor eenpersoonshuishoudens;
- minder dan €27.775 voor eenpersoonshuishoudens met AOW;
- minder dan €38.500 voor meerpersoonshuishoudens;
- minder dan €37.350 voor meerpersoonshuishoudens met AOW.

Let op! Het zijn geen harde inkomensgrenzen. Zit je inkomen erboven, dan kun je nog steeds recht hebben op huurtoeslag. Dat is mede afhankelijk van je huurprijs, het aantal personen in je huishouden en of je de AOW-leeftijd al hebt bereikt of niet.

Belangrijk: je moet zelf uitvinden of je recht hebt op toeslag en je moet de toeslag zelf aanvragen. Voor huurtoeslag hoef je geen corporatiewoning te huren. Het mag ook een woning van een particuliere verhuurder of belegger zijn. Meer info op: [woonbond.nl/thema/huren-en-geld/normen-grenzen-huurtoeslag/](https://www.woonbond.nl/thema/huren-en-geld/normen-grenzen-huurtoeslag/)





# Bijlagen

## Begrippenlijst

### **Aanvangshuur**

De kale huur die je betaalt bij aanvang van je huurcontract.

### **Aftoppingsgrens**

Grens waarboven je minder of geen huurtoeslag meer krijgt.

### **All-inhuur**

Huurprijs waarin servicekosten en energiekosten zijn inbegrepen en het bedrag is niet gesplitst in huur en bijkomende kosten.

### **All-inhuur splitsen**

Bepalen welk deel kale huur is en welk deel overige kosten.

### **AOW**

AOW staat voor *Algemene Ouderdomswet*. De AOW is een basispensioen van de Rijksoverheid voor senioren.

### **Basishuur**

Deel van de huur dat elke huurtoeslag-ontvanger zelf moet betalen.

### **CPI**

Consumenten prijsindex(cijfer)

### **Energie-index**

Gaf tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2021 aan hoe energiezuinig een woning is.

### **Energielabel**

Geeft aan hoe energiezuinig een woning is. De term is weer in gebruik sinds 1 januari 2021 en bestond ook voor 1 januari 2015.

### **Energieprestatievergoeding**

Afgesproken vergoeding voor energie in een Nul-Op-de-Meterwoning (NOM).

### **Geliberaliseerde huur**

Huurcontract waarvan de huur bij aanvang boven de liberalisatiegrens ligt (= vrije sector).

### **Gereguleerde huur**

Huurcontract waarvan de huur bij aanvang onder de vrijesectorgrens ligt (= sociale huur en gereguleerde middenhuur).

### **Huishoudinkomen**

Gezamenlijk inkomen gedurende een jaar van jou en alle inwoners van je huis.

### **Huurbevriezing**

Het niet verhogen van de huur.

### **Huurcommissie**

Onafhankelijke organisatie die uitspraak doet en bemiddelt tussen huurders en verhuurders in geschillen. Zie ook bijlage 5.

### **Huurderslijn**

Telefonisch advies voor leden van de Woonbond. Bereikbaar maandag t/m vrijdag 9.30-11.30 uur en dinsdag en donderdag ook van 18.00-19.00 uur. Tel: 020-551 77 55.

### **Huurskorting**

Een tijdelijke huurverlaging of huurbevriezing, die niet naderhand terugbetaald hoeft te worden. De *Wet tijdelijke huurskorting* regelt sinds 1 april 2021 dat een huurbevriezing of huurverlaging na verloop van tijd (maximaal drie jaar) weer ongedaan gemaakt kan worden.

**Huurprijscheck**

Instrument om online de juistheid van je huur te controleren op [huurcommissie.nl](https://www.huurcommissie.nl).

**Huurtoeslag**

Vroeger: huursubsidie. Tegemoetkoming voor huurders met lage inkomens.

**Huurtoeslaggrens**

Maximale huur tot waar je huurtoeslag kunt krijgen (= sociale huurgrens).

**Huurverhogingsbeding**

Afspraak in een geliberaliseerd huurcontract over de huurverhoging (= indexeringsclausule).

**Indexeringsclausule**

Afspraak in een geliberaliseerd huurcontract over de huurverhoging (= huurverhogingsbeding).

**Inflatie**

Indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek over de stijging van de consumentenprijzen.

**Inkomensindicatie**

Verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging, mogen in bepaalde gevallen bij de Belastingdienst een inkomensindicatie van hun huurders opvragen op grond van de woonadressen. De Belastingdienst geeft geen gespecificeerde inkomensgegevens (ook geen persoonsgegevens of gegevens over het aantal bewoners) van het betreffende huishouden op dat adres, maar een 'inkomensindicatie', weergegeven in de vorm van een code.

**Kale huur**

Huur zonder servicekosten of andere kosten.

**Kwaliteitskortingsgrens**

Eerste/laagste grens bij huurtoeslag.

**Leges**

Vergoeding voor een procedure bij de Huurcommissie.

**Liberalisatiegrens**

Huurprijsgrens waarboven je huurwoning in de vrije sector zit en niet gereguleerd is.

**Markthuurbepaling**

Afspraak in een geliberaliseerd huurcontract waarbij de huur vergeleken wordt met de huur van vergelijkbare vrijesectorwoningen.

**Maximale huur**

Wat je volgens het puntentotaal voor jouw woning maximaal aan huur mag betalen.

**Maximale huurverhoging**

Jaarlijks door de minister vastgesteld percentage voor de maximale huurstijging van huurwoningen.

**Middenhuur**

Gereguleerde huursector waarin huur(prijs) bescherming geldt, voor woningen tussen de sociale huurgrens en de vrijesectorgrens, met een huurcontract getekend op of na 1 juli 2024.

**Onderhoud**

Het repareren of vervangen van bestaande voorzieningen of het in goede conditie houden daarvan. Onderhoud gaat niet gepaard met een huurverhoging.

**Onzelfstandige woningen**

Woonruimte met gedeeld gebruik van keuken, badkamer of wc (= kamerhuur).

**Opslagpercentage**

Afspraak in een geliberaliseerd huurcontract over de huurverhoging.

**Overige ruimten**

Ruimten in een woning die bij de puntentelling niet tot 'vertrekken' gerekend worden.

**Puntenstelsel**

Zie Woningwaarderingssstelsel.

**Referentiepanelen**

Vergelijkbare woningen waarmee de hoogte van de woz-waarde wordt bepaald.

**Rekenhuur**

Kale huur plus een aantal servicekosten.

**Renovatie**

Verbetering van de woning met maatregelen of voorzieningen die leiden tot meer woongenot. Na renovatie kan een huurverhoging volgen. Renovatie is tegenwoordig vaak verduurzaming (= woningverbetering).

**Servicekosten**

Kosten die de verhuurder in rekening mag brengen voor diensten en activiteiten die hij de huurder levert. Servicekosten komen bovenop de kale huur.

**Sociale huur**

Gereguleerde huursector waarin overheidsnormen en huur(prijs)bescherming gelden, tot aan de sociale huurgrens.

**Sociale huurgrens**

Huurprijsgrens tussen de sociale huursector en de gereguleerde middenhuursector (= huurtoeslaggrens).

**Vertrekken**

Woonruimten als woonkamer, slaapkamer, keuken en toilet in het puntenstelsel.

**Vrije sector**

Niet-gereguleerde of geliberaliseerde sector met weinig regels en minder huur(prijs)bescherming (= geliberaliseerde huur).

**Vrijesectorgrens**

Huurprijsgrens tussen de gereguleerde middenhuur en de vrije sector, waarboven je huurwoning in de vrije sector zit en niet gereguleerd is (= liberalisatiegrens).

**Waardepeildatum**

Datum die betrekking heeft op referentiepanelen bij het bepalen van de woz-waarde.

**WOZ**

Waardering onroerende zaken. Bepaling van de waarde van een pand of een woning door de gemeente.

**Wet op het overleg huurders verhuurder (Overlegwet)**

Wet die de inspraak van huurdersorganisaties en bewonerscommissies regelt.

**Woningwaarderingsspunten**

Punten voor woningkwaliteit en woz-waarde die de maximale huur bepalen (zie Woningwaarderingssstelsel).

**Woningwaarderingssstelsel**

Puntenstelsel om de maximale huur van een gereguleerde huurwoning vast te stellen (ook wel puntentelling).

**Woz-beschikking**

Jaarlijks bericht van de gemeente over de woz-waarde van je woning.

**Woz-waarde**

Waarde van je woning volgens de gemeente, telt mee in het puntenstelsel.

**Zorgwoning**

Woning die voldoet aan een aantal voorwaarden waardoor het puntentotaal met 35 procent verhoogd wordt.

## Bijlage 2

### Huursectorgrenzen (tot 1 januari 2026)

#### Liberalisatiegrenzen voor zelfstandige woonruimte <sup>(1)</sup>

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| 1 juli 1994:                | f 963,75   |
| 1 juli 1995:                | f 1.007,50 |
| 1 juli 1996:                | f 1.047,92 |
| 1 juli 1997:                | f 1.085    |
| 1 juli 1998:                | f 1.085    |
| 1 juli 1999:                | f 1.107    |
| 1 juli 2000:                | f 1.149    |
| 1 juli 2001:                | f 1.193    |
| 1 juli 2002:                | € 565,44   |
| 1 juli 2003:                | € 585,24   |
| 1 juli 2004:                | € 597,54   |
| 1 juli 2005:                | € 604,72   |
| 1 juli 2006:                | € 615,01   |
| 1 juli 2007:                | € 621,78   |
| 1 juli 2008:                | € 631,73   |
| 1 juli 2009:                | € 647,53   |
| 1 juli 2010:                | € 647,53   |
| 1 januari 2011:             | € 652,52   |
| 1 januari 2012:             | € 664,66   |
| 1 januari 2013:             | € 681,02   |
| 1 januari 2014:             | € 699,48   |
| 1 januari 2015:             | € 710,68   |
| 1 januari 2016:             | € 710,68   |
| 1 januari 2017:             | € 710,68   |
| 1 januari 2018:             | € 710,68   |
| 1 januari 2019:             | € 720,42   |
| 1 januari 2020:             | € 737,14   |
| 1 januari 2021:             | € 752,33   |
| 1 januari 2022:             | € 763,47   |
| 1 januari 2023:             | € 808,06   |
| 1 januari 2024:             | € 879,66   |
| 1 juli 2024: <sup>(2)</sup> | € 1.157,95 |
| 1 januari 2025:             | € 1.184,82 |

#### Liberalisatiegrenzen voor (nieuwbouw) woningen die tussen 1 juli 1989 en 1 juli 1994 zijn opgeleverd <sup>(1)</sup>

|              |          |
|--------------|----------|
| 1 juli 1989: | f 750    |
| 1 juli 1990: | f 775    |
| 1 juli 1991: | f 820    |
| 1 juli 1992: | f 865,42 |
| 1 juli 1993: | f 913,33 |

#### Sociale huurgrens <sup>(1)</sup>

|                 |          |
|-----------------|----------|
| 1 juli 2024:    | € 879,66 |
| 1 januari 2025: | € 900,07 |

1) De genoemde grenzen gelden in het tijdvak vanaf de genoemde datum tot de volgende datum.

2) Liberalisatiegrens na invoering middenhuur voor nieuwe huurcontracten.

Alléén de **aanvangshuurprijs** bepaalt of een woning in de vrije sector valt (= geliberaliseerd).

Als de aanvangshuurprijs hoger is dan de dan geldende liberalisatiegrens, is de huurprijs geliberaliseerd. Je woning valt dan in de vrije sector.

Zo niet, dan is de huurprijs gereguleerd (niet geliberaliseerd) en heb je huurprijsbescherming (sociale sector of middensector). Als de huurovereenkomst vóór 1 juli 1989 is ingegaan, is de huurprijs altijd gereguleerd.

Let op! De liberalisatiegrens geldt alleen voor zelfstandige woningen. Huurprijzen van kamers, woonwagens en standplaatsen zijn altijd gereguleerd (= niet geliberaliseerd), ongeacht de hoogte van de aanvangshuur.

## Bijlage 3

# Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten per 1 juli 2025

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 |

204 € 1.304,03  
 205 € 1.310,66  
 206 € 1.317,26  
 207 € 1.323,91  
 208 € 1.330,52  
 209 € 1.337,14  
 210 € 1.343,79  
 211 € 1.350,40  
 212 € 1.357,02  
 213 € 1.363,65  
 214 € 1.370,26  
 215 € 1.376,89  
 216 € 1.383,49  
 217 € 1.390,12  
 218 € 1.396,73  
 219 € 1.403,37  
 220 € 1.410,02  
 221 € 1.416,60  
 222 € 1.423,24  
 223 € 1.429,86  
 224 € 1.436,51  
 225 € 1.443,09  
 226 € 1.449,75  
 227 € 1.456,37

228 € 1.463,00  
 229 € 1.469,63  
 230 € 1.476,23  
 231 € 1.482,85  
 232 € 1.489,48  
 233 € 1.496,10  
 234 € 1.502,71  
 235 € 1.509,36  
 236 € 1.515,97  
 237 € 1.522,59  
 238 € 1.529,19  
 239 € 1.535,85  
 240 € 1.542,46  
 241 € 1.549,09  
 242 € 1.555,73  
 243 € 1.562,33  
 244 € 1.568,97  
 245 € 1.575,59  
 246 € 1.582,21  
 247 € 1.588,79  
 248 € 1.595,46  
 249 € 1.602,06  
 250 € 1.608,68

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 241,44 per maand.

De maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten (kamers) per 1 januari 2025, kun je vinden in Bijlage IV in de circulaire *Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2026* (MG 2025-01).

De maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens per 1 januari 2025 kun je in diezelfde circulaire vinden in Bijlage V. En de maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen per 1 januari 2025 kun je vinden in Bijlage VI.

De circulaire is te vinden en te downloaden op internet. Zoek op 'MG 2025-01'.



## Voorbeeldbrieven bezwaar maken tegen de huurverhoging

De Woonbond maakt elk jaar meerdere voorbeeldbrieven voor bezwaar maken tegen de (inkomensafhankelijke) huurverhoging in de sociale sector. Vind de juiste voorbeeldbrief die op jouw situatie van toepassing is, zodat je de juiste redenen voor bezwaar aanvoert.

Ga naar [checkhuurverhoging.nl](https://checkhuurverhoging.nl) en controleer je huurverhogingsvoorstel online. Als uit deze check blijkt dat je bezwaar kunt maken, krijg je gelijk een passende voorbeeldbrief die je daarvoor kunt gebruiken.

## Naar de Huurcommissie

De Huurcommissie is een onpartijdige organisatie die meningsverschillen tussen huurders en verhuurders helpt oplossen of daarover een officiële uitspraak doet. De Huurcommissie doet dat in opdracht van de overheid. Zij is er voor huurders en verhuurders.

De Huurcommissie is vooral actief in de sociale huursector, maar is er in bepaalde gevallen ook voor huurders en verhuurders in de middenhuur en vrije sector. De commissie beantwoordt vragen over huurprijzen, servicekosten en onderhoud. Dat doet zij door informatie te bieden, advies te geven of door een bindende uitspraak te doen in een verschil van mening.

Als je een procedure wil starten bij de Huurcommissie, moet je 'leges' (vergoeding) betalen. Als huurder betaal je € 25 vooraf. Een verhuurder betaalt € 300. Krijg je gelijk in de procedure? Dan krijg je de leges terug. De ander moet dan de kosten van de procedure betalen.

### **Geen leges bij een laag inkomen**

Bij een inkomen op bijstandsniveau of als je huurtoeslag ontvangt, hoeft je de legeskosten niet te betalen. Daarvoor moet je op tijd een vrijstelling aanvragen. Hoe dat moet, vind je op [huurcommissie.nl/onderwerpen/procedure-starten/kosten](https://huurcommissie.nl/onderwerpen/procedure-starten/kosten)

### **Huurprijscheck**

Met de huurprijscheck van de Huurcommissie voor zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen en woonwagens/standplaatsen, kun je de maximaal toegestane huurprijs van je woning bepalen: [huurcommissie.nl/huurprijscheck](https://huurcommissie.nl/huurprijscheck)

### **Procedures voor huurders in de vrije sector**

Huur je een woning in de vrije sector?

Dan kun je op het gebied van huurprijs en puntentelling de Huurcommissie inschakelen voor de volgende zaken:

- Jaarlijkse huurverhoging beoordelen
- Huurverhoging na woningverbetering beoordelen
- Aanvangshuurprijs toetsen
- Huurprijs bij een verkeerd energielabel of energie-index
- Huurverlaging vanwege punten
- Huurverlaging vanwege ernstige gebreken

Kijk voor meer informatie op [huurcommissie.nl/huurder-vrije-sector](https://huurcommissie.nl/huurder-vrije-sector).

### **Procedures voor huurders in de sociale en middensector**

Huur je een woning in de sociale en middensector? Of huur je een kamer, studio, woonwagen of woonwagenstandplaats?

Dan kun je op het gebied van huurprijs en puntentelling de Huurcommissie inschakelen voor de volgende zaken:

- Jaarlijkse huurverhoging beoordelen
- Inkomensafhankelijke huurverhoging beoordelen
- Huurverhoging na tijdelijke huurkorting beoordelen
- Huurverhoging na woningverbetering
- Aanvangshuurprijs toetsen
- (All-in) huurprijs splitsen
- Huurverlaging op grond van puntenaantal aanvragen
- Huurverlaging bij inkomensdaling
- Huurverlaging bij verkeerd energielabel of energie-index
- Huurverlaging bij laag inkomen
- Huurverlaging bij gebreken

Kijk voor meer informatie op [huurcommissie.nl/huurder-sociale-en-middensector](https://huurcommissie.nl/huurder-sociale-en-middensector).

### **Gebrekenboek en Beleidsboeken Huurcommissie**

Dit zijn de regelmatig bijgewerkte publicaties over het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie en de onderliggende wet- en regelgeving. Zie [huurcommissie.nl/onderwerpen/beleidsboeken](https://huurcommissie.nl/onderwerpen/beleidsboeken)

## 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.



Eerste druk • maart 2025 • ISBN 978-90-6965-167-5 • NUR 820