



Huurbeleid

2025

Laatste wijziging: 22-4-2025

 **vincio wonen** hier
ben ik
thuis

Leeswijzer

1.1. Inleiding:

Introductie tot het document en het doel van het huurbeleid.

1.2. Kaders:

Uitleg van de wettelijke en beleidsmatige kaders waarbinnen het huurbeleid opereert.

1.3. Proces huurverhoging:

Beschrijving van het proces dat wordt gevolgd bij het doorvoeren van huurverhogingen, inclusief de toepasselijke regels en procedures.

1.4. Uitvoering:

Hierin wordt beschreven hoe het huurverhogingsproces in de praktijk wordt toegepast.

1.5. Ontwikkelingen:

Overzicht van recente ontwikkelingen en trends op het gebied van huurbeleid.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Kaders	5
3.	Proces huurverhoging	13
4.	Implementatie	14
5.	Ontwikkelingen	16

1. Inleiding

Het vertrekpunt voor het huurbeleid 2025 is de jaarlijkse Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de meerjarenbegroting (MJB) 2025, die in 2024 is opgesteld en bestuurlijk en door de RvC is goedgekeurd en vastgesteld. Alle in hoofdstuk 2 Kaders gestelde uitgangspunten zijn ingerekend, zodanig dat de meerjarige effecten van het beleid inzichtelijk zijn gemaakt.

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen is mede door de nationale prestatieafspraken, oplopende energiekosten en de verduurzamingsopgave waarvoor middelen nodig zijn, landelijk een speerpunt van beleid geworden. Het is de uitdaging van de komende jaren om te zoeken naar optimalisatie van inkomsten, maar ook meer passende bouwvormen (=kleiner), besparing in lagere grondprijzen en nieuwe bouwconcepten. Door op al deze fronten kritische stappen te zetten in onze portefeuille, blijven zowel een gezond verdienmodel als een voldoende voorraad Aan goedkope en betaalbare woningen gegarandeerd.

2. Kaders

In 2025 zijn er verschillende wijzigingen in het huurbeleid ten opzichte van 2024. De kader zoals in dit hoofdstuk beschreven, zijn ingerekend in de meerjarenbegroting MJB 2025. Hieronder vindt u nieuwe huurprijsgrenzen en de belangrijkste veranderingen:

2.1. Huurprijsgrenzen in 2025

De huurprijsgrenzen in 2025 zijn geïndexeerd met de gemiddelde huurverhoging in 2024 van gereguleerde woningen exclusief harmonisatie.

- **Kwaliteitskortingsgrens:** € 477,20 (2024: € 454,47). Jongeren onder de 23 jaar met een huur onder deze grens komen in aanmerking voor huurtoeslag.
- **Lage aftoppingsgrens:** € 682,96 (2024: € 650,43). Deze grens geldt voor een-en tweepersoonshuishoudens bij passend toewijzen.
- **Hoge aftoppingsgrens:** € 731,93 (2024: € 697,07). Deze grens is van toepassing op huishoudens van 3 of meer personen bij passend toewijzen.

2.1.1. Sociale Huurgrens:

- **DAEB-huurgrens:** € 900,07 (2024: € 879,66) (tot en met 143 WWS punten)
Tot vorig jaar was de liberalisatiegrens de huurgrens van de sociale huursector en de vrije sector. Deze grens (nu de DAEB-huurgrens genoemd) is geïndexeerd met de CPI (consumentenprijsindex) van juli 2023 tot juli 2024, en is in 2025:
 - De huursom mag in 2025 niet harder stijgen dan 4,5%. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035. De huren van individuele sociale huurwoningen mogen in 2025 met maximaal 5% stijgen.
 - Is uw kale huur € 350 of lager? Dan mogen wij uw huur maximaal met € 25 verhogen.
 - Huurders met een hoger inkomen krijgen een huurverhoging van maximaal € 50 of € 100.

Let op: een kamer, woonwagen of woonwagenstandplaats valt altijd onder de sociale huur.

2.1.2. Middensegment

- **Middensegment huurprijsgrens:**
 - Voor huurcontracten afgesloten vóór 1 juli 2024 is middenhuur niet van toepassing.
 - Voor huurcontracten afgesloten op of na 1 juli 2024 valt een woning in het middensegment bij een WWS-score van 144 tot en met 186 punten.
Aanvangshuur in 2024: hoger dan €879,66 en maximaal €1.157,95.
Aanvangshuur in 2025: hoger dan €900,07 en maximaal €1.184,82.
 - Ook als het aantal WWS-punten van de woning hoger is dan 186 punten. De aanvangshuur bepaalt in dat geval of de woning tot het gereguleerde middensegment behoort, of tot de vrije huursector.

Er is ook een inkomensgrens voor huishoudens met een middeninkomen vastgesteld. De grens is vastgelegd in artikel 10 van de Huisvestingswet. De volgende inkomensgrenzen gelden per 1 januari 2025:

Type huishouden	Inkomensgrens middeninkomens
Eenpersoonshuishouden	€ 67.366
Meerpersoonshuishouden	€ 89.821

In 2025 (1 januari 2025 tot 1 januari 2026) is de maximale jaarlijkse huurverhoging in het middensegment maximaal 7,7%.

2.1.3. Vrije Sector

- **De nieuwe liberalisatiegrens:**

Een woning valt in de vrije huursector als:

- Het huurcontract **vóór 1 juli 2024** is afgesloten, de aanvangshuurprijs hoger was dan de toen geldende liberalisatiegrens (€ 879,66 per 1 juli 2024) én de woning minimaal 144 WWS-punten had.
- Het huurcontract **op of ná 1 juli 2024** is afgesloten, de woning 187 WWS-punten of meer heeft én de aanvangshuur boven de maximale middenhuurgrens van dat jaar lag (€ 1.157,95 in 2024, € 1.184,82 in 2025).

Voor huurcontracten in 2025 (1 januari 2025 – 1 januari 2026) geldt een maximale jaarlijkse huurverhoging van 4,1%.

2.2. Huurverhoging:

2.2.1. Huurverhoging sociale huurwoningen (DAEB)

a- Sociale Reguliere huurverhoging:

De huursom mag in 2025 niet harder stijgen dan 4,5%. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035. De huren van individuele sociale huurwoningen mogen in 2025 met maximaal 5% stijgen.

Dit betekent dat de gemiddelde inkomensstijging van huurders hoger zal zijn dan de huurverhoging. Dit is onderdeel van de afspraken die het kabinet heeft gemaakt om huren betaalbaar te houden. Huurders die huurtoeslag ontvangen, krijgen de huurverhoging grotendeels gecompenseerd door een hogere huurtoeslag. Deze stijgt automatisch mee met de huur.

b- Huurverhoging voor woningen met huur onder € 350

Bij de huurverhoging per 1 juli 2025 zullen de huren van zelfstandige sociale huurwoningen met een actuele huur lager dan € 350 worden verhoogd met € 25, ongeacht het inkomen van het huishouden.

c- Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

Afhankelijk van het inkomen, waarbij het inkomen van inwonende kinderen ook meetelt, kan de huurverhoging maximaal € 50,- of € 100,- bedragen. De inkomensgrens waarboven een inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden toegepast, is tevens afhankelijk van de omvang van het huishouden.

2.2.2. Huurverhoging middensegment (Niet DAEB)

In het middensegment is de huurprijs wettelijk gereguleerd. De regels hiervoor staan in de Wet betaalbare huur. Voor de geregleerde middenhuur geldt in 2025 een maximale huurverhoging van **7,7%** (cao-stijging 6,7% + 1%).

2.2.3. Huurverhoging vrije sector (NIET DAEB)

De maximale huurverhoging in de vrije sector is van **4,1%**. De maximale verhoging geldt voor zelfstandige woningen - eengezinswoningen, studio's en appartementen - in de vrije sector.

2.2.4. Huurverhoging BOG/MOG/ZOG

In de contracten voor Bedrijfs Onroerend Goed (BOG), Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG) en Zorg Onroerend Goed (ZOG) zijn expliciete bepalingen opgenomen die de huurverhoging reguleren.

2.2.5. Huurverhoging Parkeerplaatsen

Garageboxen en parkeerplaatsen zijn geliberaliseerd bezit waardoor deze verhuureenheden een huurverhoging van maximaal 4,1% krijgen.

2.3. Huursombenadering

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2025, als op 1 januari 2026 zijn verhuurd. Dit betekent dat ook middenhuurwoningen, waarvan het contract ondertekend is door beide partijen op of ná 1 juli 2024, en dus onder de nieuwe regels van de Wet Betaalbare Huur vallen, meetellen bij de huursom.

De maximaal toegestane huursomstijging voor 2025 is **4,5%**.

In 2025 vallen buiten de huursom:

- Woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs (= huurharmonisatie) en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
- De tijdelijke huurkorting (huurbevrozing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.
- De woningen die in 2025 (op verzoek van de huurder in 2024) een eenmalige huurverlaging krijgen voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het minimum-inkomensijkpunt huurtoeslag.

Woningen die via een intermediaire verhuurder worden verhuurd, tellen wel mee voor de huursom.

2.4. Lagere huurverhoging voor woningen met energielabel E-F-G:

De huursom voor woningcorporaties mag niet meer dan 4,5% stijgen. Om dit evenwichtig te verdelen, passen we de maximale huurverhoging toe op woningen zonder E-F-G-labels. Voor sociale huurwoningen met een E-, F- of G-label verlagen we de huurverhoging, zodat de lasten voor deze huurders beperkt blijven. Hierdoor blijft de stijging voor deze woningen onder de maximale 5%, terwijl het gemiddelde binnen de wettelijke grens van 4,5% blijft.

2.5. Huurtoeslag:

Onderstaand schema laat zien bij welke combinatie van huurprijs en inkomen, mensen nog **nét** huurtoeslag krijgen in 2025. Afhankelijk van de huishoudsamenstelling geldt bij elk denkbare huurprijs een andere inkomensgrens waarbij mensen geen huurtoeslag meer krijgen. Om het overzichtelijk te houden is onderstaand schema beperkt tot de kwaliteitskortingsgrens, de 2 aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens.

Als de huurprijs gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom, krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer als het inkomen hoger is dan relevante huurgrens. Voorbeeld: een alleenstaande in een woning van € 477,20 (de kwaliteitskortingsgrens), krijgt nog **nét** huurtoeslag als zijn of haar inkomen € 33.670 is.

	Eenpersoons	Tweepersoons	Drie- en meerpersoons
€ 477,20	€ 33.670	€ 43.835	€ 43.835
€ 682,96	€ 39.924	€ 51.412	
€ 731,93			€ 53.057
€ 900,07	€ 45.593	€ 58.282	€ 58.282

De maximale **vermogensgrenzen** voor de huurtoeslag in 2025 zijn:

- Eenpersoonshuishoudens: € 37.395 (2024: € 36.952)
- Meerpersoonshuishoudens: € 74.790 (2024: € 73.904)

2.6. DAEB Inkomensgrenzen:

Sinds 2022 moeten woningcorporaties jaarlijks 92,5% van de beschikbare woningen toewijzen aan de doelgroep met een inkomen van;

Type huishouden	DAEB inkomensgrenzen
Eenpersoonshuishouden	€ 49.669
Meerpersoonshuishouden	€ 54.847

De overige 7,5% mag vrij worden toegewezen. Er bestaat de mogelijkheid dat een corporatie dit percentage lokaal kan verhogen tot maximaal 15% door prestatieafspraken te maken met de gemeente. Voor de Gemeente Heerlen en Brunssum zijn er voor 2025 prestatieafspraken opgenomen, waardoor Vincio Wonen vrij mag toewijzen tot maximaal 15%.

2.7. Passend toewijzen:

Sinds 1 januari 2016 is een corporatie wettelijk verplicht om passend toe te wijzen. Dit houdt in dat jaarlijks aan minstens 95% van de huishoudens met een inkomen van maximaal de grens voor passend toewijzen, een woning met een huur van maximaal de aftoppingsgrens moet worden toegewezen.

De inkomensgrenzen passend toewijzen voor 2025 zijn als volgt:

Aantal personen in huishouden	Maximaal verzamelinkomen (2025)	Maximale huurprijs (2025)
Eén	€28.375 (met AOW € 27.775)	€682,96 →(1. Aftoppingsgrens)
Twee	€38.500 (met AOW € 37.350)	€682,96 →(1. Aftoppingsgrens)
Drie of meer	€38.500 (met AOW € 37.350)	€731,93 →(2. Aftoppingsgrens)

Woning toewijzing in 2025: een huur die past bij het inkomen

Leeftijd	Pers	Inkomensgroep			
		€ 0 tot en met € 682,96	€ 0 tot en met € 731,93	€ 477,20 tot en met € 900,07	€ 900,07 en hoger
<AOW		€28.375 of minder		€28.375,01 t/m €49.669	Vanaf €49.669,01
		€38.500 of minder		€38.500,01 t/m €54.847	Vanaf €54.847,01
			€38.500 of minder		
>AOW		€27.775 of minder		€27.775,01 t/m €49.669	Vanaf €49.669,01
		€37.350 of minder		€37.350,01 t/m €54.847	Vanaf €54.847,01
			€37.350 of minder		

De inkomensgrenzen zijn geïndexeerd met de CPI (consumentenprijsindex) van juli 2023 tot en met juni 2024. De aftoppingsgrenzen in 2025 worden geïndexeerd met de gemiddelde huurverhoging in 2024 van gereguleerde woningen, exclusief harmonisatie.

2.8. Tweehurenbeleid:

Vincio Wonen past vanaf 2025 het tweehurenbeleid gedeeltelijk toe in geselecteerde wooncomplexen. Dit houdt in dat binnen deze complexen woningen worden aangeboden in twee huurprijscategorieën. Het inkomen van de woningzoekende bepaalt of de woning wordt aangeboden tegen de lage huur of de hoge huur (streefhuur).

- **Lage huur:** De huur wordt bepaald aan de hand van de aftoppingsgrenzen:
 - **1. Aftoppingsgrens (€ 682,96):** Geldig voor een- of tweepersoonshuishoudens.
 - **2. Aftoppingsgrens (€ 731,93):** Geldig voor huishoudens van drie of meer personen.
- **Hoge huur:** De huur wordt berekend op basis van het aantal WWS-punten en ons huurbeleid.

Door deze stapsgewijze invoering kunnen we de effecten zorgvuldig monitoren en evalueren. Op basis van de resultaten wordt bepaald of en hoe het beleid verder wordt uitgebreid. Deze aanpak draagt bij aan het creëren van gemengde woonomgevingen en zorgt voor meer flexibiliteit in het aanbod, terwijl we de betaalbaarheid en doorstroming binnen onze woningportefeuille waarborgen.

2.8.1. Tweehurenbeleid bij herstructurering

Voor herstructureringskandidaten (bijvoorbeeld bij de sloop van woningen) wordt het tweehurenbeleid toegepast. In dit kader worden bewoners tijdens de (gedwongen) verhuizing zoveel mogelijk ontzorgd. Zij krijgen de mogelijkheid om, op de basis van hun financiële situatie, duurdere woningen te huren tegen een lagere prijs.

2.9. Ouderen met vermogen

Sinds 1 januari 2022 biedt de Woningwet woningcorporaties de mogelijkheid om duurdere woningen toe te wijzen aan huurders met een lager inkomen, op voorwaarde dat deze kandidaat-huurders een hoger vermogen hebben.

De vermogensgrens voor het 'buiten beschouwing laten' van ouderen voor passend toewijzen is gelijk aan de vermogensgrens van de zorgtoeslag. Deze zijn voor 2025:

- Eenpersoonshuishouden: € 141.896 (2024: € 140.213)
- Meerpersoonshuishouden: € 179.429 (2024: € 177.301)

Vincio Wonen ervaart dat er geen wettelijke afspraken zijn gemaakt voor het vaststellen van wat als vermogen wordt beschouwd en hoe dit moet worden vastgesteld. Hoewel de accountant geen problemen ziet volgens het accountantsprotocol en onderleggers als bewijs beschouwt, vindt Vincio Wonen het vanwege deze onduidelijkheid niet passend om uitzonderingen te maken

voor mensen met vermogen. Bovendien komen situaties waarin mensen met vermogen een woning aanvragen in de praktijk zelden voor.

2.10. Huurbevriezing

De huur wordt normaal gesproken elk jaar met een bepaald percentage verhoogd. Echter, in sommige gevallen wordt de huur niet verhoogd of verlaagd, een situatie die we "huurbevriezing" noemen. Het is belangrijk om te benadrukken dat de servicekosten in dergelijke gevallen nog steeds kunnen worden aangepast.

In de basis krijgen de complexen 1, 2, 3 en 17 dit jaar een huurbevriezing, maar dit geldt alleen voor de woningen die nog niet zijn gerenoveerd. De woningen die wel zijn gerenoveerd, krijgen een huurverhoging. Deze maatregel wordt genomen om huurders te beschermen tegen hoge kosten, aangezien de technische staat van deze woningen niet voldoende verbeterd is om een huurverhoging te rechtvaardigen.

2.11. Regeling eenmalige inkomensafhankelijke huurverlaging vervalt

Tot en met 30 december 2024 konden huurders waarbij na 2021 het inkomen is gedaald zelf een huurverlaging aanvragen. **In 2025 hebben huurders geen wettelijke mogelijkheid meer om een huurverlaging aan te vragen.**

Huurders die in 2023 of 2024 een huurverlaging hebben gehad, houden hun verlaagde huur. Wel mag de huur jaarlijks worden verhoogd volgens de reguliere regels voor de huurverhoging. Bij mutatie mag de huur voor de nieuwe huurder opnieuw worden vastgesteld.

2.12. Streefhurenbeleid

In ons huidige portefeuilleplan streven we naar een indeling van woningen in de huurprijscategorieën. Bij bepaling van streefhuren is rekening gehouden met de gewenste indeling. Er zijn twee momenten dat een woning van de ene naar andere categorie kan overgaan.

- Na een ingreep (bijvoorbeeld renovatie) kan een woning in een andere (dan beter passende) categorie ingedeeld worden.
- Behoudens de liberalisatiegrens worden woningen bij de jaarlijkse huurverhoging **niet** afgetopt op de lagere grenzen, waardoor de kans bestaat dat de woning daardoor alsnog van categorie verandert.

2.12.1. Betaalbaarheid:

De betaalbaarheid van onze woningen is een belangrijke factor voor ons beleid. We delen de woningen in op basis van de volgende huurprijscategorieën:

- **Goedkoop:** Tot de kwaliteitskortingsgrens van € 477,20 in 2025. Jongeren onder de 23 jaar met een huur onder deze grens komen in aanmerking voor huurtoeslag.
- **Betaalbaar voor 1-2 personen (Lage aftoppingsgrens):** Huur tot € 682,96 in 2025.
- **Betaalbaar voor 3 of meer personen (Hoge aftoppingsgrens):** Huur tot € 731,93 in 2025.
- **Bereikbaar:** Woningen met een huur tot de DAEB-huurgrens van € 900,07 in 2025.

- **Middenhuur:** Woningen met een huur tussen DAEB-huurgrens en de liberalisatiegrens van € 1.184,82 in 2025.
- **Hogehuur:** Boven de liberalisatiegrens
-

2.12.2. Onderverdeling van de woningen van Vincio Wonen op de basis van huurprijscategorie in 2025;

Huurklasse	Aantal VHE's (2024)	Aandeel
T/m kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20)	538	20,60%
Kwaliteitskortingsgrens t/m lage aftoppingsgrens (€ 682,96)	1485	56,87%
Lage aftoppingsgrens t/m hoge aftoppingsgrens (€ 731,93)	191	7,31%
Hoge aftoppingsgrens t/m DAEB-huurgrens (€ 900,07)	358	13,71%
DAEB-huurgrens t/m liberalisatiegrens (€ 1.184,82)	27	1,03%
Boven de liberalisatiegrens (€ 1.184,82)	12	0,46

3. Proces huurverhoging

3.1. MJB 2025

Op basis van de berekeningen van de MJB 2024 wordt een calculatie gemaakt voor de werkzaamheden in 2025, rekening houdend met inkomsten uit huur en huurverhoging.

3.2. Huurbeleid

Het huurbeleid voor 2025 wordt opgesteld op basis van de MJB en gaat door een mening vormend MT, vervolgens naar HVW voor advies en wordt daarna vastgesteld door het MT en de RVC.

3.3. Soort huurverhogingen

Er zijn drie soorten huurverhogingen: Regulier, inkomensafhankelijk en BOG/MOG/ZOG-huurverhogingen volgens vastgestelde kaders.

3.4. Financiële berekening

Voor de huurverhogingsberekening wordt eerst gecontroleerd of alle benodigde basisgegevens actueel zijn (WOZ, WWS, etc.). Daarna wordt een nieuw handboek van NCCW geüpload met nieuwe wet- en regelgeving.

Bedrijfsvoering berekent de huurverhoging op VHE-niveau op basis van de gestelde percentages. Na de berekening worden verschillende controles uitgevoerd op juistheid en volledigheid, inclusief een aanvullende controle door de controller.

Een proefberekening wordt aangeleverd aan de teamleider Wonen en Directeur-Bestuurder, en na akkoord wordt deze volledig verwerkt.

3.5. Informatie verstrekking

Vóór 1 mei dienen alle huurders op de hoogte te worden gesteld van de huurverhoging en de procedure voor het indienen van bezwaren. Deze informatie wordt verstrekt via een huurkrant en officiële aanzeggingsbrieven op individueel adresniveau. De huurkrant zal uitgebreide details bevatten over de huurverhoging, inclusief mogelijke redenen en de stappen voor bezwaar.

4. Implementatie

4.1. Huurverhoging voor sociale woningen

4.1.1. Reguliere huurverhoging voor sociale woningen

De huursom mag in 2025 niet harder stijgen dan 4,5%. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035. De huren van individuele sociale huurwoningen mogen in 2025 met maximaal 5% stijgen.

4.1.2. Huurverhoging voor woningen met huur onder € 350

Bij de huurverhoging per 1 juli 2025 zullen de huren van zelfstandige sociale huurwoningen met een actuele huur lager dan € 350 worden verhoogd met € 25, ongeacht het inkomen van het huishouden.

4.1.3. Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

Afhankelijk van het inkomen, waarbij het inkomen van inwonende kinderen ook meetelt, kan de huurverhoging maximaal € 50,- of € 100,- bedragen. De inkomensgrens waarboven een inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden toegepast, is tevens afhankelijk van de omvang van het huishouden. Huishoudens van vier of meer personen en pensioengerechtigden kunnen, in tegenstelling tot eerdere jaren, weer in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. **Alleen gehandicapten en chronisch zieken kunnen onder bepaalde voorwaarden worden uitgezonderd van een inkomensafhankelijke huurverhoging. In plaats daarvan worden op hen reguliere huurverhogingen toegepast.**

	Lager (midden) inkomen (gezaamenlijk inkomen 2023 niet hoger dan)	Hoger middeninkomen (gezaamenlijk inkomen 2023 tussen)	Hoog inkomen (gezaamenlijk inkomen 2023 hoger dan)
Eenpersoons- huishouden	€ 57.143	€ 57.143 - € 67.366	€ 67.366
Meerpersoons- huishouden	€ 66.126	€ 66.126 - € 89.821	€ 89.821
Maximale huurverhoging per 1 juli 2025	Bij huur van € 350 of hoger: 5% Bij huur lager dan € 350: € 25	€ 50*	€ 100*

* Maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning

4.2. Huurverhoging voor middenhuurwoningen (niet DAEB)

Voor de middenhuur is de cao-loonontwikkeling leidend. Verhuurders mogen 1% optellen bij dit percentage. Van december 2023 tot december 2024 was de cao-loonontwikkeling 6,7%.

Daarom is de maximale huurverhoging in 2025 7,7%.

Dit maximale percentage geldt voor met een huurcontract van 1 juli 2024 of later; (WWS punten zijn van 144 tot 186)

- Een aanvangshuur in 2024: boven € 879,66 en maximaal € 1.157,95;
- Een aanvangshuur in 2025: boven € 900,07 en maximaal € 1.184,82.

Ook als de woning meer dan 186 WWS-punten heeft, bepaalt de aanvangshuur of deze tot het gereguleerde middensegment behoort of tot de vrije huursector.

4.3. Huurverhoging vrije sector (niet DAEB)

De maximale huurverhoging in de vrije sector is van **4,1%**. De maximale verhoging geldt voor zelfstandige woningen - eengezinswoningen, studio's en appartementen - in de vrije sector.

Dat geldt voor;

- Een woning valt in de vrije huursector als het contract is gesloten **vóór 1 juli 2024**, de aanvangshuur boven de toenmalige liberalisatiegrens lag (een huurprijs hoger dan € 879,66 volgens prijspeil 1 juli 2024) én het aantal WWS-punten is vanaf 144 punten.
- Ook woningen waarvan het contract is afgesloten **op of ná 1 juli 2024**, die 187 punten of meer hebben én waarbij de aanvangshuur boven de toenmalige maximale middenhuurgrens lag (€ 1.157,95 (2024), € 1.184,82 (2025)), behoren tot de vrije sector.

5. Ontwikkelingen

5.1. Huursomstijging

De hoge inflatie en hoge stijging van de lonen, hebben ertoe geleid dat de maximale huurverhoging per jaar sterk kan variëren. Het heeft de voorkeur om naar een meer stabiele huurontwikkeling over te gaan. Door bescherming tegen uitschieters in de jaarlijkse huurverhoging kunnen huurders rekenen op stabiliteit in hun lasten en verbetert de bestaanszekerheid. Verhuurders kunnen rekening houden met meer stabiele inkomsten.

Vanaf 2026 wordt als standaard voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaars gemiddelde van de inflatie gehanteerd. Dat betekent dat de maximale huursomstijging voortaan wordt bepaald op het gemiddelde van de inflatie van t-1, t-2 en t-3. In dit voorbeeld zal dit voor het eerste jaar, 2026, betekenen dat de maximale huursomstijging het gemiddelde van de inflatie van 2023, 2024 en 2025 zal worden. Deze systematiek zal worden vastgelegd in de wet zodat deze toekomstbestendig is en niet aan voortdurende wijziging en discussie onderhavig is.

5.2. Onderscheid AOW/niet-AOW vervalt

In lijn met de wijzigingen in de Wet op de Huurtoeslag schrappen regering het onderscheid tussen de verschillende inkomensgrenzen bij passend toewijzen voor huishoudens die een AOW-uitkering ontvangen en huishoudens die dat niet doen. Hierdoor blijven twee inkomensgrenzen over. Dit vereist een wijziging van wetgeving die in gang zal worden gezet door VRO.

5.3. Huurprijsdifferentiatie naar energetische kwaliteiten van de woning

Passend toewijzen huurgrens voor huurwoningen met een A+ label of hoger wordt eenmalig met 25 euro (prijspeil 2024) verhoogd. Dit heeft tot gevolg dat woningen met een A+ label vaker worden toegewezen aan de passend toewijzen doelgroep. Het gaat hierbij uitsluitend om een aanpassing van de passend toewijzen-grens (Eerste en tweede aftoppingsgrenzen). Om dit mogelijk te maken moet de passend toewijzen grens apart in de Woningwet worden vastgelegd.

VRO zal voor de wijzigingen voor de jaarlijkse huurverhoging en de wijzigingen voor passend toewijzen een wetsvoorstel voorbereiden en bij de Tweede Kamer indienen. VRO spant zich ervoor in dat deze wet per 1 juli 2026 in gaat.

5.4. Lage huurprijsgrens wordt geïndexeerd

Lagere huren, tot 350 euro, mogen op dit moment harder stijgen, met 25 euro per maand. Deze grens van 350 euro is tot op heden niet geïndexeerd. Dit bedrag wordt daarom naar 350 euro geïndexeerd en gaat dit bedrag periodiek op dezelfde wijze als de aftoppingsgrenzen. Hiermee wordt de relatie tussen de kwaliteit van de woning en de huur van de desbetreffende woning versterkt. De verhoging van deze relatief lage huren van deze woningen vindt plaats binnen de huursom.

**‘Hier
ben ik
thuis.’**

vinciowonen.nl