

Huurkrant 2026

De Huurkrant 2026 is een landelijke uitgave over zelfstandige sociale huurwoningen. Heeft uw woonruimte geen eigen voordeur, huisnummer, toilet, keuken en douche of badkamer? Dan gelden andere regels. Vraag deze aan uw verhuurder.



2 Kunt u huurtoeslag krijgen?

2 Verandert er iets in uw leven?



3 Betere buren door een appgroep

4 Bezwaar maken tegen huurverhoging

Zo ziet de huurverhoging er dit jaar uit

Uw woningcorporatie mag de huur van sociale huurwoningen elk jaar verhogen. De huurverhoging gaat in op 1 juli 2026. U krijgt daarover een brief van uw woningcorporatie. Daarin staat hoeveel uw huur omhoog gaat.

De overheid bepaalt hoeveel de huren mogen stijgen. In 2026 is dat maximaal 4,1%, of een bedrag van maximaal € 25, € 50

of € 100 per maand. Welk maximum voor u geldt, hangt af van het inkomen van u en uw medebewoners.

Voor de meeste huurders: huurverhoging maximaal 4,1%

Woningcorporaties mogen de huur met maximaal 4,1% verhogen. Maar uw corporatie bepaalt zelf welke huurverhoging voor u geldt. Uw huur kan dus ook met minder dan 4,1% omhoog gaan.

Is uw maandelijkse huur € 350 of lager? Dan mag uw woningcorporatie de huur met maximaal € 25 verhogen.

Voor huurders met een wat hoger inkomen: huurverhoging maximaal € 50 of € 100

Huurders met een wat hoger inkomen kunnen een huurverhoging krijgen van maximaal € 50 of maximaal € 100. Dit geldt als u per jaar € 59.504 of meer verdient (als u alleen woont), of € 68.858 of meer (als u met 2 of meer personen woont).

In het kader onder aan deze pagina leest u meer over deze huurverhoging.



De brief over de huurverhoging

Gaat uw huur omhoog? Dan krijgt u daarover een brief van uw verhuurder. Dit is het huurverhogingsvoorstel. U ontvangt de brief minimaal 2 maanden voordat uw huur omhoog gaat. Dus vóór 1 mei.

In deze brief moet het volgende staan:

- De kale huur die u nu betaalt en de nieuwe kale huur (zonder servicekosten).
- Hoeveel de huur omhoog gaat.
- De datum waarop de huurverhoging ingaat.
- Hoe u bezwaar maakt (zie ook pagina 4 van deze Huurkrant).

Krijgt u de inkomensafhankelijke huurverhoging? Dan moet er bij de brief een verklaring van de Belastingdienst zitten. In die verklaring staat dat het inkomen van u en uw huisgenoten in 2024 hoog genoeg was voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.



Huurverhoging en inkomen

Voor huurders met een wat hoger inkomen mag de huur meer stijgen. Dat noemen we de inkomensafhankelijke huurverhoging. Uw verhuurder kan de huur verhogen met maximaal € 50 of maximaal € 100. Welk maximumbedrag voor u geldt, hangt af van het aantal personen in uw huishouden én het totale jaarincome* van u en uw huisgenoten.

*De overheid kijkt naar het inkomen over 2024. Het inkomen van alle mensen die op het adres wonen, telt mee. Van jongeren die op 1 januari 2026 nog geen 23 jaar waren, telt alleen het inkomen boven € 26.819 mee.

Hoeveel inkomensafhankelijke huurverhoging kunt u krijgen?

U woont alleen

Was uw inkomen in 2024 € 59.504 tot en met € 70.149? Dan is de maximale huurverhoging € 50.

Was uw inkomen in 2024 € 70.150 of meer? Dan is de maximale huurverhoging € 100.



U woont met 2 of meer personen

Was uw inkomen in 2024 € 68.858 tot en met € 93.531? Dan is de maximale huurverhoging € 50.

Was uw inkomen in 2024 € 93.532 of meer? Dan is de maximale huurverhoging € 100.

Let op!

De inkomensafhankelijke huurverhoging geldt **niet** als in uw huishouden iemand woont die chronisch ziek of gehandicapt is. In deze gevallen is de huurverhoging maximaal 4,1%.



Meer mensen recht op huurtoeslag

Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid die helpt om uw huurkosten te betalen. Ruim 1,5 miljoen huurders krijgen deze bijdrage elke maand op hun bankrekening. We hebben goed nieuws: in 2026 kunnen ook mensen met een hogere huur huurtoeslag krijgen.

Dit verandert er in 2026 in de huurtoeslag:

- De huur kan niet meer te hoog zijn om huurtoeslag aan te vragen. Wel geldt dat u aan de overige voorwaarden moet voldoen. U mag bijvoorbeeld niet te veel verdienen en niet te veel spaargeld hebben.
- Jongeren van 21 en 22 jaar kunnen vaak meer huurtoeslag krijgen dan in 2025. Jonge huurders hebben vanaf 21 jaar recht op volledige huurtoeslag. Die leeftijdsgrens was 23 jaar.
- Bij de berekening van de huurtoeslag telt alleen de kale huur. Servicekosten tellen niet meer mee. Ontving u in 2025 huurtoeslag over servicekosten? Dan kan uw huurtoeslag iets omlaag gaan.

Heeft u nog geen huurtoeslag? Dan is het een goed idee om te kijken of ook u huurtoeslag kunt krijgen. Maak een gratis proefberekening en u weet het.



Maak een gratis proefberekening

Wilt u weten hoeveel huurtoeslag u kunt krijgen? Maak dan op www.toeslagen.nl/proefberekening de gratis proefberekening. Komt uit de proefberekening dat u huurtoeslag krijgt? Vraag deze dan meteen aan. Een toeslag ontvangt u niet automatisch.

Zoek deze informatie alvast op

Het is handig als u alvast de volgende papieren erbij pakt voor het maken van de proefberekening:

- Uw laatste (voorlopige) aanslag inkomstenbelasting. Doet u geen aangifte? Neem dan uw jaaropgaaf of laatste loonstrook.
- Hoeveel u betaalt aan kale huur.

De belangrijkste voorwaarden voor huurtoeslag op een rij

- U bent 18 jaar of ouder.
- U huurt een zelfstandige woning (met een eigen voordeur, toilet, keuken en douche of badkamer).
- Uw inkomen is niet te hoog. Het maximale inkomen is voor iedereen anders. Hoe hoog uw inkomen mag zijn, hangt af van verschillende dingen. Zoals bijvoorbeeld de huurprijs, het aantal personen in uw huishouden en hun leeftijd.
- U mag niet te veel vermogen hebben, zoals spaargeld. Iedere bewoner mag op 1 januari 2026 maximaal € 38.479 hebben. Partners mogen samen maximaal € 76.958 hebben.
- U en de andere bewoners hebben de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
- Iedereen die bij u inwoont, staat bij de gemeente op uw adres ingeschreven.

Kijk voor meer informatie over de voorwaarden op www.toeslagen.nl/huurtoeslag.

Zo vraagt u huurtoeslag aan

U vraagt huurtoeslag aan in Mijn toeslagen op www.toeslagen.nl.

- Huurtoeslag over 2026 kunt u tot en met 31 december 2027 aanvragen.
- Huurtoeslag over 2025 kunt u nog aanvragen tot en met 31 december 2026.

Hulp nodig bij het aanvragen van huurtoeslag? Of wilt u meer informatie?

- Informeer of uw corporatie u kan helpen.
- Bel gratis de BelastingTelefoon: 0800 - 05 43. Of ga langs bij een toeslagenservicepunt bij u in de buurt. De adressen vindt u op www.toeslagen.nl/hulp of vraagt u aan de BelastingTelefoon.



Verandert er iets in uw leven? Geef wijzigingen door

Krijgt u huurtoeslag en verandert er iets in uw leven? U gaat bijvoorbeeld meer of minder verdienen, of u gaat samenwonen. Dan kan uw recht op huurtoeslag ook veranderen. Geef wijzigingen zo snel mogelijk door via www.toeslagen.nl/pasaan of via de app Toeslagen. Zo voorkomt u dat u te veel of te weinig huurtoeslag krijgt.

Huurtoeslag loopt automatisch door

Krijgt u al huurtoeslag en blijft u voldoen aan de voorwaarden? Dan loopt de huurtoeslag automatisch door in 2026.

- Vanaf eind november 2025 heeft u hierover een brief ontvangen (voorschotbeschikking) van Dienst Toeslagen.
- In de tweede helft van 2026 ontvangt u van Dienst Toeslagen de definitieve toekenning van de huurtoeslag van 2025. Hierop staat het definitieve bedrag aan huurtoeslag waarop u in 2025 recht had. Heeft u deze brieven niet ontvangen? Bel dan gratis met de BelastingTelefoon: 0800 - 05 43.

Betere buren door een appgroep

In 's-Gravendeel delen de bewoners van appartementengebouw Molenstaete lief en leed met elkaar. De 25 bewoners staan al vele jaren in nauw contact met elkaar via WhatsApp. We spraken met Johan Kroes en Wim van Loon over hun ervaringen met de app-groep.

De Molenstaete-appgroep is een mooi voorbeeld van een sterke band tussen huurders. Alle bewoners zijn erin actief. Johan en Wim pakken hun telefoons erbij. Meerdere keren per week worden er berichten verstuurd. "We houden elkaar van alles op de hoogte. Vooral bij praktische zaken biedt de app uitkomst. Wie haalt er even een boodschap voor een zieke buur?" De app komt ook van pas als de parkeergarage wordt schoongemaakt of er onderhoud aan de lift plaatsvindt. Johan: "Ik stuur dan altijd van tevoren een appje, zodat iedereen op de hoogte is." Wim vult lachend aan: "Zodat we niet met 15 mensen tegelijk gaan bellen."

Samen lossen we het op

Johan en Wim staan er gelukkig niet alleen voor. Ook de andere

bewoners bieden een helpende hand. De heren vertellen: "Als het hard regende, liep er nog wel eens water in de garage. Toen het een keer voorkwam, stuurden we een appje. En we stonden meteen met zo'n vier, vijf man beneden. Samen haalden we het water met trekkers zo weer naar buiten. Inmiddels is het probleem opgelost."

Een gerust gevoel

Wim: "We wonen hier allemaal met heel veel plezier." Johan vult aan: "We weten elkaar goed te vinden en dat geeft een gerust gevoel. Bijvoorbeeld als er vreemden voor de deur staan. Gezamenlijk houden we een oogje in het zeil." Mede dankzij de app-groep blijven bewoners graag wonen in Molenstaete.

Samen met uw buren iets organiseren? Er kan vaak meer dan u denkt

De bewoners van Molenstaete appen niet alleen met elkaar. Ze doen ook gezellige dingen, vertellen Johan en Wim trots. Ieder jaar organiseren de bewoners een grote nieuwjaarsborrel, en in de zomer een barbecue. "Iedereen helpt mee. En we krijgen daarvoor ook elk jaar een donatie van onze woningcorporatie HW Wonen. Dat is mooi meegenomen."

Heeft u een goed idee om iets te organiseren in uw straat of wijk? Bijvoorbeeld een buurtbarbecue, een tuin-opknap-middag of een andere activiteit waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Veel woningcorporaties dragen graag bij aan een goed plan dat de leefbaarheid en veiligheid in de buurt verbetert. Dat heet het leefbaarheidsbudget. Vraag uw woningcorporatie of zij ook zo'n bijdrage kunnen geven of u op een andere manier kunnen helpen.



Buren Johan Kroes (links) en Wim van Loon.

Ook een buurt-app beginnen? Johan en Wim hebben een paar handige tips:

- Je kunt het beste beginnen als er iets is gebeurd. Bijvoorbeeld als een van de buren ziek is geworden of als er een inbraak is geweest. Op zo'n moment kom je makkelijker met elkaar in contact.
- Stel voor om met elkaar een app-groep te beginnen. Zodat je de situatie volgende keer samen kunt oplossen of kunt voorkomen.
- Het kost niets en iedereen kan het. Spreek wel af dat je de app alleen gebruikt voor nuttige zaken.



Heeft u moeite om de huur te betalen? Vraag uw woningcorporatie om hulp

Heeft u een laag inkomen of bent u minder gaan verdienen? En is uw huur eigenlijk te hoog voor uw inkomen? Dan heeft u misschien elke maand moeite om de huur te betalen. In sommige gevallen kan uw woningcorporatie u helpen.

Of uw woningcorporatie u kan helpen, en hoe? Dat hangt af van uw situatie. Bijvoorbeeld de hoogte van uw huur, het aantal personen in uw huishouden en het inkomen van alle bewoners van uw huis samen. Ook kunnen de regels bij de ene woningcorporatie net iets anders zijn dan bij een andere. Informeer dus bij uw eigen woningcorporatie wat er mogelijk is.

Bezwaar maken? Kijk eerst of dat kan

Denkt u dat de huurverhoging niet klopt? Lees hieronder in welke situaties u bezwaar kunt maken.

Wanneer bezwaar maken

De meeste verhuurders houden zich bij de jaarlijkse huurverhoging aan alle regels. Bezwaar maken heeft alleen zin in de volgende situaties:

- De huurverhoging is meer dan maximaal is toegestaan. Kijk voor alle regels op www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging.
- De nieuwe huur is hoger dan de maximale huur volgens het puntensysteem. Die maximale huur berekent u met de Huurprijscheck op www.huurcommissie.nl/huurprijscheck.
- Uw verhuurder heeft de huurverhoging te laat aangekondigd. De brief over de huurverhoging moet u minimaal 2 maanden voordat de huurverhoging ingaat, hebben ontvangen.
- In het huurverhogingsvoorstel staan fouten. Bijvoorbeeld een verkeerde ingangsdatum of huur.
- Uw verhuurder wil binnen 12 maanden na een vorige verhoging de huur opnieuw verhogen.
- De Huurcommissie heeft uw huur tijdelijk verlaagd. Dat was vanwege ernstige gebreken aan uw woning. Die gebreken zijn nog niet verholpen.
- U betaalt een all-in prijs. Dat is één bedrag aan kale huur plus bijvoorbeeld servicekosten en de kosten voor gas, water en elektriciteit. De kale huurprijs is dan niet bekend en de verhuurder mag de huur niet verhogen.



Bezwaar maken bij inkomensafhankelijke huurverhoging

Heeft u te maken met een inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal € 50 of maximaal € 100? Dan kunt u ook in de volgende situaties bezwaar maken:

- Uw verhuurder stuurde geen inkomensverklaring van de Belastingdienst mee met de aankondiging van de huurverhoging. Deze verklaring moet uw verhuurder meesturen als uw huishoudinkomen in 2024 € 59.504 of hoger was (als u alleen woont), of € 68.858 of hoger (als u met 2 of meer personen woont). Zonder deze verklaring mag de huur maximaal 4,1% omhoog gaan.
- Uw huishoudinkomen was in 2024 lager dan € 59.504 (als u alleen woont)

of lager dan € 68.858 (als u met 2 of meer personen woont). U hoeft in deze situatie geen inkomensgegevens bij uw bezwaar mee te sturen. De verhuurder vraagt dit na bij de Belastingdienst.

- Uw huishoudinkomen is in 2025 gedaald. Stuur daarvan een bewijs mee als u bezwaar maakt. Bijvoorbeeld een jaarpagave.
- U bent chronisch ziek of gehandicapt. In sommige gevallen kunt u dan bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Heeft u dit eerder al met succes gedaan? Dan moet u toch opnieuw bezwaar maken.

Zo maakt u bezwaar

U stuurt (per post of e-mail) een brief aan uw verhuurder. Dit moet u doen vóór de ingangsdatum van de huurverhoging. Meestal is die datum 1 juli 2026. De brief die u aan uw verhuurder stuurt heet een bezwaarschrift. Een voorbeeld vindt u op www.huurcommissie.nl.

Nadat u bezwaar heeft gemaakt

Is de verhuurder het niet eens met uw bezwaar en wil deze de huur toch verhogen? Dan moet de verhuurder de Huurcommissie om een uitspraak vragen. De Huurcommissie beoordeelt of de voorgestelde huurverhoging is toegestaan.

Zolang de Huurcommissie nog geen uitspraak heeft gedaan, mag u de oude huur blijven betalen. Maar het is wel verstandig om het geld van de huurverhoging alvast opzij te zetten. Staat in de uitspraak van de Huurcommissie dat de huurverhoging terecht is? Dan moet u alsnog de hogere huur betalen vanaf de ingangsdatum van de huurverhoging (dus met terugwerkende kracht).

Bent u het niet eens met de uitspraak van de Huurcommissie? Dan kunt u naar de rechter stappen. Ook de verhuurder kan dat doen. Dit moet binnen 8 weken na de uitspraak van de Huurcommissie gebeuren.

Maakt u geen bezwaar tegen de huurverhoging en betaalt u vanaf 1 juli de hogere huur? Dan mag de verhuurder ervan uitgaan dat u het eens bent met de huurverhoging.

Bezwaar zonder bezwaarschrift

Heeft u geen bezwaar gemaakt voor de ingangsdatum van de huurverhoging? Dan kunt u er ook voor kiezen om de huurverhoging niet te betalen. U blijft dan de oude huur betalen. Uw verhuurder moet u dan een aangetekende herinneringsbrief sturen over de huurverhoging. Zo'n brief wordt ook wel rappel genoemd. U moet de brief ontvangen binnen 3 maanden na de dag dat de huurverhoging in zou gaan.

Heeft u de aangetekende herinneringsbrief ontvangen? Dan moet u zelf de Huurcommissie inschakelen. Stuur binnen 4 maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek om een uitspraak naar de Huurcommissie. Bij een huurverhoging per 1 juli 2026 is dat dus vóór 1 november 2026. Na die datum kunt u geen bezwaar meer maken. U moet de huurverhoging dan betalen.

Een andere procedure bij ernstige gebreken

Heeft u bij uw verhuurder gemeld dat er in uw huurwoning iets beschadigd of kapot is? En repareert de verhuurder dit niet binnen 6 weken? Dan kunt u bij de Huurcommissie om een tijdelijke huurverlaging vragen. De Huurcommissie verlaagt de huur alleen als er een ernstig gebrek is.

Kijk op www.huurcommissie.nl/gebrekencheck wanneer dit het geval is. Heeft u de Huurcommissie gevraagd om de huur te verlagen? Dan mag de verhuurder de huur pas verhogen als de gebreken zijn gerepareerd.

Colofon

vereniging van
woningcorporaties



NESTAS
COMMUNICATIE

© Aedes vereniging van
woningcorporaties en Nestas
communicatie

Teksten: Aedes vereniging van
woningcorporaties

Vormgeving: TypoDynamo.nl

Druk: Drukkerij Tuijtel,
Hardinxveld-Giessendam

Foto's: Joris den Blaauwen,
Marjolein Bijpost, Jeffrey
Groeneweg, Goedele Monnens
en Martin Waalboer

De teksten in deze krant zijn een
vrije weergave van de officiële regels.
Bij geschillen kunnen geen rechten
worden ontleend aan deze teksten.
De regelingen die in deze krant
worden genoemd, kunnen door
aanpassing van wet- en regelgeving
wijzigen. Niets uit deze uitgave mag
worden gebruikt of gepubliceerd
zonder voorafgaande schriftelijke
toestemming van de uitgevers.



MIX
Papier | Ondersteunt
verantwoord beheer
FSC® C007225

