

Aan: de colleges van burgemeester & wethouders en aan
de besturen van de vereniging van woningcorporaties,
Aedes, Vastgoed Belang, de Vereniging van Institutionele
Beleggers in Nederland (IVBN) en de Nederlandse
Woonbond

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**

Directie Wonen

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon
mw. mr. C. Koster
T 06-21869832

Datum
20 februari 2026

Kenmerk

circulaire

Onderwerp	Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2027
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire	MG 2025-01 (die vervalt)
Ingangsdatum	1 januari 2026
Geldig tot	1 juli 2027

MG 2026-01

Geacht college, geacht bestuur,

1. INLEIDING

Met deze circulaire informeer ik u over het huurprijsbeleid voor 2026, deels met
ingang van 1 januari 2026 en deels met ingang van 1 juli 2026, tot en met 30
juni 2027 en de daarbij van toepassing zijnde parameters.

[Leeswijzer/inhoudsopgave](#)

Hoofdstuk 2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2026

- 2.1 De maximale huurverhoging vrije sector en ligplaatsen voor woonboten
- 2.2 De maximale huurverhoging middenhuurwoningen
- 2.3 De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties
- 2.4 De indexering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem
zelfstandige woningen
- 2.5 De indexering van het bedrag WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem
onzelfstandige woningen
- 2.6 De indexering van de maximale huurprijsgrenzen

Hoofdstuk 3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2026 (laag segment)

- 3.1 De maximale huurverhogingspercentages voor zelfstandige woningen
- 3.2 De maximale huurverhoging voor onzelfstandige woningen, woonwagens en
standplaatsen
- 3.3 De indexering van de maximale energieprestatievergoeding

Hoofdstuk 4. Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (proces)

- 4.1 Inkomensindicaties Belastingdienst
- 4.2 Procedure na bezwaarschrift van huurder

4.3 Huurverlaging na inkomensdaling

4.4 Vernietiging inkomensindicaties

Hoofdstuk 5. Huurprijsliberalisatie

Hoofdstuk 6. Samenvattend overzicht huurprijsparameters 2026

Hoofdstuk 7. Overleg met huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid

Hoofdstuk 8. Publicatie

Hoofdstuk 9. Tot slot

Bijlagen

Bijlage I: liberalisatiegrenzen vanaf 1989 en middenhuurgrenzen vanaf juli 2024

Bijlage II: maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2026

Bijlage III: de WOZ-bedragen per COROP-gebied in het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woningen voor 2026

Bijlage IV: maximale huurprijsgrenzen 2026 voor zelfstandige woningen

Bijlage V: maximale huurprijsgrenzen 2026 voor onzelfstandige woningen

Bijlage VI: maximale huurprijsgrenzen 2026 voor woonwagens

Bijlage VII: maximale huurprijsgrenzen 2026 voor standplaatsen

Bijlage VIII: stroomschema "Wanneer inkomensindicaties vernietigen?"

2. Het huurprijsbeleid per 1 januari 2026

2.1 Maximale huurverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten zelfstandige woningen en alle ligplaatsen voor woonboten per 1 januari 2026

De maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor zelfstandige woningen die met een (qua huurprijs) geliberaliseerde huurovereenkomst zijn verhuurd (zie hoofdstuk 5) is sinds 1 mei 2021 (tot 1 mei 2029) wettelijk gemaximeerd¹. Sinds 1 juli 2024 geldt die maximering ook voor verhuurde ligplaatsen voor woonboten.

De maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging geldt per kalenderjaar en is sinds 1 januari 2023 gelijk aan "de laagste van twee - de inflatie of de CAO-loonontwikkeling van 1 december tot 1 december - plus 1 procentpunt".

De inflatie (CPI) van 1 december 2024 tot 1 december 2025 was 3,4% en de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2024 tot 1 december 2025 was 5,1%; daarmee komt de maximale jaarlijkse huurverhoging volgens de wet per 1 januari 2026 op **4,4%** (3,4% inflatie + 1 procentpunt).

Zie ook:

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2025/12/15/maximale-huurverhoging-2026-in-sociale-sector-41-middenhuur-61-en-vrije-sector-44>.

Huurverhogingsbeding

De jaarlijkse huurverhoging moet zijn afgesproken in het huurcontract. De systematiek van het *voorstellen* van een huurverhoging is niet van toepassing op geliberaliseerde huurcontracten voor zelfstandige woningen en niet van toepassing op verhuurde ligplaatsen. Hoe hoog de jaarlijkse huurverhoging is,

¹ Zie het derde lid van [artikel 10 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte](#).

hangt af van wat in het huurcontract is afgesproken. De in het huurcontract afgesproken huurverhoging geldt, tenzij die voor 2026 hoger uitvalt dan 4,4% (dan wordt de huurverhoging "afgetopt" op 4,4%).

Geschilbeslechting door de Huurcommissie

De jaarlijkse huurverhoging moet voor vrijesectorwoningen (geliberaliseerde huurovereenkomsten) en voor ligplaatsen zijn afgesproken in het huurcontract. Maar die afgesproken huurverhoging mag niet tot een hogere huurverhoging leiden dan het wettelijke maximum. Als een verhuurder in 2026 een hogere jaarlijkse huurverhoging in rekening brengt dan 4,4%, dan kan de huurder binnen vier maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging bij de Huurcommissie om een uitspraak vragen. De Huurcommissie zal de in rekening gebrachte jaarlijkse huurverhoging toetsen aan het maximum van 4,4%.

2.2 Maximale huurverhoging middenhuurwoningen per 1 januari 2026

De maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor gereguleerde huurovereenkomsten (gesloten op of na 1 juli 2024) in het middensegment² van zelfstandige woningen geldt per kalenderjaar en is voor 2026 gelijk aan "de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2024 tot 1 december 2025, plus 1 procentpunt". Dat is in de wet vastgelegd³.

De CAO-loonontwikkeling van 1 december 2024 tot 1 december 2025 was 5,1%; daarmee komt de maximale jaarlijkse huurverhoging volgens de wet per 1 januari 2025 op **6,1%** (5,1% inflatie + 1 procentpunt).

Zie ook:

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2025/12/15/maximale-huurverhoging-2026-in-sociale-sector-41-middenhuur-61-en-vrije-sector-44>.

Huurverhogingsbeding

De jaarlijkse huurverhoging moet zijn afgesproken in het huurcontract. De systematiek van het *voorstellen* van een huurverhoging is niet van toepassing op huurcontracten voor woningen in het middensegment. Hoe hoog de jaarlijkse huurverhoging is, hangt af van wat in het huurcontract is afgesproken. De in het huurcontract afgesproken huurverhoging geldt, tenzij die voor 2026 hoger uitvalt dan 6,1% (dan wordt de huurverhoging "afgetopt" op 6,1%).

Geschilbeslechting door de Huurcommissie

De jaarlijkse huurverhoging moet voor middenhuurwoningen zijn afgesproken in het huurcontract. Maar die afgesproken huurverhoging mag niet tot een hogere huurverhoging leiden dan het wettelijke maximum. Als een verhuurder in 2026 een hogere jaarlijkse huurverhoging in rekening brengt dan 6,1%, of als de huurprijs door de huurverhoging de maximale huurprijsgrens van de woning overschrijdt, dan kan de huurder binnen vier maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging bij de Huurcommissie om een uitspraak vragen. De

² In tweede helft 2024: met aanvangshuurprijs hoger dan € 879,66 maar niet hoger dan € 1.157,95; in 2025: met aanvangshuurprijs hoger dan € 900,07 maar niet hoger dan € 1.184,82; in 2026: met een aanvangshuurprijs hoger dan € 932,93 maar niet hoger dan € 1.228,07.

³ In het vierde lid van [artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte](#).

Huurcommissie zal de in rekening gebrachte jaarlijkse huurverhoging toetsen aan het maximum van 6,1% en aan de maximale huurprijsgrens van de woning.

2.3 De maximale huurprijsnorm (huursomstijging) voor woningcorporaties⁴ per 1 januari 2026

De maximale huursomstijging (maximale gemiddelde huurverhoging) per woningcorporatie voor het kalenderjaar 2026 is conform de tijdens de Woontop van 11 december 2024 bekendgemaakte Nationale prestatieafspraken 2024 van kabinet, corporaties en gemeenten vastgesteld op **3,6%** (gemiddelde inflatie van afgelopen 3 drie jaar)⁵.

De maximale huursomstijging geldt alleen voor zelfstandige woningen in het gereguleerde segment (sociaal/laag segment én middensegment); niet voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen. De maximale huursomstijging geldt ook niet voor zelfstandige woningen die met een geliberaliseerde huurprijs zijn verhuurd (zie Hoofdstuk 5) en ligplaatsen voor woonboten.

Berekening huursomstijging

De huursom is het bedrag van alle huren bij elkaar van de *gereguleerd* (niet-geliberaliseerd) verhuurde zelfstandige huurwoningen in zowel het DAEB-deel als het eventuele niet-DAEB-deel (middenhuur) van de woningcorporatie. Bij het berekenen van de huursomstijging van een woningcorporatie wordt de gemiddelde huurprijs van de verhuurde woningen op 1 januari 2027 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 januari 2026. Het gaat dus om de woningen die zowel op 1 januari 2026 als op 1 januari 2027 verhuurd waren (een huurprijs hadden); het gaat dus om de huursomstijging exclusief huurharmonisatie.

Deze huursomstijging mag per woningcorporatie niet hoger zijn **3,6%**.

Door de in de Wet betaalbare huur ingevoerde nieuwe definitie van geliberaliseerde huurcontracten (voor huurovereenkomsten vanaf 1 juli 2024) tellen de (huurverhogingen van) middenhuurwoningen mee in de huursomstijging; alleen geliberaliseerde huurovereenkomsten (oud en nieuw) zijn van de maximale huursomstijging uitgesloten. Er is een wetsvoorstel in behandeling bij de Eerste Kamer waarmee de in het middensegment verhuurde woningen (huur aangegaan op of na 1 juli 2024 met een aanvangshuurprijs in het middensegment, zie 2.2) van de maximale huursomstijging worden uitgesloten⁶, maar dat wetsvoorstel is niet vóór 1 januari 2026 door de Eerste Kamer aangenomen; daardoor gaat die wetswijziging pas op zijn vroegst gelden voor de huursomstijging van 2027.

Afwijking via lokale prestatieafspraken

Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om in de prestatieafspraken met betrokken gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) een lokaal hogere maximale

⁴ Voor particuliere verhuurders en institutionele beleggers geldt de maximale huursomstijging (beperking van de gemiddelde huurverhoging) niet en is deze paragraaf niet relevant.

⁵ Zie brief Nationale prestatieafspraken 2024 van 11 december 2024 (Kamerstukken II 2024/25, [29 453, nr. 574](#)) en [Staatscourant 2025, nr. 41733](#).

⁶ Vangnetregeling Omgevingswet ([36 824](#)), artikel XXXIX

huursomstijging dan 3,6% voor 2026 af te spreken, maar niet hoger dan **3,7%** (0,1%-punt hoger).

In de Nationale prestatieafspraken (NPA) 2022⁷ is (impliciet) afgesproken dat in de jaren 2023 tot en met 2025 geen gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid om een lokaal hogere maximale huursomstijging af te spreken in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie. Maar de wet (artikel 54 van de Woningwet) schrijft voor dat bij ministeriële regeling een hoger percentage wordt vastgesteld dat niet mag worden overschreden in de lokale prestatieafspraken. Daarom is het wettelijk voorgeschreven hogere percentage sinds 2023 minimaal hoger vastgesteld, op 0,1 procentpunt hoger. In het licht van de huidige praktijk, waarin met de NPA landelijk afspraken worden gemaakt over het huurprijsbeleid en betaalbaarheid, en waarbij een beroep wordt gedaan op onderlinge solidariteit tussen woningcorporaties, is deze differentiatie in het huurbeleid niet langer gepast. De in artikel 54 van de Woningwet bepaalde afwijkingsbevoegdheid zal in een voorgenomen wetsvoorstel naar aanleiding van de NPA 2025-2035 worden geschrapt. Het schrappen van de afwijkingsbevoegdheid sluit aan de huidige praktijk, waarbij de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening afgelopen jaren steeds een minimale afwijkmogelijkheid van 0,1 procentpunt heeft vastgesteld. Vooruitlopend op die wetwijziging is voor 2026 het wettelijk voorgeschreven hogere percentage wederom vastgesteld op de maximale huursomstijging + 0,1, namelijk 3,7%.

Buiten de berekening

Voor de berekening van de gerealiseerde huursomstijging (exclusief huurharmonisatie) van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie van 1 januari 2027 ten opzichte van 1 januari 2026 blijven de volgende woningen (en dus de bijbehorende huurprijs) buiten beschouwing:

- de woningen die in de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026 aan een opvolgend huurder zijn verhuurd (huurharmonisatie);
- de woningen die op 1 januari 2026 met een geliberaliseerd huurcontract verhuurd waren (*woningen met een huurcontract vanaf 1 juli 2024 in het middensegment tellen wel mee; zie vorige pagina*);
- de woningen die op 1 januari 2026 of 1 januari 2027 leegstonden (niet verhuurd waren);
- de woningen die in de periode 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026 voor het eerst of voor het laatst door de corporatie zijn verhuurd;
- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026 is verhoogd als gevolg van woningverbetering/renovatie;
- de woningen waarvan de huurprijs met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (meer dan 4,1%, zie 3.1) is verhoogd, mits in de prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie(s) is afgesproken dat de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten worden ingezet voor investeringen en voor zo ver deze extra opbrengsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden;
- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026 op voorstel van de huurder is verlaagd wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en);

⁷ Zie Kamerstukken II 2021/22, [29 453, nr. 551](#)

- de woningen waarvan de huurprijs in de periode 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026 op verzoek van de huurder is bevroren respectievelijk is verlaagd (tijdelijke huurkorting, dus niet zijnde huurverlaging op basis van WWS-punten of vanwege onderhoudsgebreken), alsmede woningen waarvan de huur in de periode 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026 is verhoogd naar aanleiding van een (inhaal-)huurverhogingsvoorstel van de woningcorporatie na beëindiging van de tijdelijke huurkorting.

2.4 Indexering bedrag WOZ-waarde in het woningwaarderingsstelsel zelfstandige woningen (laag en middensegment)

Het Besluit huurprijzen woonruimte bepaalt voorts dat (vanaf 2025) elk jaar op 1 januari indexering plaatsvindt van de bedragen die gehanteerd worden ter bepaling van het aantal punten voor de WOZ-waarde in het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woningen.

Het gaat daarbij om een indexering met afronding naar boven op hele euro's vanwege de gemiddelde verandering van de WOZ-waarden van woningen. Deze gemiddelde verandering tussen de waardepeildata 1 januari 2024 en 1 januari 2025 bedraagt landelijk gemiddeld **10,6%**.

Dit betekent dat onderdeel 11.1 van het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woningen met ingang van 1 januari 2026 als volgt luidt⁸:

11.1. WOZ-puntenberekening
– de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken of 85% van de taxatiewaarde indien er geen WOZ-waarde is vastgesteld, en anders een minimumwaarde van € 85.806.
Bij:
– 1 punt per € 16.954 voor WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2025, taxatiewaarden en minimumwaarden.
– 1 punt per € 15.329 voor WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2024.
– die waarde, gedeeld door het aantal m ² van de vertrekken, de overige ruimten en parkeerplekken, bedoeld in de rubrieken 1, 2 en 10 voor zover het parkeerplek type I betreft en:
<i>a. indien sprake is van een woning tot 40 m² gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 die is gelegen in een gemeente, gelegen in het COROP-gebied Amsterdam of Utrecht, vervolgens gedeeld door</i>
– € 114 voor WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2025, taxatiewaarden en minimumwaarden.
– € 103 voor WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2024.
bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening.
<i>b. in alle andere gevallen dan bedoeld onder a, vervolgens gedeeld door:</i>
– € 268 bij WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2025, taxatiewaarden en minimumwaarden.

⁸ Zie [Staatscourant 2025, nr. 43660](#) (23 december 2025)

– € 242 bij WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1 januari 2024.

Bij deze waardering dient voorts te worden uitgegaan van de voor de woning laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde, met een minimum van € 85.806.

Voor woningen zonder een vastgestelde WOZ-waarde wordt gewezen op de met de Wet betaalbare huur verankerde mogelijkheid daarvoor een specifieke waardering toe te passen. Dit vond plaats met het oog op de uitspraak van de Hoge Raad van [22 april 2022](#). Daarin oordeelde de Hoge Raad dat de relevante waarde van het gehuurde bij het ontbreken van een WOZ-waarde op objectieve en transparante wijze moet worden vastgesteld.

In het woningwaarderingssysteem is per 1 juli 2024 verduidelijkt dat ook bij het ontbreken van een WOZ-waarde voor de WOZ-puntentoekenning moet worden uitgegaan van de vastgelegde minimale waarde. Indien er nog geen WOZ-waarde bekend is, kan als alternatief 85% van de taxatiewaarde van de woning volgend uit een door een Register-Taxateur opgesteld (hybride-)taxatierapport worden gebruikt als benadering van de WOZ-waarde. De verhuurder draagt de verantwoordelijkheid voor het opstellen van dit rapport.

2.5 Indexering bedrag WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem onzelfstandige woningen

De punten voor de WOZ-waarde bij een onzelfstandige woning worden bepaald aan de hand van de gemiddelde WOZ-waarde per m² gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied. Volgens het Besluit huurprijzen woonruimte worden deze gemiddelden elk jaar, met ingang van 1 januari, aangepast met de meest recente door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: CBS) bekendgemaakte gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden van elk COROP-gebied. Gebleken is dat het CBS niet beschikt over de (verwachte) gemiddelde wijziging van de eigenwoning-waarden per 1 januari 2026 van elk COROP-gebied. De Waarderingskamer beschikt wel over deze gegevens, namelijk de (verwachte) gemiddelde stijgingspercentages per 1 januari 2026 per COROP-regio. Daarom is de gemiddelde WOZ-waarde per m² gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied dan ook aangepast met de gemiddelde (verwachte) wijziging van de eigenwoning-waarden per COROP-regio zoals aangegeven door de Waarderingskamer.

In het Besluit huurprijzen woonruimte staan twee kolommen: één voor de gemiddelden waar nog geen nieuwe WOZ-beschikking voor is afgegeven (T-2) en één voor de gemiddelden waar wel een nieuwe WOZ-beschikking is afgegeven (T-1). De kolommen geven op basis van de peildatum van de WOZ-beschikking weer met welk bedrag moet worden gerekend.

Per 1 januari 2026 gaat het om de kolom 2025 met peildatum 1 januari 2024 (T-2) en de kolom 2026 met peildatum 1 januari 2025 (T-1)⁹.

In **Bijlage III** staat de tabel met gemiddelde WOZ-waarde per m² per COROP-gebied voor 2026.

⁹ Zie [Staatscourant 2025, nr. 43660](#) (23 december 2025)

2.6 Indexering maximale huurprijsgrenzen (laag en middensegment)

Artikel 12 lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte bepaalt dat de maximale huurprijsgrenzen (vanaf 2025) elk jaar op 1 januari geïndexeerd worden met het inflatiepercentage van de voorafgaande periode van juli tot juli. De inflatie van juli 2024 tot juli 2025 was 3,65%.

De maximale huurprijsgrenzen zijn daarom per 1 januari 2026 geïndexeerd met **3,65%** en naar boven afgerond op hele centen.

In de **bijlagen IV** tot en met **VII** staan verwijzingen naar de vindplaatsen van de met 3,65% geïndexeerde tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 januari 2026.

3. Het huurprijsbeleid per 1 juli 2026 (gereguleerd laag segment)

De wet bepaalt dat de minister de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor huurovereenkomsten in het laag segment vaststelt. Op 19 december 2025¹⁰ heb ik het maximale huurverhogingspercentage voor het gereguleerde segment, zoals afgesproken in de Nationale prestatieafspraken 2025-2035¹¹, per 1 juli 2026 vastgesteld op 0,5 procentpunt boven de maximale huursomstijging voor woningcorporaties (3,6%, zie 2.3), te weten op **4,1%**.

Hieronder volgt een toelichting van wat dit betekent voor de maximaal toegestane huurverhoging per 1 juli 2026 voor de verschillende typen woonruimte.

N.B. Hierbij geldt dat de maximale huurprijsgrens van de woning/kamer/woonwagen/standplaats niet mag worden overschreden.

3.1 Maximale huurverhoging voor zelfstandige woningen per 1 juli 2026 (laag segment)

Het blijft toegestaan om aan huishoudens met een hoger (midden)inkomen een hogere huurverhoging voor te stellen. Ook voor woningen met zeer lage huren is een hogere huurverhoging toegestaan, onafhankelijk van het inkomen van de huurder.

Maximale 'reguliere' huurverhoging

Als er geen sprake is van een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (als de verhuurder niet beschikt over de inkomenscategorie van het huishoudinkomen, of geen inkomenscategorie van het huishoudinkomen heeft aangevraagd bij de Belastingdienst), is de maximale huurverhoging per 1 juli 2026 gelijk aan **4,1%**, als de huidige kale huurprijs **€ 350 of meer per maand** bedraagt; 4,1% is gelijk aan de maximale huursomstijging van 2026 (3,6%) plus 0,5 procentpunt (zie inleiding van hoofdstuk 3 en paragraaf 2.3).

Ook als de verhuurder wel beschikt over de inkomenscategorie van het huishoudinkomen, maar het gezamenlijk inkomen 2024 niet hoger is dan de

¹⁰ Zie [Staatscourant 2025, nr. 43660](#) (23 december 2025)

¹¹ Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551

toepasselijke inkomensgrens voor de hogere huurverhoging (€ 59.504 voor eenpersoonshuishoudens en € 68.858 voor huishoudens van twee of meer personen), is de maximale huurverhoging per 1 juli 2026 gelijk aan **4,1%** (ook als 4,1% tot een hogere huurverhoging dan € 50 of € 100, zie hieronder, leidt), wanneer de huidige kale huurprijs **€ 350 of meer per maand** bedraagt.

Maximale huurverhoging voor zeer lage huren

Als de kale huurprijs vóór de jaarlijkse huurverhoging **lager is dan € 350** per maand, mag de verhuurder een huurverhoging van meer dan 4,1% voorstellen, namelijk maximaal **€ 25** (op het bedrag van de kale maandhuur). Dit is toegestaan ongeacht het huishoudinkomen van de huurder; dus als de verhuurder niet over inkomensgegevens beschikt, maar ook als de verhuurder beschikt over een verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen 2024 niet hoger is dan de voor het huishouden toepasselijke inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

Met deze hogere maximale huurverhoging voor zeer lage huren – en een maximum in de vorm van een bedrag in plaats van een percentage – kunnen verhuurders zeer lage huurprijzen versneld meer in overeenstemming brengen met de kwaliteit van de woning.

Maximale inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen dat hoger is dan € 59.504 maar niet hoger dan € 70.149 en voor huishoudens van twee of meer personen met een gezamenlijk inkomen dat hoger is dan € 68.858 maar niet hoger dan € 93.531, is de maximale huurverhoging per 1 juli 2026 gelijk aan **€ 50** (of 4,1%, als dat hoger is) op het bedrag van de (kale) maandhuur.

Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen dat hoger is dan € 70.149 en voor huishoudens van twee of meer personen met een gezamenlijk inkomen dat hoger is dan € 93.531, is de maximale huurverhoging per 1 juli 2026 gelijk aan **€ 100** (of 4,1%, als dat hoger is) op het bedrag van de (kale) maandhuur.

Tabel toegestane inkomensafhankelijke hogere huurverhoging 2026

	Inkomenscategorie (inkomen in 2024)		
	Lage (midden)inkomens	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	Niet hoger dan € 59.504	>€ 59.504 en ≤€ 70.149	Hoger dan € 70.149
Huishoudens van 2 of meer personen	Niet hoger dan € 68.858	>€ 68.858 en ≤€ 93.531	Hoger dan € 93.531
Inkomensindicatie die Belastingdienst verstrekt (zie 4.1)	"Laag (midden)inkomen" (letter "N")	"Hoog middeninkomen" (letter "M")	"Hoog inkomen" (letter "J")
Toegestane huurverhoging	- Max. 4,1%* bij huur vanaf € 350 - Max. € 25* bij huur onder € 350	Max. € 50*	Max. € 100*

*) mits de maximale huurprijsgrens van de woning niet wordt overschreden

Zie voor informatie over het proces van (de uitvoering van) de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging hoofdstuk 4.

Huurverhoging na tijdelijke huurkorting

Sinds 1 april 2021 mogen verhuurders en huurders bij woningmutatie een huurgewenning overeenkomen bij het aangaan van gereguleerde huurovereenkomsten (laag segment en middensegment, nieuw) voor zelfstandige woningen.

Ook mogen verhuurders voor zittende huurders van zelfstandige woningen (met gereguleerde of geliberaliseerde huurovereenkomst) na een op schriftelijk verzoek van de huurder toegepaste tijdelijke huurkorting van maximaal 3 jaar, voorstellen de huur te verhogen naar het niveau van vóór de tijdelijke huurkorting, vermeerderd met de in die periode van tijdelijke huurkorting toegestane huurverhogingen.

Huurgewenning

Verhuurders en huurders mogen bij het aangaan van een gereguleerde huurovereenkomst voor een zelfstandige woning (een huurovereenkomsten met een aanvangshuurprijs die niet hoger is dan de geldende liberalisatiegrens; voor huurovereenkomsten die in 2026 ingaan: niet hoger dan € 1.228,07 per maand; zie Bijlage I) een zogenoemde huurgewenning van maximaal drie jaar met de huurder afspreken. Dan spreken verhuurder en huurder af dat de huurder niet vanaf het begin de overeengekomen aanvangshuurprijs hoeft te betalen, maar dat de huurder begint met een lagere huurprijs te betalen en dat de huurprijs die de huurder gaat betalen in stappen van maximaal drie jaar wordt verhoogd naar de overeengekomen aanvangshuurprijs (ook wel huurgewenning genoemd). Voor de mate van huurgewenning (hoogte van de tijdelijke huurkorting) en de huurverhogingsstappen naar de overeengekomen aanvangshuurprijs zijn geen maximumgrenzen vastgesteld; die zijn vrij overeen te komen tussen verhuurder en huurder.

Zo'n tijdelijke korting op de overeengekomen huurprijs bij verhuizing (huurgewenning) kan bijvoorbeeld bijdragen aan de doorstroming van huurders met een seniorenleeftijd. Woningcorporaties hebben hier positieve ervaringen mee in de praktijk waarin bijvoorbeeld via wooncoaches ouderen worden begeleid naar een geschikte woning.

(Inhaal)huurverhoging na tijdelijke huurbevriezing/huurverlaging

Tot 1 april 2021 bood de wetgeving alleen ruimte voor het eenmalig uitstellen van een jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders met maximaal bijna een jaar¹² of anders afzien van een of meer huurverhogingen (permanente huurbevriezing) en voor permanente huurverlaging. Daardoor waren verhuurders vaak niet genegen om een tijdelijke huurkorting te geven. Sinds 1 april 2021 staat de wetgeving het verhuurders toe om op schriftelijk verzoek van de zittende huurder van een zelfstandige woning een tijdelijke huurkorting (huurbevriezing of

¹² Wanneer er een keer meer dan twaalf maanden tussen twee huurverhogingen hebben gezeten, mag de volgende huurverhoging na een tijdvak dat evenveel maanden korter is dan twaalf maanden als het voorgaande tijdvak langer dan twaalf maanden heeft geduurd (maximaal 2 huurverhogingen binnen 24 maanden) ([art. 7:250](#) lid 3 BW).

huurverlaging) voor een periode tussen één maand en drie jaar te geven. Dat geldt voor zowel gereguleerde huurcontracten (laag segment en middensegment) als voor geliberaliseerde huurcontracten (vrije sector).

De wet bepaalt niet voor welke doeleinden deze tijdelijke huurkorting ingezet mag worden omwille van de eenvoud, de uitvoerbaarheid en beslissingsruimte voor verhuurders. Ook is een dergelijke huurkorting geen afdwingbaar recht voor de huurder.

De huurder moet dus schriftelijk om een tijdelijke huurkorting vragen aan de verhuurder. Die tijdelijke huurkorting kan bestaan uit een huurbefrozing of een huurverlaging. Na die periode van maximaal drie jaar mag de verhuurder voorstellen (huurovereenkomsten in het laag segment) de huur (weer) te verhogen - of de huurprijs conform het huurverhogingsbeding in de huurovereenkomst verhogen (huurovereenkomst in het middensegment of geliberaliseerde huurovereenkomst) - naar maximaal het niveau van vóór de tijdelijke huurkorting plus de in de periode van de tijdelijke huurkorting opgeschorte toegestane huurverhogingen. Deze (inhaal)huurverhoging kan voorafgaand aan of gelijktijdig met de huurverhoging op de gebruikelijke datum (in het laag segment meestal 1 juli) worden toegepast. Als de huur niet binnen drie jaar wordt verhoogd naar het niveau van vóór de huurverlaging vermeerderd met de in de periode van tijdelijke huurkorting opgeschorte toegestane huurverhogingen, is de huurkorting permanent.

Zoals gezegd is de voorwaarde voor deze (inhaal)huurverhoging dat de huurder schriftelijk om een tijdelijke huurkorting moet hebben gevraagd. De wet biedt dus geen ruimte om op die manier 'vergeten huurverhogingen' alsnog door te voeren¹³.

Er geldt echter wel een beperking voor die (inhaal)huurverhoging: wanneer de kale huur vóór de tijdelijke huurkorting boven de (toenmalige) huurtoeslaggrens lag (2023: € 808,06; 2024: € 879,66; 2025: € 900,07; 2026: € 932,93), mag de huur door de inhaalhuurverhoging niet boven de op de voorgestelde ingangsdatum van de inhaalhuurverhoging geldende huurtoeslaggrens uitkomen; de inhaalhuurverhoging moet dan dus worden 'afgetopt' op de dan actuele huurtoeslaggrens.

Deze beperking van huurverhoging tot maximaal de actuele huurtoeslaggrens (in het geval dat de huurprijs vóór de tijdelijke huurverlaging boven de toenmalige huurtoeslaggrens lag) dient ertoe om de blijvende betaalbaarheid niet eenzijdig ten laste van de huurtoeslag te laten komen, maar gedeeltelijk ook ten laste van de verhuurder. Hiermee wordt de misbruikgevoeligheid van de tijdelijke huurkorting beperkt. Ná de inhaalhuurverhoging mag de huur door jaarlijkse huurverhogingen wel tot boven de huurtoeslaggrens stijgen (bij gereguleerde huurovereenkomsten: mits daarbij niet de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel wordt overschreden).

¹³ Voor deze «vergeten» of uitgestelde huurverhogingen geldt al de mogelijkheid voor verhuurders om de huurverhoging eenmalig later in het huurrondejaar door te voeren om vervolgens de volgende huurverhoging weer tegen de voor hen gebruikelijke datum (meestal 1 juli) voor te stellen; hierdoor kan bij uitstel van een huurverhoging de huur tweemaal binnen 24 maanden verhoogd worden (artikel 7:250 lid 3 BW). Zie ook vorige voetnoot.

3.2 Maximale huurverhoging onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen per 1 juli 2026¹⁴

Voor alle onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is de maximale huurverhoging per 1 juli 2026 gelijk aan het percentage van maximale huurverhoging voor zelfstandige woningen in het gereuleerde laag segment, **4,1%**¹⁵.

Dat volgt uit de op 11 december 2024 gemaakte Nationale prestatieafspraken met VNG en Aedes over de maximale huurverhoging van individuele zelfstandige woningen in het sociale/lage segment: 0,5 procentpunt boven de maximale huursomstijging per woningcorporatie van 3,6%¹⁶.

De hoger toegestane huurverhoging bij woningen met een huurprijs lager dan € 350 per maand en de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging gelden niet voor kamers, woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

3.3 Indexering maximale energieprestatievergoeding

Een verhuurder kan zijn huurder een zogenaamde energieprestatievergoeding (EPV) in rekening brengen. Het gaat daarbij om woningen met een zeer goede isolatie en energieopwekking ten behoeve van de huurder. De regels daarvoor zijn gewijzigd per 1 oktober 2023. Uitgebreide informatie daarover kunt u lezen bij RVO: [Energieprestatievergoeding \(EPV\) \(rvo.nl\)](https://www.rvo.nl/energieprestatievergoeding).

Samengevat geldt voor de EPV:

1. Per 1 oktober 2023 is uitsluitend een EPV mogelijk voor een woning die is verwarmd met duurzame energie. Hiervoor gelden specifieke eisen.
2. De regels inzake de huurovereenkomst en de jaarlijkse monitoring zijn aangepast.
3. Overgangsrecht: Voor huurovereenkomsten met een EPV vóór 1 oktober 2023 blijven de regels ongewijzigd.

De wettelijk geldende maximumbedragen worden per 1 juli van elk jaar bij ministeriële regeling gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex van het voorafgaande kalenderjaar. Het CBS heeft op 13 januari 2026 op zijn website gepubliceerd dat het inflatiepercentage (CPI) over het kalenderjaar 2025 3,3% bedraagt.

Dit leidt tot een indexering per 1 juli 2026 met **3,3%** van de maximumbedragen voor de verschillende type EPV-woningen. De daaruit volgende maximumbedragen staan in **bijlage II**.

¹⁴ Zie [Staatscourant 2025, nr. 43660](https://www.staatscourant.nl/onderzoek-en-onderzoek/2025/12/23/43660) (23 december 2025).

¹⁵ De maximaal € 25 huurverhoging voor huren onder € 350 en de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (maximaal € 50 en € 100) gelden niet voor kamers, woonwagens en standplaatsen.

¹⁶ Zie brief Nationale prestatieafspraken 2024 (Kamerstukken II 2024/25, [29 453, nr. 574](https://www.staatscourant.nl/onderzoek-en-onderzoek/2025/12/23/43660)) en [Staatscourant 2025, nr. 43660](https://www.staatscourant.nl/onderzoek-en-onderzoek/2025/12/23/43660).

4. Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (proces)

4.1 Inkomensindicaties¹⁷ Belastingdienst

Hoofddregel is dat het inkomen van huurders hun verhuurder niet aangaat. Op deze hoofddregel is een specifieke wettelijke uitzondering gemaakt voor het toepassen van een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor zelfstandige woningen in het laag segment.

N.B. Voor gereguleerde huurovereenkomsten in het middensegment (nieuw) is inkomensafhankelijke hogere huurverhoging niet toegestaan. Voor (op of na 1 juli 2024) in het middensegment verhuurde woningen mag een verhuurder dus geen inkomensindicatie bij de Belastingdienst opvragen.

Alleen voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Verhuurders mogen alleen inkomenscategorieën van huishoudinkomens bij de Belastingdienst aanvragen, als zij voornemens zijn bij de huurverhoging van 2026 de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (meer dan 4,1% voor huren van € 350 of meer per maand en meer dan € 25 voor huren onder € 350 per maand) toe te passen.

En verhuurders mogen in dat geval de inkomenscategorieën uitsluitend aanvragen voor de adressen waarvoor zij:

1. geen geliberaliseerde huurovereenkomst en (vanaf 1 juli 2024) geen huurovereenkomst in het middensegment hebben gesloten, en
2. de hogere huurverhoging (meer dan 4,1% respectievelijk € 25) willen toepassen, indien dat qua huishoudinkomen is toegestaan, en
3. zij een huurverhoging van meer dan 4,1% respectievelijk € 25 kunnen voorstellen zonder daarmee de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel te overschrijden.

Dus hij mag géén inkomensindicatie opvragen voor een woning waarvoor hij:

- een geliberaliseerd huurcontract of (vanaf 1 juli 2024) een huurcontract in het middensegment heeft gesloten, of
- een gereguleerd huurcontract in het laag segment heeft gesloten, maar geen voornemen heeft in 2026 een hogere huurverhoging voor te stellen, of, zo ja, met een huurverhoging van meer dan 4,1% respectievelijk € 25 de maximale huurprijsgrens van de woning (zie Bijlage III) zal overschrijden en dus geen hogere huurverhoging dan 4,1% respectievelijk € 25 mag voorstellen (anders gezegd: onvoldoende huurverhogingsruimte heeft).

Doet hij dat in dit geval wel, dan is er sprake van onnodige en overbodige aanvraag van inkomensgegevens en daarmee ongeoorloofde schending van de privacy van de huurder(s) door de verhuurder (zie hieronder bij "Sancties bij onrechtmatige inbreuk op de privacy van de huurders").

¹⁷ De term 'inkomensindicaties' vervangt de term 'huishoudverklaringen', omdat de Belastingdienst vanaf 2022 geen gegevens meer verstrekt over het type huishouden. De uitzondering voor huishoudens van vier of meer personen en voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden is immers vervallen. De inkomensindicatie vermeldt enkel de inkomenscategorie.

De gegevensuitwisseling tussen woningeigenaar en Belastingdienst voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging verloopt digitaal, via het webportaal <https://pih.belastingdienst.nl>¹⁸.

Jaarlijks nieuwe accounts/inlogcodes nodig

Alle verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging zullen één of meerdere accounts¹⁹ moeten aanvragen bij de Belastingdienst voor het aanvragen van inkomensindicaties. Ook de verhuurders die in de afgelopen jaren al één of meer accounts hebben verkregen, moeten deze opnieuw aanvragen voor 2026.

Met dit jaarlijks aanvragen van accounts voor het aanvragen van inkomensindicaties voor de huurverhoging kan de Belastingdienst verifiëren of de aanvrager eigenaar is van de woningen op de aangevraagde adressen.

Aanvraagperiode accounts/inlogcodes

Verhuurders kunnen vanaf 2 februari 2026 tot uiterlijk op 2 december 2026 accounts aanvragen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2026.

Aanvragen accounts/inlogcodes

Het webportaal <https://pih.belastingdienst.nl> opende op maandag 2 februari 2026 (09.00 uur) voor het aanvragen van accounts/inlogcodes²⁰. Het is van belang dat verhuurders die gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor *al hun* RSIN's (Rechtspersonen Samenwerkings-verband Informatie Nummer) en/of hun BSN (Burger Service Nummer) een apart(e) account/inlogcode aanvragen, dus voor alle identificatienummers waarmee woningen voor de WOZ-beschikkingen als hun eigendom geregistreerd staan²¹. Denk ook aan de RSIN's van woningen die recentelijk zijn verkregen via bijvoorbeeld aankoop of fusie.

Na het succesvol aanvragen van een account ontvangt de verhuurder van de Belastingdienst een brief per post met daarin gebruikersnaam en wachtwoord. De Belastingdienst streeft ernaar deze brief binnen 10 werkdagen na aanmelding te laten bezorgen. Met deze inloggegevens kunnen verhuurders inkomenscategorieën van huishoudinkomens opvragen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

Belang van juiste RSIN's/BSN en (statutaire) naam van de woningeigenaar in WOZ-bestanden gemeenten

De Belastingdienst controleert aan de hand van de WOZ-bestanden van de gemeente of de aanvrager eigenaar is van de aangevraagde woonadressen. De Belastingdienst doet dat met de statutaire naam en het RSIN van de aanvrager als de aanvrager een (verhuur)bedrijf is of met de persoonlijke naam en het BSN van de aanvrager als die een natuurlijke persoon is. Van woningen van verhuurders waarvoor in de door de gemeenten aangeleverde WOZ-bestanden

¹⁸ Wie de oude URL, www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl, gebruikt wordt naar de juiste URL omgeleid.

¹⁹ Per RSIN/BSN maximaal één account.

²⁰ De 'Handleiding Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAH) 2026' is sinds 26 januari 2026 op te vragen / te downloaden op het webportaal.

²¹ Het feit dat de verhuurder een WOZ-beschikking heeft ontvangen betekent nog niet dat de gemeente die verhuurder als eigenaar heeft geregistreerd (verschil economisch en juridisch eigenaar).

geen RSIN of BSN is opgenomen, of het RSIN of BSN van een andere eigenaar (op andere naam) is opgenomen, verstrekt de Belastingdienst geen indicatie van het huishoudinkomen. Zonder het (juiste) RSIN of BSN kan de Belastingdienst immers niet controleren of de aanvragende verhuurder wel eigenaar is van de woning waarvoor hij een inkomensindicatie vraagt. De Belastingdienst en de Waarderingskamer benaderen de gemeenten gericht (en zo nodig herhaaldelijk) om te wijzen op het belang voor verhuurders, vanwege de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, van het vermelden van het RSIN of BSN bij alle woningen in het WOZ-bestand. Ook verhuurders kunnen de gemeenten waarin hun woningen liggen benaderen om te bewerkstelligen dat die gemeenten bij alle woningen het RSIN of BSN van de eigenaar vermelden in het WOZ-bestand dat zij aan de Belastingdienst aanleveren en dat zij de juiste (bij bedrijven: statutaire) naam van de woningeigenaar in het WOZ-bestand vermelden. Van de website van Aedes is het informatieblad "[Inkomensafhankelijke huurverhoging: zorgen dat RSIN goed staat](#)"²² te downloaden. Dit informatieblad is niet alleen nuttig voor woningcorporaties, maar ook voor institutionele beleggers en particuliere verhuurders.

Aanvragen inkomensindicaties

Direct na het verkrijgen van de inloggegevens van het account kunnen verhuurders inkomensindicaties (de inkomenscategorie) van huishoudinkomens aanvragen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

De eigenaar levert digitaal een bestand aan met de woonadressen van zijn woningen, bestaande uit de BAG²³-identificatienummers van de betreffende verblijfsobjecten, waarvoor hij een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging wil voorstellen en daartoe een inkomensindicatie wil ontvangen.

De Belastingdienst geeft (op aanvraag) geen gespecificeerde inkomensgegevens van huurders, maar uitsluitend de categorie ('laag', 'midden', of 'hoog') van het gezamenlijk inkomen van de bewoners. Zie hieronder.

Inkomenstoetsjaar

Er wordt bij de hogere huurverhoging (2026: meer dan 4,1% bij huren vanaf € 350 en meer dan € 25 bij huren onder € 350, maar maximaal € 50 / € 100) voor hogere (midden)inkomens uitgegaan van het huishoudinkomen van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de inkomensindicatie wordt verstrekt (t-2). Hiervoor is gekozen omdat dan inkomens gebruikt worden die veelal definitief zijn vastgesteld. Voor inkomensindicaties die in 2026 worden verstrekt is dus het huishoudinkomen over 2024 (van de huidige bewoners) bepalend.

Inhoud inkomensindicaties

De Belastingdienst levert vervolgens per woonadres digitaal een letter. Die letter geeft aan in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen in het jaar t-2 (2024) valt, of waarom geen inkomenscategorie kan worden verstrekt:

²² <https://aedes.nl/media/document/informatieblad-zorgen-dat-rsin-goed-staat-ictu>

²³ BAG = Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Het BAG-identificatienummer van het verblijfsobject van een adres is op te zoeken via <https://bagviewer.kadaster.nl>.

- “N”: het huishoudinkomen is niet hoger dan € 59.504 (eenpersoonshuishoudens) dan wel € 68.858 (meerpersoonshuishoudens),
- “M”: het huishoudinkomen is hoger dan € 59.504 maar niet hoger dan € 70.149 (eenpersoonshuishoudens), dan wel is hoger dan € 68.858 maar niet hoger dan € 93.531 (meerpersoonshuishoudens);
- “J”: het huishoudinkomen is hoger dan € 70.149 (eenpersoonshuishoudens) dan wel hoger dan € 93.531 (meerpersoonshuishoudens),
- “O”: geen inkomensgegevens bekend voor dat adres. Deze indicatie is van toepassing als:
 - o er geen bewoners staan ingeschreven op het betreffende adres;
 - o de geboortedatum van een of meerdere bewoners onbekend is;
 - o niet van alle bewoners het inkomen bekend is en het vastgestelde huishoudinkomen onder de inkomensgrens ligt;
 - o van geen van de bewoners een inkomen bekend is.
- “X”: het WOZ-bestand van de gemeente vermeldt bij het woonadres geen of een ander RSIN/BSN dan de eigenaar bij het aanvragen van het account heeft vermeld, of de gemeente vermeldt het woonadres niet in het WOZ-bestand; de Belastingdienst kan niet verifiëren dat de aanvrager eigenaar is van het betreffende woonadres.
- “A”: het door de eigenaar opgegeven BAG-id van het woonadres is een ander dan het BAG-id dat vermeld staat bij het verblijfsobject van het adres of het opgegeven BAG-id heeft in de BAG geen woonfunctie.

Als de indicatie “J” (categorie ‘hoog inkomen’) of “M” (categorie ‘hoog middeninkomen’) is, krijgt de eigenaar-verhuurder voor dat woonadres een printbare inkomensindicatie met de betreffende inkomenscategorie die hij bij zijn huurverhogingsvoorstel kan voegen. De Belastingdienst verstrekt geen persoonsgegevens van de leden van het huishouden. De Belastingdienst verstrekt ook geen gegevens over het aantal bewoners waaruit het huishouden bestaat. Verhuurders ontvangen de printbare inkomensindicaties in één of meerdere PDF-bestanden bij het antwoordbestand. De printbare inkomensindicaties zijn daarbij gesorteerd op woonadres.

Verhuurders kunnen ervoor kiezen om verschillende vraagbestanden aan te leveren, bijvoorbeeld voor verschillende gemeenten of buurten.

Inkomensindicatie bij huurverhogingsvoorstel voegen

Als een verhuurder een huurverhoging van meer dan 4,1% bij huren vanaf € 350 en meer dan € 25 bij huren onder € 350 (maar maximaal € 50 dan wel € 100 toegestaan) voorstelt, moet hij de verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen in de categorie hoger middeninkomen (inkomensindicatie “M”) respectievelijk in de categorie hoog inkomen (inkomensindicatie “J”) valt bij het voorstel voegen.

Tijdslijn:

Maandag 26 januari 2026:	Handleiding Inkomensafhankelijke Huurverhoging (IAH) 2026 is op te vragen / te downloaden van webportaal https://pih.belastingdienst.nl ²⁴
--------------------------------	--

²⁴ Wie de oude URL, www.inkomensafhankelijkehuurverhoging.nl, gebruikt wordt nog omgeleid naar de juiste URL.

Maandag 2 februari 2026:	Webportaal https://pih.belastingdienst.nl opent om 09:00 uur voor het aanvragen van accounts/inlogcodes. Verhuurders kunnen vanaf 2 februari 2026 het hele jaar door (tot en met 2 december) accounts/inlogcodes aanvragen.
Maandag 2 februari 2026 (in de praktijk vanaf ± medio februari):	Verhuurders die een account voor 2026 hebben aangevraagd en de inloggegevens (per post) hebben ontvangen, kunnen na het activeren van hun account via webportaal https://pih.belastingdienst.nl inkomensindicaties aanvragen.
Maandag 2 december 2026:	Het webportaal sluit aan het einde van de dag voor het aanvragen van accounts/inlogcodes.
Donderdag 31 december 2026:	Het webportaal sluit om 23:59 uur. Verhuurders kunnen dan geen aanvraagbestanden voor inkomensindicaties meer uploaden <i>en</i> geen antwoordbestanden van de Belastingdienst meer downloaden. (Hierna wordt het systeem aangepast voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van 2027.)

Huishoudinkomen

Het huishoudinkomen bestaat uit het totaal van de gezamenlijke geregistreerde inkomens 2024 van de huurder en de overige huidige bewoners van de woning. In een belastingaanslag is het geregistreerde inkomen het verzamelinkomen: het belastbaar inkomen uit werk en woning (box 1), uit aanmerkelijk belang (box 2) en uit sparen en beleggen (box 3). Wanneer een persoon geen aangifte heeft gedaan bestaat het geregistreerde inkomen uit het belastbaar jaarloon.

Van inwonende jongeren die op 1 januari 2026 nog niet de leeftijd van 23 jaar hebben bereikt, wordt alleen het inkomen in 2024 dat het minimumloonniveau (€ 26.819) overstijgt meegeteld (aftrek van € 26.819, maar inkomen niet lager dan € 0). Op die manier worden inwonende jongere kinderen van huurders niet belemmerd in het nemen van een bijbaantje naast de studie.

Samenstelling huishouden

Voor de omvang en samenstelling van het huishouden is *juridisch* bepalend wie er op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (meestal: 1 juli) in de woning wonen.

Maar omdat de verhuurder het huurverhogingsvoorstel ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum bij de huurder moet indienen en de inkomensindicaties daaraan voorafgaand bij de Belastingdienst worden opgevraagd, zijn de inkomensindicaties niet gebaseerd op de bewoningssituatie op de ingangsdatum van de huurverhoging (meestal 1 juli).

De Belastingdienst baseert zijn inkomensindicatie op de bewoningssituatie zoals die op het moment van de inkomensindicatie-aanvraag bij de Belastingdienst bekend is; de Belastingdienst gaat daarbij uit van de personen die bij de gemeente op het betreffende woonadres in de Basisregistratie personen (BRP) staan ingeschreven. Als de samenstelling van het huishouden tussen het moment van het verstrekken van de inkomensindicatie en de ingangsdatum van de

voorgestelde huurverhoging wijzigt en het huishoudinkomen daardoor is gedaald, kan de huurder op grond daarvan een bezwaarschrift indienen tegen het huurverhogingsvoorstel (zie ook 4.2).

Sanctie bij misbruik webportaal

De Belastingdienst zal net als in de afgelopen jaren in 2026 streng optreden bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik van het webportaal door verhuurders, dus als verhuurders woonadressen opgeven waarvoor zij:

- geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging mogen voorstellen doordat die geliberaliseerd worden verhuurd, of
- geen voornemen hebben in 2026 een hogere huurverhoging dan 4,1% (bij huren vanaf € 350) of dan € 25 (bij huren onder € 350) voor te stellen, of
- in 2026 geen hogere huurverhoging dan 4,1% (bij huren vanaf € 350) of dan € 25 (bij huren onder € 350) mogen voorstellen doordat de huurprijs dan boven de maximale huurprijsgrens van de woning (zie **Bijlage IV**) uit komt.

Bij geconstateerd structureel oneigenlijk gebruik (niet bij een enkele vergissing), zal de Belastingdienst de verhuurder uitsluiten van verder gebruik van het webportaal (conform artikel 19b Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) en zal de Belastingdienst een melding van dat oneigenlijk gebruik doen aan de Autoriteit bescherming persoonsgegevens.

Sancties bij onrechtmatige inbreuk op de privacy van de huurders

De wet biedt de mogelijkheid voor verhuurders om inkomensindicaties bij de Belastingdienst op te vragen **uitsluitend** voor het voorstellen van inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen (2026: **meer dan 4,1% bij huren vanaf € 350 en meer dan € 25 bij huren onder € 350**), ter verbetering van de prijs-kwaliteitverhouding van huurwoningen van huishoudens met een hoger inkomen en ter stimulering van de doorstroming van huishoudens met een hoger inkomen. Dat betekent dat verhuurders die geen voornemen hebben om inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen voor te stellen, geen inkomensindicaties voor die woningen mogen aanvragen. Want huurverhogingsvoorstellen tot en met 4,1% bij huren van € 350 en hoger, en tot en met € 25 bij huren onder € 350, zijn immers ongeacht het inkomen toegestaan en hoeven niet vergezeld te gaan van een inkomensindicatie. Het is dus *niet toegestaan* om inkomensindicaties aan te vragen teneinde *binnen* de 4,1% (bij huren van € 350 en hoger) dan wel *binnen* de € 25 (bij huren onder € 350) te differentiëren op de drie inkomenscategorieën. Het is wel toegestaan om inkomensindicaties op te vragen wanneer de verhuurder alleen aan de categorie 'hoog inkomen' een hogere huurverhoging dan 4,1% respectievelijk € 25 wil voorstellen en de huurverhoging voor de categorie 'hoger middeninkomen' wil beperken tot maximaal 4,1% respectievelijk € 25.

Het betekent ook dat de inkomensindicaties niet voor andere doeleinden mogen worden gebruikt dan voor voorgenomen inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen en het daartoe nagaan welke huishoudens in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en welke huishoudens niet (denk aan bijv. koopaanbod, marketing, oriëntering op inkomensniveaus van huurders, ander inkomensbeleid dan inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, of onderzoek naar woonfraude).

Verhuurders riskeren sancties als zij inkomensindicaties opvragen voor woningen met een geliberaliseerd huurcontract en voor woningen met een huurcontract in het middensegment, of van hun huurders in het laag segment zonder de intentie te hebben de inkomensafhankelijke *hogere* huurverhoging te gaan voorstellen (*onrechtmatige inbreuk op de privacy van huurders*). Zij riskeren ook sancties als zij de aangevraagde en verkregen inkomensindicaties voor een ander doel gebruiken dan voor het doen van een gericht voorstel tot verhoging van de huurprijs (*onrechtmatig gebruik van de verkregen inkomensindicaties*). Voorts moeten verhuurders de verkregen inkomensindicaties vernietigen zodra zij voor de huurverhoging niet meer nodig zijn. Zie hierover "4.4 Vernietiging inkomensindicaties".

Boetebevoegdheid Autoriteit persoonsgegevens

Op basis van de Europese Algemene verordening persoonsgegevens (AVG) kan de Autoriteit persoonsgegevens (Ap) een bestuurlijke boete van maximaal € 20 miljoen (of 4% van de totale wereldwijde jaaromzet in het voorgaande boekjaar, als dit bedrag hoger is) opleggen. Zie voor meer informatie over de AVG: www.autoriteitpersoonsgegevens.nl/nl/onderwerpen/avg-nieuwe-europese-privacywetgeving/algemene-informatie-avg.

Kennisgeving aan huurders

De Belastingdienst stuurt aan de huurders een mededelingsbrief dat hun verhuurder voor hun woning een inkomensindicatie heeft aangevraagd en ontvangen (ongeacht de in de inkomensindicatie vermelde inkomenscategorie).

4.2 Procedure na bezwaarschrift van huurder

Huurverhogingsvoorstel wijzigt huurprijs nog niet

Huurcontracten zijn tweezijdige afspraken tussen verhuurders en huurders. Een huurverhogingsvoorstel van een verhuurder is een eenzijdig voorstel tot wijziging van de overeengekomen huurovereenkomst. De huurder hoeft niet met dit eenzijdige voorstel tot wijziging in te stemmen.

Instemming door huurder

Als de huurder geen bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel indient en de voorgestelde huurprijs ook gaat betalen, wordt de voorgestelde huurverhoging geacht te zijn overeengekomen tussen verhuurder en huurder. De voorgestelde hogere huurprijs maakt dan deel uit van de huurovereenkomst.

Bezwaar door huurder

Wanneer de huurder echter wel een bezwaarschrift indient tegen het huurverhogingsvoorstel, geeft hij daarmee aan dat hij niet met de voorgestelde huurverhoging instemt. De bezwaarmakende huurder hoeft de voorgestelde huurverhoging ook niet te betalen, want zolang niet onherroepelijk is beslist over het door huurder betwiste huurverhogingsvoorstel blijft de huurprijs die gold vóór het huurverhogingsvoorstel de geldende huurprijs. Als de bezwaarmakende huurder die geldende huurprijs blijft betalen, voldoet hij dus aan het huurcontract en creëert hij geen betalingsachterstand. Verhuurders mogen daarom ook geen aanmaningen om de hogere huurprijs te betalen sturen naar huurders die een

bezwaarschrift hebben ingediend of de deurwaarder inschakelen voor huurders die een bezwaarschrift hebben ingediend.

Huurders doen er natuurlijk wel goed aan om het verschil in huurprijs apart te zetten voor het geval dat de Huurcommissie of rechter de voorgestelde huurverhoging wel redelijk acht. De huurder zal het verschil dan immers vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging moeten bijbetalen.

Verhuurders mogen bezwaren niet eigenhandig afwijzen

Het staat verhuurders vrij om elk bezwaar tegen een huurverhogingsvoorstel te honoreren en de voorgestelde huurverhoging navenant aan te passen. Maar als een verhuurder een bezwaarschrift ongegrond acht en hij de voorgestelde huurverhoging wil doorzetten, moet de verhuurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een uitspraak van de Huurcommissie vragen over het huurverhogingsvoorstel. Als de verhuurder geen of een te laat verzoek om uitspraak indient bij de Huurcommissie, gaat de voorgestelde huurverhoging in zijn geheel niet door (0% huurverhoging). Verhuurders mogen bezwaarschriften van huurders dus niet eigenhandig ongegrond verklaren.

Als een verhuurder de indieningstermijn voor verzoeken bij de Huurcommissie ongebruikt laat verstrijken, kan hij daarna wel weer een nieuw huurverhogingsvoorstel aan de huurder doen met inachtneming van de termijn van minimaal twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum. Een dergelijk nieuw huurverhogingsvoorstel gaat dan (indien de huurder met het voorstel instemt of indien de Huurcommissie of rechter de voorgestelde huurverhoging redelijk acht) maanden later in dan de in het eerdere betwiste huurverhogingsvoorstel voorgestelde ingangsdatum.

Als de verhuurder wel tijdig een verzoek om uitspraak bij de Huurcommissie indient, zal de Huurcommissie een oordeel geven over de voorgestelde huurverhoging en de door de huurder aangevoerde bezwaren. Wanneer de Huurcommissie van oordeel is dat de voorgestelde huurverhoging niet redelijk is, zal de Huurcommissie uitspreken welke huurverhoging zij wel redelijk acht. Als de Huurcommissie van oordeel is dat de voorgestelde huurverhoging wel redelijk is, zal zij uitspreken dat de voorgestelde hogere huurprijs geldt vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (doorgaans 1 juli). De huurder of verhuurder die het niet eens is met de uitspraak van de Huurcommissie, kan binnen acht weken na de verzenddatum van die uitspraak een uitspraak over de voorgestelde huurverhoging van de rechter vragen. In dat geval vervalt de uitspraak van de Huurcommissie en is de uitspraak van de rechter bindend voor de huurder en verhuurder. Als noch de huurder noch de verhuurder binnen acht weken na de uitspraak van de Huurcommissie een uitspraak van de rechter vraagt, wordt de uitspraak van de Huurcommissie geacht te zijn overeengekomen door huurder en verhuurder. De uitspraak van de Huurcommissie maakt dan deel uit van de huurovereenkomst van huurder en verhuurder en is daarmee bindend voor verhuurder en huurder.

Aanvragen vervolgvordering bij de Belastingdienst

Wanneer de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 4,1% (bij huren vanaf € 350) dan wel € 25 (bij huren onder € 350) met

als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (jaar t-2; in 2026: 2024) níet boven de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens lag, dan hoeft hij bij het bezwaar geen inkomensgegevens te voegen. En als de huurder bezwaar maakt met als bezwaargrond dat (a) het huishouden (inmiddels) uit twee of meer personen bestaat en voor dat huishouden dus een hogere inkomensgrens van toepassing is, of dat (b) een verdienend lid van het huishouden is vertrokken waardoor het huishoudinkomen is gedaald, hoeft de huurder daar geen bewijsstukken van over te leggen. De eigenaar-verhuurder vraagt na dergelijke bezwaren opnieuw een inkomensindicatie (vervolgverklaring) op bij de Belastingdienst. Die vervolgverklaring is dan gebaseerd op actuele(re) gegevens over de bewoningssituatie en, indien van toepassing (na aanpassing inkomen in de BRI na bezwaar en beroep tegen een aanslag/inkomensvaststelling), over de hoogte van het inkomen in het jaar t-2 van alle op dat moment bekende leden van het huishouden. Wanneer uit de vervolgverklaring blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2026: 2024) in een lagere inkomenscategorie valt dan in de eerdere inkomensindicatie is vermeld, kan de verhuurder de huurverhoging aanpassen tot het toegestane niveau. Wanneer uit de vervolgverklaring (opnieuw) blijkt dat het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (in 2026: 2024) in de bij het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomenscategorie valt en de huurder in zijn bezwaar persisteert, kan de verhuurder zijn huurverhogingsvoorstel, met de inkomensindicatie en de vervolgverklaring, aan de Huurcommissie voorleggen.

Bewijslast huurder voor huishoudinkomen jaar na inkomenstoetsjaar (t-1)

Wanneer de huurder bezwaar maakt tegen de voorgestelde huurverhoging van meer dan 4,1% (bij huren vanaf € 350) dan wel € 25 (bij huren onder € 350) met als bezwaargrond dat het huishoudinkomen in het kalenderjaar ná het inkomenstoetsjaar (jaar t-1; in 2026: 2025) onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomenscategorie lag, dan moet de huurder dat aantonen. De Belastingdienst kan geen inkomensindicatie (inkomenscategorie van het huishoudinkomen) voor het jaar t-1 afgeven aan de verhuurder, want de Belastingdienst heeft alleen de wettelijke bevoegdheid om een inkomensindicatie over het inkomenstoetsjaar (t-2) af te geven.

Omdat het huishoudinkomen is gedefinieerd als het gezamenlijk belastbaar inkomen van alle bewoners, moet de huurder aan de verhuurder aantonen hoeveel bewoners op het woonadres staan ingeschreven en wat het inkomen van die huidige bewoners in het afgelopen kalenderjaar was. De huurder kan dat aantonen met:

- 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: dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat*); en
- inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)²⁵ over 2025 van **alle** huidige bewoners (verkrijgbaar bij de Belastingdienst).

²⁵ Sinds september 2015 hebben de inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) de volgende kenmerken: OB/ONB (inkomen onbekend; feitelijk vaak: geen inkomen), V (voorlopig vastgesteld inkomen) en D (definitief vastgesteld inkomen). Inkomensverklaringen met kenmerk V of D zijn een

Bezwaarmogelijkheid voor gehandicapten en chronisch zieken

Voor de door de minister aangewezen groepen van gehandicapten en chronisch zieken bestaat een bezwaarmogelijkheid tegen de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Deze mensen kunnen vaak niet verhuizen en dat is ook niet gewenst gezien de voorzieningen die in hun woning zijn getroffen. Ook biedt dit meer mogelijkheden voor inwonende mantelzorg.

De Belastingdienst weet niet welke huishoudens tot de aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken behoren, daarover heeft de Belastingdienst geen gegevens. Ook verhuurders hebben hierover vaak geen gegevens. Daarom ligt het initiatief bij de huurder: hij moet dan een bezwaarschrift bij de verhuurder indienen en aantonen tot de aangewezen groep te behoren.

De door de minister aangewezen groep gehandicapten en chronisch zieken die bezwaar kunnen maken tegen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel (2026: van meer dan 4,1% bij huren vanaf € 350 dan wel meer dan € 25 bij huren onder € 350), bestaat uit huishoudens waarbij:

- a. de huurder of een ander lid van het huishouden op grond van artikel 2.1 van het Besluit zorgverzekering voor een periode van ten minste een jaar en ten minste 10 uur per week verpleging of verzorging als bedoeld in artikel 2.10 van dat besluit (verpleging en verzorging zonder verblijf) ontvangt;
- b. aan de huurder of een ander lid van dat huishouden een blijk van waardering voor mantelzorgers is verstrekt als bedoeld in artikel 2.1.6 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en waarbij die mantelzorg is verleend aan een ander lid van datzelfde huishouden;
- c. de huurder of een ander lid van dat huishouden in het bezit is van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg voor verblijf als bedoeld in artikel 3.1.1, eerste lid, onderdeel a, van die wet of voor direct oproepbare assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen als bedoeld in artikel 10.1.4 van die wet;
- d. aan de huurder of aan een ander lid van dat huishouden een beschikking is verstrekt ten behoeve van voorzieningen aan de betreffende woonruimte op grond van artikel 1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet voorzieningen gehandicapten of artikel 1, eerste lid, onderdeel g, onder 6, van de Wet maatschappelijke ondersteuning, of ten behoeve van een woningaanpassing als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015,
- e. of de huurder of een ander lid van dat huishouden met een verklaring van de huisarts kan aantonen dat hij blind is.

De volledige beschrijving van deze aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten, met een toelichting, staat in [Staatscourant 2014, nr. 37003](#) en [Staatscourant 2015, nr. 9756](#)).

Huurder dient geen bezwaarschrift in, maar betaalt de voorgestelde huurprijs niet

Het kan ook voorkomen dat de huurder niet (tijdig) een bezwaarschrift tegen de voorgestelde huurverhoging indient bij de verhuurder, maar de voorgestelde huurverhoging ook niet betaalt. In dat geval is er geen sprake van instemming van de huurder met de voorgestelde huurverhoging. Als de verhuurder de voorgestelde huurverhoging toch wil doorzetten, moet hij actie ondernemen:

- Wanneer de verhuurder het huurverhogingsvoorstel aangetekend naar de huurder heeft gezonden, moet hij binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek bij de Huurcommissie indienen om uitspraak te doen over die huurverhoging.
 - Wanneer de verhuurder het huurverhogingsvoorstel niet aangetekend naar de huurder heeft gezonden, moet hij de huurder binnen drie maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een aangetekende brief sturen waarin hij de huurder nogmaals in kennis stelt over de voorgestelde huurverhoging (ook wel rappelbrief genoemd), met een afschrift van het huurverhogingsvoorstel.
- Vervolgens kan de huurder tot vier maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek bij de Huurcommissie indienen om uitspraak te doen over de voorgestelde huurverhoging. Maakt de huurder van deze mogelijkheid geen gebruik, dan wordt de voorgestelde huurverhoging geacht te zijn overeengekomen tussen verhuurder en huurder en maakt de hogere huurprijs deel uit van de huurovereenkomst.

4.3 Huurverlaging na inkomensdaling

Huishoudens die na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) met een inkomensdaling te maken krijgen kunnen huurverlaging aan hun verhuurder voorstellen. Huurders hebben recht op huurverlaging als hun gezamenlijk belastbaar inkomen is gedaald tot onder de inkomensgrens/ inkomensgrenzen die in de recentste huurverhoging(en) is of zijn gehanteerd. Huurders hebben in dat geval recht op huurverlaging tot het niveau dat de huurprijs zou hebben bedragen als het huishoudinkomen bij de jaarlijkse huurverhogingen in de periode van drie jaar voorafgaand aan de datum van het huurverlagingsvoorstel op het niveau van na de inkomensdaling zou hebben gelegen.

Toegestane huurverhogingen in 2026 en voorgaande jaren

Jaar	Inkomensgrens	Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen tot aan inkomensgrens	Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen hoger dan inkomensgrens
1 juli 2026	€ 59.504 (1pp*)	4,1%	€ 50 (of 4,1%**)
1 juli 2026	€ 68.858 (mpp*)	4,1%	€ 50 (of 4,1%**)
1 juli 2026	€ 70.149 (1pp*)	€ 50 (of 4,1%**)	€ 100 (of 4,1%**)
1 juli 2026	€ 93.531 (mpp*)	€ 50 (of 4,1%**)	€ 100 (of 4,1%**)
1 juli 2025	€ 57.143 (1pp*)	5,0%	€ 50 (of 5,0%**)
1 juli 2025	€ 66.126 (mpp*)	5,0%	€ 50 (of 5,0%**)

Toegestane huurverhogingen in 2026 en voorgaande jaren

Jaar	Inkomensgrens	Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen tot aan inkomensgrens	Maximale huurverhoging bij gezamenlijk inkomen hoger dan inkomensgrens
1 juli 2025	€ 67.366 (1pp*)	€ 50 (of 5,0%**)	€ 100 (of 5,0%**)
1 juli 2025	€ 89.821 (mpp*)	€ 50 (of 5,0%**)	€ 100 (of 5,0%**)
1 juli 2024	€ 52.753 (1pp*)	5,8%	€ 50 (of 5,8%**)
1 juli 2024	€ 61.046 (mpp*)	5,8%	€ 50 (of 5,8%**)
1 juli 2024	€ 62.191 (1pp*)	€ 50 (of 5,8%**)	€ 100 (of 5,8%**)
1 juli 2024	€ 82.921 (mpp*)	€ 50 (of 5,8%**)	€ 100 (of 5,8%**)
1 juli 2023	€ 48.836 (1pp*)	3,1%	€ 50
1 juli 2023	€ 56.513 (mpp*)	3,1%	€ 50
1 juli 2023	€ 57.573 (1pp*)	€ 50	€ 100
1 juli 2023	€ 76.764 (mpp*)	€ 50	€ 100
1 juli 2022	€ 47.948 (1pp*)	2,3%	€ 50
1 juli 2022	€ 55.486 (mpp*)	2,3%	€ 50
1 juli 2022	€ 56.527 (1pp*)	€ 50	€ 100
1 juli 2022	€ 75.369 (mpp*)	€ 50	€ 100

*) 1pp = eenpersoonshuishouden, mpp = meerpersoonshuishouden (zie ook tabel in 3.1)

**) 4,1% (2026), 5,0% (2025), 5,8% (2024) is ongeacht het inkomensniveau toegestaan, ook als dat hoger is dan € 50 / € 100 (tot aan de maximale huurprijsgrens van de woning)

Wanneer de geldende huurprijs door één of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen tot boven de huurtoeslaghuurprijsgrens (2026: € 932,93) is gestegen en het huishoudinkomen daarna tot onder het norminkomen voor de huurtoeslag (= inkomensgrens voor passend toewijzen²⁶) is gezakt, heeft het huishouden recht op huurverlaging tot onder de huurtoeslaghuurprijsgrens, zodat het huishouden in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

De huurverlaging werkt niet terug, maar gaat gelden vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging. Huurders die huurverlaging wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging(en) wensen, doen daartoe volgens de gebruikelijke procedure een huurverlagingsvoorstel aan de verhuurder, met inachtneming van de indieningstermijn (ten minste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum).

Inkomensdaling: twee oorzaken

Een huishoudinkomen kan door twee oorzaken dalen: inkomensdaling door wijziging van de samenstelling van het huishouden of inkomensdaling van een gelijkblijvend huishouden.

²⁶ In 2026: € 29.400 voor eenpersoonshuishoudens, € 28.775 voor eenpersoonsonderhuishoudens, € 39.925 voor meerpersoonshuishoudens en € 38.960 voor meerpersoonsonderhuishoudens.

Inkomensdaling door wijziging van het huishouden

Wanneer het huishouden een inkomensdaling tot onder de eerder gehanteerde inkomensgrens/-grenzen heeft doordat een verdienend lid van het huishouden is vertrokken (wijziging van het huishouden), kan de huurder direct op basis van het gezamenlijk inkomen van de overgebleven leden van het huishouden een huurverlaging voorstellen. De huurder voegt daartoe inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren)²⁷ van alle overgebleven bewoners over het laatst verstreken kalenderjaar bij het huurverlagingsvoorstel. En omdat verhuurders niet op de hoogte zijn van het aantal bewoners van hun huurwoningen, voegt de huurder ook een uittreksel uit de BRP van één van de bewoners bij waaruit blijkt hoeveel bewoners op dat moment op het woonadres staan ingeschreven (*let op: dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat*).

Wanneer de verhuurder niet instemt met het huurverlagingsvoorstel, kan de huurder het huurverlagingsvoorstel voorleggen aan de Huurcommissie. Als de Huurcommissie van oordeel is dat het gezamenlijke inkomen van de overgebleven leden van het huishouden lager is dan de inkomensgrens die is gehanteerd bij de eerdere huurverhoging(en) en het huurverlagingsvoorstel redelijk acht, gaat de huurverlaging in op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging.

Inkomensdaling bij gelijkblijvend huishouden

Wanneer het huishouden een inkomensdaling heeft doordat het inkomen van één of meer leden van het huishouden daalt (gelijkblijvend huishouden), dan blijkt pas na het verstrijken van het kalenderjaar waarin de inkomensdaling plaatsvindt wat het jaarinkomen van het huishouden in dat kalenderjaar is en of de inkomensdaling leidt tot een huishoudinkomen onder de eerder gehanteerde inkomensgrens/-grenzen. Een huurder kan direct na de inkomensdaling een huurverlaging voorstellen op basis van het actuele maandinkomen van alle bewoners. Daarbij voegt de huurder ook een uittreksel uit de BRP van één van de bewoners bij waaruit blijkt hoeveel bewoners op dat moment op het woonadres staan ingeschreven (*let op: dit is geen standaarduittreksel uit de BRP; vraag als huurder aan uw gemeente hoe u een uittreksel aanvraagt waarop het aantal bewoners staat*).

Als de verhuurder van oordeel is dat het aannemelijk is dat de inkomensdaling leidt tot een jaarinkomen van het huishouden onder de inkomensgrens die gehanteerd is bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en), kan de verhuurder instemmen met de voorgestelde huurverlaging. Een verhuurder kan bijvoorbeeld tot dat oordeel komen als de huurder met (vervroegd) pensioen is gegaan en het huishoudinkomen daardoor blijvend op jaarbasis onder de inkomensgrens zakt. Wanneer de verhuurder niet met het huurverlagingsvoorstel instemt – bijvoorbeeld omdat de verhuurder een inkomensstijging later in het jaar niet uitsluit – kan de huurder het huurverlagingsvoorstel aan de Huurcommissie voorleggen. De Huurcommissie kan echter niet op basis van één of meer maandinkomen(s) beoordelen of het huishoudinkomen van het lopende kalenderjaar tot onder de inkomensgrens daalt of niet; het huishoudinkomen is immers volgens de wet het gezamenlijke inkomen van alle leden van het huishouden over een kalenderjaar. Aan een maandinkomen kan de Huurcommissie niet het

²⁷ Bij huurverlagingsvoorstellen geldt voor de kenmerken OB/ONB, V en D op de inkomens-verklaringen (voorheen IB60-formulieren) mutatis mutandis hetzelfde als bij bezwaarschriften op grond van huishoudinkomen tegen huurverhogingsvoorstellen; zie voetnoot 22.

(toekomstige) verzamelinkomen van het lopende jaar herleiden. Wil een huishouden een huurverlaging na inkomensdaling bij gelijkblijvend huishouden kunnen afdwingen via de Huurcommissie, dan zal het dus (eventueel opnieuw) een huurverlagingsvoorstel moeten doen op basis van het door de Belastingdienst vastgestelde jaarinkomen van alle leden van het huishouden over het verstreken kalenderjaar waarin de inkomensdaling plaatsvond.

4.4 Vernietiging inkomensindicaties

Inkomensindicaties uitsluitend voor huurverhoging

Verhuurders mogen de inkomensindicaties van de Belastingdienst *alleen* voor de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging gebruiken, niet voor andere doeleinden (bijvoorbeeld: koopaanbod, marketing, oriëntering op inkomens-niveaus van huurders, ander inkomensbeleid dan inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, onderzoek naar woonfraude). Zie ook 4.1.

Vernietigingsplicht

In de wetgeving inzake de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is bepaald dat verhuurders de door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicaties moeten vernietigen zodra ze niet meer nodig zijn; dat wil zeggen: zodra de voorgestelde huurverhoging is overeengekomen dan wel zodra over die voorgestelde huurverhoging onherroepelijk (door huurcommissie of rechter) is beslist.

Toelichting deadlines vernietigingsplicht

Uit signalen uit het veld is gebleken dat veel verhuurders dit geen duidelijke deadline vinden. Daarom wordt een en ander hier verder toegelicht.

- *Wanneer is een voorgestelde huurverhoging overeengekomen?*
Een door de verhuurder voorgestelde huurverhoging is met de huurder overeengekomen wanneer de huurder geen bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel heeft ingediend en de voorgestelde nieuwe huurprijs ook betaalt. In dat geval kan de verhuurder de inkomensindicatie na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (meestal 1 juli) vernietigen.
- *Wanneer is onherroepelijk over de huurverhoging beslist?*
Als de huurder wel een bezwaarschrift tegen een huurverhogingsvoorstel heeft ingediend, of als de huurder dat niet doet maar de voorgestelde huurverhoging ook niet betaalt, moet de verhuurder actie ondernemen om de voorgestelde huurverhoging door te zetten (zie ook bij "Verhuurders mogen bezwaren niet eigenhandig afwijzen" op blz. 20 en "Huurder dient geen bezwaarschrift in, maar betaalt de voorgestelde huurprijs niet" op blz. 23). Als de voorgestelde huurverhoging voor een uitspraak aan de huurcommissie is voorgelegd, dan is onherroepelijk over de huurverhoging beslist als noch de huurder noch de verhuurder binnen acht weken na de verzenddatum van de huurcommissie-uitspraak een vordering over de huurverhoging bij de rechtbank hebben ingediend.
Als de huurder of de verhuurder wel binnen acht weken na de verzenddatum van de huurcommissie-uitspraak een vordering over de huurverhoging bij de

rechtbank heeft ingediend, vervalt de huurcommissie-uitspraak en is pas onherroepelijk over de huurverhoging beslist na de uitspraak van de rechter.

In **bijlage VIII** zijn de vernietigingsmomenten via een stroomschema inzichtelijk gemaakt.

5. Huurprijsliberalisatie

Zie 2.1 voor de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Huurprijsliberalisatie ligplaatsen voor woonboten

Huurprijzen van ligplaatsen voor woonboten zijn altijd geliberaliseerd, ongeacht de aanvangshuurprijs en ongeacht de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

Huurprijsliberalisatie zelfstandige woningen

Aanvangshuurprijs bepalend

De huurprijsliberalisatie geldt voor huurovereenkomsten voor *zelfstandige woningen* waarvoor bij de *aanvang* van de huurovereenkomst een huurprijs was overeengekomen die uitsteeg boven de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens.

De liberalisatiegrens van 2026 (zie hieronder) is bepalend voor huurcontracten die in 2026 ingaan.

Liberalisatiegrens 2026: € 1.228,07

De liberalisatiegrens is sinds 1 juli 2024 (Wet betaalbare huur) gelijk aan de maximale huurprijsgrens voor zelfstandige woningen bij 186 punten. Die maximale huurprijsgrens in 2026 en daarmee ook de liberalisatiegrens voor nieuwe huurcontracten in 2026, is € 1.228,07 per maand.

Voor welke zelfstandige woningen en welke huurovereenkomsten?

De huurprijsliberalisatie geldt voor huurovereenkomsten voor (bestaande of nieuwbouw) zelfstandige woningen die op of na 1 juli 1994 zijn ingegaan. Daarnaast geldt de huurprijsliberalisatie ook voor huurovereenkomsten die in de periode 1 juli 1989 tot 1 juli 1994 zijn ingegaan voor zelfstandige woningen die voor het eerst op of na 1 juli 1989 werden bewoond (nieuwbouw of transformatie).

Dat betekent dat alle huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen die zijn ingegaan vóór 1 juli 1989 niet-geliberaliseerd zijn, ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs. Ook huurovereenkomsten die zijn ingegaan vóór 1 juli 1994 voor woningen die op de ingangsdatum niet voor het eerst werden bewoond, zijn niet-geliberaliseerd ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs.

Liberalisatiegrenzen vanaf 1989

In **Bijlage I** is voor de volledigheid het overzicht van de liberalisatiegrenzen vanaf 1989 opgenomen. Deze liberalisatiegrenzen hebben voor de vraag of de

huurovereenkomst geliberaliseerd is (of niet) dus alleen betekenis voor de huurovereenkomsten die zijn ingegaan in de betreffende jaargang.

In Bijlage I staan ook de middenhuurgrenzen voor nieuwe huurcontracten vanaf 1 juli 2024.

Geen huurprijsliberalisatie voor kamers, woonwagens en standplaatsen
Huurprijzen van kamers, woonwagens en standplaatsen zijn altijd gereguleerd (niet-geliberaliseerd), ongeacht de hoogte van de aanvangshuur. De liberalisatieregeling geldt immers alleen voor zelfstandige woningen.

6. Samenvattend: huurprijsparameters 2026

Parameters per 1 januari 2026	
Laag segment (sociale huurwoningen) woningcorporaties	
Maximale <u>huursomstijging</u> (gemiddelde huurstijging voor zittende huurders van over het woningbezit van zelfstandige woningen) per <u>woningcorporatie</u> voor 2026 (zie 2.3)	3,6% (Nationale prestatieafspraken 2025-2035) (lokaal hoger, maar maximaal 3,7% , in gemeenten waarin de corporatie in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie een hoger percentage heeft afgesproken)
Huurovereenkomsten in middensegment (nieuw) alle verhuurders	
Maximale huurstijging per in het middensegment verhuurde zelfstandige woning (<u>vrije sector</u>) (zie 2.1)	6,1% (= cao-loonontwikkeling 1-12-2024 tot 1-12-2025 + 1 procentpunt)
Huurovereenkomst in laag en middensegment (alle verhuurders)	
Stijging <u>maximale huurprijs</u> grenzen op basis van het WWS (zie 2.6 en bijlagen IV t/m VII)	3,65% (= inflatie 1-7-2024 tot 1-7-2025, zie 3.5)
Geliberaliseerde huurovereenkomsten (vrije sector) alle verhuurders	
Maximale huurstijging per geliberaliseerd verhuurde zelfstandige woning (<u>vrije sector</u>) en per verhuurde ligplaats (zie 2.2)	4,4% (= inflatie 1-12-2024 tot 1-12-2025 + 1 procentpunt)
Parameters per 1 juli 2026	
Gereguleerd laag segment (sociale huurwoningen) alle verhuurders	
Maximale huurstijging per <u>zelfstandige woning</u> (eengezinswoning, appartement) (zie 3.1)	Inkomensonafhankelijk:
	4,1%* voor huren van € 350 en hoger € 25* voor huren onder € 350
	Inkomensafhankelijk:
	€ 50* voor huishoudens met een inkomen in de middencategorie € 100* voor huishoudens met een inkomen in de hoge categorie
	Na tijdelijke huurkorting:

	<i>Huurverhoging tot oude huurprijs, plus de maximaal toegestane huurverhogingen tijdens periode van de tijdelijke huurbevriezing/ huurverlaging (maximaal 3 jaar)* <u>Uitzondering:</u> tot maximaal € 932,93 (in 2026)* als de huurprijs vóór de tijdelijke huurverlaging boven de toenmalige huurtoeslaggrens lag</i>
<i>Geen maximale huurstijging per zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement) (zie 3.1)</i>	Huurgewenning (tijdelijke huurkorting van maximaal 3 jaar op de afgesproken aanvangshuurprijs)
<i>Maximale huurstijging per onzelfstandige woning (kamer), woonwagen of standplaats (zie 3.2)</i>	4,1%*
<i>Stijging maximale energieprestatievergoedingen (zie 3.3 en Bijlage II)</i>	3,3% (inflatie kalenderjaar 2025)

*) Deze huurverhoging is toegestaan, tenzij daarmee de maximale huurprijsgrens van de woning/woonwagen/standplaats wordt overschreden, want in dat geval is maximaal een huurverhoging tot aan de maximale huurprijsgrens toegestaan.

Zie tabellen met maximale huurprijsgrenzen in bijlagen III t/m VI.

7. Overleg met huurdersorganisaties over het huurprijsbeleid

De Wet op het overleg huurders verhuurder (ook wel Overlegwet genoemd) bepaalt dat verhuurders hun huurdersorganisaties en bewonerscommissie over voorgenomen wijzigingen in (onder meer) het huurprijsbeleid moet informeren, daarover met de huurdersorganisaties en bewonerscommissie te overleggen indien de huurdersorganisaties/bewonerscommissies dat willen en de huurdersorganisaties en bewonerscommissies in de gelegenheid moeten stellen over het de voorgenomen wijziging in het huurprijsbeleid te adviseren. Dit geldt voor particuliere verhuurders met 25 of meer huurwoningen en voor alle woningcorporaties. De Overlegwet maakt geen onderscheid tussen huurders van geliberaliseerd verhuurde woningen en huurders van gereguleerd (niet-geliberaliseerd) verhuurde woningen.

Indien een huurdersorganisatie of bewonerscommissie schriftelijk advies heeft uitgebracht over de voorgenomen wijziging van het huurprijsbeleid, mag de verhuurder alleen van dit advies afwijken indien hij binnen veertien dagen na ontvangst van het advies de redenen voor het (gedeeltelijk) afwijken van het advies schriftelijk aan de huurdersorganisatie meedeelt.

Er zijn verhuurders die als huurprijsbeleid hanteren dat zij de door de overheid toegestane maximale huurverhoging toepassen. Indien het door de overheid toegestane maximale huurverhogingspercentage wijzigt, is er strikt genomen geen sprake van een voorgenomen wijziging van het huurprijsbeleid van de verhuurder. De rechter heeft echter in 2013 in enkele gevallen geoordeeld dat in het geval dat een verhuurder de door de overheid gewijzigde maximaal

toegestane huurverhoging toepast, er wel sprake is van een voorgenomen wijziging in het huurprijsbeleid. Veiligheidshalve verdient het daarom aanbeveling om bij in wezen ongewijzigd huurprijsbeleid van de verhuurder (toch) met de huurdersorganisaties en bewonerscommissie te overleggen over het huurprijsbeleid en hen in de gelegenheid te stellen daarover te adviseren.

8. Publicatie

Deze circulaire wordt uitsluitend digitaal gepubliceerd, op www.rijksoverheid.nl en www.volkshuisvestingnederland.nl.

U kunt zich aanmelden om een e-mail-attendering te ontvangen zodra er een nieuwe MG-circulaire over het huurprijsbeleid verschijnt. Dat doet u via <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuwsbrieven/mg-circulaire> ("MG-Digitaal" op [volkshuisvestingnederland.nl](http://www.volkshuisvestingnederland.nl)). Na aanmelding ontvangt u telkens als er een MG-circulaire op de site wordt geplaatst een e-mail met een hyperlink naar de pagina waar een pdf-bestand van de betreffende MG-circulaire te downloaden is.

9. Tot slot

De circulaire MG 2025-01 over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2026 vervalt met ingang van 1 juli 2026.

De informatie van de hoofdstukken 2, 4 en 5 van deze circulaire (MG 2026-01) geldt al per 1 januari 2026. De informatie van hoofdstuk 3 geldt vanaf 1 juli 2026.

Voor nadere informatie over het huurprijsbeleid kunt u zich richten tot <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord> en voor nadere informatie over deze circulaire over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2027 kunt u zich richten tot de Directie Wonen (contactpersoon vermeld op het voorblad).

Hoogachtend,

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

M.C.G. Keijzer

Bijlage I: huurliberalisatie- en middenhuurgrenzen tot 1 januari 2026

<i>Interim-maatregel (alleen voor nieuwe woningen)</i>		<i>Liberalisatieregeling (ook nieuwe contracten voor bestaande woningen)</i>		<i>Liberalisatiegrens na invoering middenhuur (Wet betaalbare huur) voor nieuwe huurcontracten</i>		<i>Bovengrens sociaal/laag segment voor nieuwe huurcontracten</i>
Vanaf	Huurprijs	Vanaf	Huurprijs	Vanaf	Huurprijs	Huurprijs
1-7-1989	≥ f 750,00 (€ 340,34)					
1-7-1990	> f 775,00 (€ 351,68)					
1-7-1991	> f 820,00 (€ 372,10)					
1-7-1992	> f 865,42 (€ 392,71)					
1-7-1993	> f 913,33 (€ 414,45)					
		1-7-1994	> f 963,75 (€ 437,33)			
		1-7-1995	> f 1.007,50 (€ 457,18)			
		1-7-1996	> f 1.047,92 (€ 475,53)			
		1-7-1997	> f 1.085,00 (€ 492,35)			
		1-7-1998	> f 1.085,00 (€ 492,35)			
		1-7-1999	> f 1.107,00 (€ 502,33)			
		1-7-2000	> f 1.149,00 (€ 521,39)			
		1-7-2001	> f 1.193,00 (€ 541,36)			
		1-7-2002	> € 565,44			
		1-7-2003	> € 585,24			
		1-7-2004	> € 597,54			
		1-7-2005	> € 604,72			
		1-7-2006	> € 615,01			
		1-7-2007	> € 621,78			
		1-7-2008	> € 631,73			
		1-7-2009	> € 647,53			
		1-7-2010	> € 647,53			
		1-1-2011	> € 652,52			
		1-1-2012	> € 664,66			
		1-1-2013	> € 681,02			
		1-1-2014	> € 699,48			
		1-1-2015	> € 710,68			
		1-1-2016 ¹	> € 710,68			
		1-1-2017 ¹	> € 710,68			
		1-1-2018 ¹	> € 710,68			
		1-1-2019	> € 720,42			
		1-1-2020	> € 737,14			
		1-1-2021	> € 752,33			
		1-1-2022	> € 763,47			
		1-1-2023	> € 808,06			
		1-1-2024	> € 879,66	1-7-2024	> € 1.157,95	≤ € 879,66
				1-1-2025	> € 1.184,82	≤ € 900,07
				1-1-2026	> € 1.228,07	≤ € 932,93

1) In 2016 t/m 2018 was de liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren

Voor de vraag of een huurovereenkomst voor een zelfstandige woning (qua huurprijs) geliberaliseerd is of niet, is alleen de aanvangshuurprijs bepalend, niet de huidige huurprijs.

De aanvangshuurprijs is de kale huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst (of de door de huurcommissie/rechter lager vastgestelde aanvangshuurprijs).

Deze liberalisatiegrenzen hebben voor de vraag of een huurovereenkomst geliberaliseerd is dus alleen betekenis voor de huurovereenkomsten die in de betreffende jaargang zijn ingegaan.

Als de aanvangshuurprijs hoger is dan de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens, is de huurovereenkomst qua huurprijs geliberaliseerd.

Als de aanvangshuurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens van dat moment was, is de huurovereenkomst gereguleerd (= niet geliberaliseerd; laag segment en middensegment) en geldt de huurprijsbescherming van het woningwaarderingssysteem (en van de maximaal toegestane huurverhoging).

Huurovereenkomsten die zijn ingegaan voordat de liberalisatieregeling gold, zijn gereguleerd ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs. Zie ook Hoofdstuk 5.

Bijlage II

Maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2026

Algemene opmerking bij de tabellen inzake de maximale energieprestatievergoedingen

- De maximale energieprestatievergoedingen onder de oorspronkelijke regeling blijven gehandhaafd. Zie hiervoor tabel 1. Samengevat gaat dit om bestaande afspraken op basis van de oorspronkelijke regels tot en met 31 december 2023. Lees hierover: [Energieprestatievergoeding \(EPV\) \(rvo.nl\)](#).
- Voor nieuwe energieprestatievergoedingen geldt tabel 2. Wanneer is er sprake van een nieuwe energieprestatievergoeding en aan welke eisen moet worden voldaan? Lees hierover: [Tabellen maximale energieprestatievergoeding \(rvo.nl\)](#)

Tabel 1: maximale energieprestatievergoedingen onder de oorspronkelijke regeling

Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met duurzame energie, opgewekt op de woning.			
Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh_th/m2] per jaar:		Maximale vergoeding [€/m2/maand]	
Bepaald met NEN 7120	Bepaald met NTA 8800	Per 1 juli 2025	Per 1 juli 2026
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	0 < Netto warmtevraag ≤ 27	1,83	1,89
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	27 < Netto warmtevraag ≤ 33	1,54	1,59
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	33 < Netto warmtevraag ≤ 41	1,31	1,35

Tabel 2: maximale energieprestatievergoedingen met de nieuwe regeling

EPV klasse	Maximale EPV in €/m2/maand Per 1 juli 2025		Maximale EPV in €/m2/maand Per 1 juli 2026	
	Woningen vóór 2019	Woningen vanaf 2019	Woningen vóór 2019	Woningen vanaf 2019
EPV Basis*				
Eengezinswoningen	1,34	n.v.t.	1,38	n.v.t.
Meergezinswoningen	1,34	n.v.t.	1,38	n.v.t.
EPV Hoogwaardig*	Woningen vóór 2019	Woningen vanaf 2019	Woningen vóór 2019	Woningen vanaf 2019
Eengezinswoningen	1,77	1,23	1,83	1,27
Meergezinswoningen	1,50	0,96	1,55	0,99

*) De woning moet aan specifieke technische eisen voldoen om in aanmerking te komen voor de EPV Basis of Hoogwaardig. Of de woning voldoet aan de eisen kunt u controleren met de [Rekentool Energieprestatievergoeding \(EPV\) \(rvo.nl\)](#)

Bijlage III

Gemiddelde WOZ-waarden per vierkante meter per COROP-gebied in het woningwaarderingssstelsel voor onzelfstandige woningen

COROP-gebied	Gemiddelde WOZ-waarde per m ² gebruiksoppervlakte	
	2025 <i>Peildatum¹</i> 1-1-2024	2026 <i>Peildatum¹</i> 1-1-2025
Oost-Groningen	€ 1.924	€ 2.184
Delfzijl en omgeving	€ 1.752	€ 2.015
Overig Groningen	€ 2.490	€ 2.777
Noord-Friesland	€ 2.094	€ 2.275
Zuidwest-Friesland	€ 2.195	€ 2.393
Zuidoost-Friesland	€ 2.279	€ 2.583
Noord-Drenthe	€ 2.453	€ 2.738
Zuidoost-Drenthe	€ 2.064	€ 2.269
Zuidwest-Drenthe	€ 2.380	€ 2.640
Noord-Overijssel	€ 2.758	€ 3.065
Zuidwest-Overijssel	€ 2.996	€ 3.326
Twente	€ 2.648	€ 2.958
Veluwe	€ 3.418	€ 3.815
Achterhoek	€ 2.524	€ 2.820
Arnhem/Nijmegen	€ 3.154	€ 3.511
Zuidwest-Gelderland	€ 3.088	€ 3.403
Utrecht	€ 4.197	€ 4.684
Kop van Noord-Holland	€ 2.829	€ 3.124
Alkmaar en omgeving	€ 3.820	€ 4.164
IJmond	€ 3.858	€ 4.206
Agglomeratie Haarlem	€ 5.116	€ 5.582
Zaanstreek	€ 3.788	€ 4.099
Groot-Amsterdam	€ 5.751	€ 6.378
Het Gooi en Vechtstreek	€ 4.674	€ 5.100
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	€ 4.201	€ 4.668
Agglomeratie 's-Gravenhage	€ 4.016	€ 4.342
Delft en Westland	€ 3.902	€ 4.386
Oost-Zuid-Holland	€ 3.444	€ 3.875
Groot-Rijnmond	€ 3.537	€ 3.884
Zuidoost-Zuid-Holland	€ 3.289	€ 3.582
Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 2.163	€ 2.287
Overig Zeeland	€ 2.634	€ 2.806
West-Noord-Brabant	€ 2.999	€ 3.323
Midden-Noord-Brabant	€ 3.041	€ 3.370
Noordoost-Noord-Brabant	€ 3.088	€ 3.456
Zuidoost-Noord-Brabant	€ 3.166	€ 3.531
Noord-Limburg	€ 2.408	€ 2.693
Midden-Limburg	€ 2.311	€ 2.633
Zuid-Limburg	€ 2.209	€ 2.486
Flevoland	€ 3.047	€ 3.310

¹⁾ Geldend voor taxatiewaarden en WOZ-beschikkingen met de betreffende peildatum

Bijlage IV

Maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen per 1 januari 2026

De maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen voor 2026 zijn in november 2025 gepubliceerd. Zie:

- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2025/11/25/maximale-huurprijsgrenzen-zelfstandige-woningen-per-1-januari-2026> (in pdf- en Excel-formaat)
- [Staatscourant 2025, nr. 43660](#) (Bijlage A)

De maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen voor 2026 staan geregeld in [Bijlage I van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte](#).

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 250,26 per maand.

Bijlage V

Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 januari 2026

De maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen voor 2026 zijn in november 2025 gepubliceerd. Zie:

- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2025/11/25/maximale-huurprijsgrenzen-onzelfstandige-woningen-per-1-januari-2026> (in pdf- en Excel-formaat)
- [Staatscourant 2025, nr. 43660](#) (Bijlage B)

De maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen voor 2026 staan geregeld in [Bijlage II van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte](#).

De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 5,27 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen genoemd bij 250 en 249 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte, verminderd met 250, en bij de verkregen uitkomst € 1.513,63 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

Bijlage VI

Maximale huurprijsgrenzen woonwagens per 1 januari 2026

De maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens voor 2026 zijn in november 2025 gepubliceerd. Zie:

- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2025/11/25/maximale-huurprijsgrenzen-woonwagens-per-1-januari-2026> (in pdf- en Excel-formaat)
- [Staatscourant 2025, nr. 43660](#) (Bijlage C)

De maximale huurprijsgrenzen voor woonwagens voor 2026 staan geregeld in [Bijlage III van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte](#).

De maximale huurprijsgrens van woonwagens met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 277,00 per maand.

Bijlage VII

Maximale huurprijsgrenzen standplaatsen per 1 januari 2026

De maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen voor 2026 zijn in november 2025 gepubliceerd. Zie:

- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2025/11/25/maximale-huurprijsgrenzen-standplaatsen-per-1-januari-2026> (in pdf- en Excel-formaat)
- [Staatscourant 2025, nr. 43660](#) (Bijlage D)

De maximale huurprijsgrenzen voor standplaatsen voor 2026 staan geregeld in [Bijlage IV van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte](#).

De maximale huurprijsgrens behorende bij meer dan 250 punten is het bedrag dat wordt verkregen door € 7,12 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen genoemd bij 250 en 249 punten) te vermenigvuldigen met het aantal punten van de woonruimte, verminderd met 250, en bij de verkregen uitkomst € 1.733,26 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 250 punten) op te tellen.

.

Stroomschema: "Wanneer inkomensindicaties vernietigen?"

