



In deze infographic staan de regels voor de jaarlijkse huurverhoging

- Hoeveel de huurverhoging wordt, hangt af van de huurverhogingsafspraken in het huurcontract.
- Leidt die afspraak tot een hogere huurverhoging dan het maximale percentage voor dit jaar? Dan geldt dat maximale percentage voor dit jaar.
- Ook mag de huur door de huurverhoging niet boven de maximale huurprijsgrens die hoort bij het puntenaantal van de woning uitkomen.

Maximale huurverhoging in 2026

Gereguleerde sector*

		Zelfstandige woning	Studio/appartement	Kamer	Woonwagen	Woonwagen standplaats	Ligplaats voor woonboot
Sociale huur							
Maximale huurverhoging	Tot 1 juli 2026: 5%, vanaf 1 juli 2026 4,1%	✓	✓	✓	✓	✓	
Hogere stijging zeer lage huren	Maximaal € 25 per maand	✓	✓				
Hogere stijging bij hoger inkomen	Maximaal € 50 - € 100 per maand	✓	✓				
Bij bewonerswissel	Volgens huurpuntenstelsel	✓	✓	✓	✓	✓	
Middenhuur							
Maximale huurverhoging	6,1%	✓	✓				
Bij bewonerswissel	Volgens huurpuntenstelsel	✓	✓				

Vrije sector

Maximale huurverhoging	4,4%	✓	✓				✓
Bij bewonerswissel	Geen maximum (mits minimaal 187 woningwaarderingpunten)	✓	✓				✓

* De liberalisatiegrens in 2026 is € 1.228,07 euro





Hoe wordt de huurstijging berekend?

Gereguleerde sector

Sociale huur

Maximale huurverhoging vanaf 1 juli 2026

- Vanaf 1 juli 2026 mogen verhuurders de huur verhogen met maximaal 4,1%. Tot 1 juli 2026 geldt het maximum van 5%.
- Het percentage van 4,1% is berekend door de gemiddelde inflatie van december 2022 tot en met december 2025 (3,6%) te nemen en daar 0,5% bij op te tellen. Samen komt dat uit op 4,1%.
- Deze toegestane huurverhoging is van toepassing op de volgende woningen: eengezinswoning, appartement, studio, kamer, woonwagen en standplaats.
- Voor woningcorporaties geldt dat de maximale gemiddelde huurverhoging over hun woningbezit gelijk is aan het driejaarsgemiddelde van inflatie (3,6%). Zij mogen dus niet voor ál hun woningen de maximale huurverhoging voorstellen die voor dat jaar geldt.

Hogere huurverhoging bij zeer lage huren

- Verhuurders mogen een huurverhoging van maximaal € 25 (dat is meer dan 4,1%) voorstellen als de huur nu lager is dan € 350.
- Dat geldt voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen en studio's).
- Deze € 25 huurverhoging is toegestaan ongeacht het inkomen van de huurder(s) van de woning.
- Zo kunnen verhuurders zeer lage huren sneller verhogen, passend bij de kwaliteit van de woning.
- De huur mag daardoor niet hoger worden dan de maximale huurprijs van de woning op basis van het woningwaarderingsstelsel (puntenaantal).

Hogere huurverhoging bij hoger inkomen

Verhuurders mogen voor zelfstandige woningen een hogere huurverhoging voorstellen als de huurder(s) een hoger inkomen hebben (zie tabel hieronder). Een zelfstandige woning is een eengezinswoning, appartement of studio. De toegestane huurverhoging is:

- Hoger middeninkomen: maximaal € 50 op de maanduur.
- Hoog inkomen: maximaal € 100 op de maanduur.

Deze huurverhoging is toegestaan ongeacht de hoogte van de huidige huur. Maar de huur mag niet hoger worden dan de maximumhuurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel (puntenaantal).

? Overzicht inkomenscategorieën huishoudens (inkomen in 2024)

	Lage (midden-) inkomens	Hoge midden-inkomens	Hoge inkomens
Eenpersoons-huishoudens	Niet hoger dan € 59.504	Tussen € 59.504 en € 70.149	Hoger dan € 70.149
Huishoudens van 2 of meer personen	Niet hoger dan € 68.858	Tussen € 68.858 en € 93.531	Hoger dan € 93.531
Toegestane huurverhoging	Max. 4,1%* bij huur vanaf € 350 Max. € 25** bij huur onder € 350	Max. € 50**	Max. € 100**

* 4,1% = gemiddelde inflatie december 2024 tot december 2025 (3,6%) plus 0,5%
** Mits de maximale huurprijsgrens van het puntenaantal van de woning niet wordt overschreden

Middenhuur

Maximale huurverhoging vanaf 1 januari 2026

- De maximale toegestane huurverhoging voor 2026 6,1%.
- Dat is gelijk aan de cao-loonontwikkeling van december 2023 tot december 2024, plus 1%.
- Middenhuurwoningen zijn zelfstandige woningen (eengezinswoningen, studio's en appartementen) met:
 - een huurcontract van 1 juli 2024 of later.
 - beginhuur in het middensegment. Voor huurcontracten afgesloten in 2026 is dit boven € 932,93 en niet meer dan € 1.228,07.
- Is het huurcontract eerder dan in 2026 ingegaan? Kijk dan bij de liberalisatiegrenzen tot 1 januari 2027; daarin staan ook de ondergrenzen middenhuur vanaf 2024.
- Ook zelfstandige woningen met een hogere beginhuur, maar met 144 tot 187 punten volgens het woningwaarderingsstelsel zijn middenhuurwoningen.

Huurverhoging bij bewonerswissel gereguleerde sector

Bij bewonerswissel is de verhuurder vrij om een nieuwe, hogere huurprijs te kiezen. Maar de huurprijs mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijs van de woning volgens het woningwaarderingsstelsel.

Vrije sector

Maximale huurverhoging

- De maximale toegestane huurverhoging voor 2026 is 4,4%.
- In de vrije sector (geliberaliseerde segment) is de berekening van de jaarlijkse maximaal toegestane huurverhoging per wet vastgesteld.
- De maximale huurverhoging in de vrije sector is gebaseerd op de laagste van de cao-loonontwikkeling of de inflatie (CPI). Verhuurders mogen 1% optellen bij het laagste percentage.
- Van december 2024 tot december 2025 was de inflatie (gemiddeld) 3,4%. De loonontwikkeling was 5,1%. Daarom wordt in 2026 het inflatiepercentage gebruikt voor de berekening van de maximale huurverhoging.
- Dit geldt voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, studio's en appartementen) in de vrije sector. Het maximum geldt ook voor ligplaatsen van woonboten.

Maximale huurprijsgrenzen 2026 volgens het woningwaarderingsstelsel

Woningwaarderingsstelsel

Liberalisatiegrenzen tot 1 januari 2027