



Huurverhoging per 1 juli 2026



www.wooninfo.nl

Guust Augustijn
6 mei 2026

Programma

Sociaal segment

- Percentages en bedragen
- Voorstel
- Bezwaar en rappel
- Huurverlaging na inkomensdaling

Midden en hoog segment

- Percentages en bedragen
- Bezwaar



Sociaal segment: percentages en bedragen

Sociale sector – zelfstandige woonruimte

- Regulier
 - huur \geq €350 4,1%
 - huur $<$ €350 € 25
- Inkomensafhankelijk
 - Midden inkomen € 50
 - Hoog inkomen € 100

Brief Belastingdienst verplicht bij inkomensafhankelijke huurverhoging

Belastingdienst

Centrale
administratieve
processen

Datum
24 jul 2023

De verhuurder

Betreft: Verklaring inkomensindicatie voor de inkomensafhankelijke huurverhoging

Geachte mevrouw/mijnheer,

Hierbij verklaart de Belastingdienst dat het huishoudinkomen van de bewoners van het onderstaande adres voor het jaar 2021, op basis van de gegevens uit de Basisregistratie inkomen, de volgende inkomenscategorie heeft gekregen:

Adres
Postcode: [REDACTED]
Huisnummer en toevoeging: [REDACTED]
Inkomenscategorie: Hoog

Toelichting inkomenscategorie hoog
Dit is een eenpersoonshuishouden met een inkomen van meer dan € 57.573 of een meerpersoonshuishouden met een gezamenlijk inkomen van meer dan € 76.764.

Toelichting verklaring
Deze verklaring is enkel afgegeven voor het doen van een huurverhogingsvoorstel van de verhuurder aan de huurder(s) van bovengenoemd adres. Als huurder kunt u over deze verklaring niet met de Belastingdienst in discussie gaan. Ook kunt u hiertegen geen bezwaar maken en/of beroep aantekenen.

Hebt u als huurder nog vragen? Neem dan contact op met uw verhuurder.

Hoogachtend,



drs. J.M. Melsen
Directeur Belastingdienst/Centrale administratieve processen

Inkomensgrenzen sociale sector, inkomen 2024

Regulier	Eenpersoonshuishouden: < € 59.504	4,1% of € 25
	Meerpersoonshuishouden: < € 68.858	
Midden inkomen	Eenpersoonshuishouden: € 59.504 - € 70.149	€ 50
	Meerpersoonshuishouden: € 68.858 - € 93.531	
Hoog inkomen	Eenpersoonshuishouden: ≥ € 70.149	€ 100
	Meerpersoonshuishouden: ≥ € 93.531	

Huishoudinkomen: gezamenlijk verzamelinkomen van de personen die op 1 juli 2026 zijn ingeschreven op het adres. Van inwonende personen die op 1 januari 2026 jonger waren dan 23 jaar telt alleen het bedrag boven € 26.819 mee.



Sociale sector – kamer, woonwagen, standplaats

- 4,1%
- Geen inkomensafhankelijke
huurverhoging



Sociaal segment: voorstel

Voorstel (art. 7:252 BW)

- 2 maanden vooraf
- Schriftelijk
- Voorstel:
 - Geldende huurprijs
 - Percentage of bedrag van wijziging
 - Nieuwe huurprijs
 - Ingangsdatum
 - Bezwaarmogelijkheid



Sociaal segment bezwaar en rappel

Bezwaargronden

Verkeerd
percentage of
bedrag

Lager inkomen
2024 of 2025

Wijziging
huishoud-
samenstelling

Huurprijs komt
boven maximum
WWS

Vormfouten

- Geen
inkomensverklaring
- Voorstel te laat

Gebreken

- uitspraak HUCO
- Procedure < 30-06

Andere lopende
procedure bij
Huurcommissie

Chronisch ziek of
gehandicapt

Bezwaargronden

Verkeerd
percentage of
bedrag

- Meer dan 4,1%
- Meer dan € 25
- Meer dan € 50
- Meer dan € 100

Bezwaargronden

Verkeerd
percentage of
bedrag

Lager inkomen
2024 of 2025

Wijziging
huishoud-
samenstelling

Huurprijs komt
boven maximum
WWS

Vormfouten

- Geen
inkomensverklaring
- Voorstel te laat

Gebreken

- uitspraak HUCO
- Procedure < 30-06

Andere lopende
procedure bij
Huurcommissie

Chronisch ziek of
gehandicapt

Bezwaargronden

Lager inkomen
2024 of 2025

- 2024: Verhuurder vraagt nieuwe verklaring Belastingdienst
- 2025: Huurder vraagt om peiljaarverlegging
 - Uittreksel BRP
 - Inkomensverklaring Belastingdienst
- 2026: Coullance verhuurder

Bezwaargronden

Verkeerd
percentage of
bedrag

Lager inkomen
2024 of 2025

Wijziging
huishoud-
samenstelling

Huurprijs komt
boven maximum
WWS

Vormfouten

- Geen inkomensverklaring
- Voorstel te laat

Gebreken

- uitspraak HUCO
- Procedure < 30-06

Andere lopende
procedure bij
Huurcommissie

Chronisch ziek of
gehandicapt

Bezwaargronden

Wijziging
huishoud-
samenstelling

- Minder mensen ingeschreven?
- Inkomen omlaag?
- 1 juli 2026

Bezwaargronden

Verkeerd
percentage of
bedrag

Lager inkomen
2024 of 2025

Wijziging
huishoud-
samenstelling

Huurprijs komt
boven maximum
WWS

Vormfouten

- Geen
inkomensverklaring
- Voorstel te laat

Gebreken

- uitspraak HUCO
- Procedure < 30-06

Andere lopende
procedure bij
Huurcommissie

Chronisch ziek of
gehandicapt

Bezwaargronden

Huurprijs komt
boven maximum
WWS

- Woningwaarderingstelsel (WWS) bepaalt maximum
- Voorbeeld:
 - € 950 + 4,1% = € 988,95
 - WWS 149 punten = € 974,05

Bezwaargronden

Verkeerd
percentage of
bedrag

Lager inkomen
2024 of 2025

Wijziging
huishoud-
samenstelling

Huurprijs komt
boven maximum
WWS

Vormfouten

- Geen inkomensverklaring
- Voorstel te laat

Gebreken

- uitspraak HUCO
- Procedure < 30-06

Andere lopende
procedure bij
Huurcommissie

Chronisch ziek of
gehandicapt

Bezwaargronden

- Huurder niet benadeeld?
- Ambtshalve aanpassen ingangsdatum
 - Mei → 1 augustus
 - Juni → 1 september

Vormfouten

- Geen inkomensverklaring
- Voorstel te laat

Bezwaargronden

Verkeerd
percentage of
bedrag

Lager inkomen
2024 of 2025

Wijziging
huishoud-
samenstelling

Huurprijs komt
boven maximum
WWS

Vormfouten

- Geen
inkomensverklaring
- Voorstel te laat

Gebreken

- uitspraak HUCO
- Procedure < 30-06

Andere lopende
procedure bij
Huurcommissie

Chronisch ziek of
gehandicapt

Bezwaargronden

- Gebrekenprocedure voor 1 juli 2026?
 - Gebreken ernstig → geen huurverhoging
 - Gebreken niet ernstig → wel huurverhoging
- Gebrekenprocedure op of na 1 juli 2026?
 - Uitkomst speelt geen rol bij bezwaar huurverhoging

Gebreken

- uitspraak HUCO
- Procedure < 30-06

Bezwaargronden

Verkeerd
percentage of
bedrag

Lager inkomen
2024 of 2025

Wijziging
huishoud-
samenstelling

Huurprijs komt
boven maximum
WWS

Vormfouten

- Geen
inkomensverklaring
- Voorstel te laat

Gebreken

- uitspraak HUCO
- Procedure < 30-06

Andere lopende
procedure bij
Huurcommissie

Chronisch ziek of
gehandicapt

Bezwaargronden

- Voorstel huurverlaging op punten
- Toetsing aanvangshuur
- Uitsplitsing all-in
- Huurverlaging na inkomensdaling
- Bezwaar huurverhoging 2025

Andere lopende
procedure bij
Huurcommissie

Bezwaargronden

Verkeerd
percentage of
bedrag

Lager inkomen
2024 of 2025

Wijziging
huishoud-
samenstelling

Huurprijs komt
boven maximum
WWS

Vormfouten

- Geen inkomensverklaring
- Voorstel te laat

Gebreken

- uitspraak HUCO
- Procedure < 30-06

Andere lopende
procedure bij
Huurcommissie

Chronisch ziek of
gehandicapt

Bezwaargronden

Chronisch ziek of
gehandicapt

Aangewezen groep:

- Min. 10 uur per week verzorging aan huis
- Mantelzorgcompliment → via Markant
- Indicatiebesluit oproepbare assistentie bij algemene dagelijkse levensverrichtingen
- Aanpassing WMO of WVG
- Blind

1. Bezwaar

2. Rappel

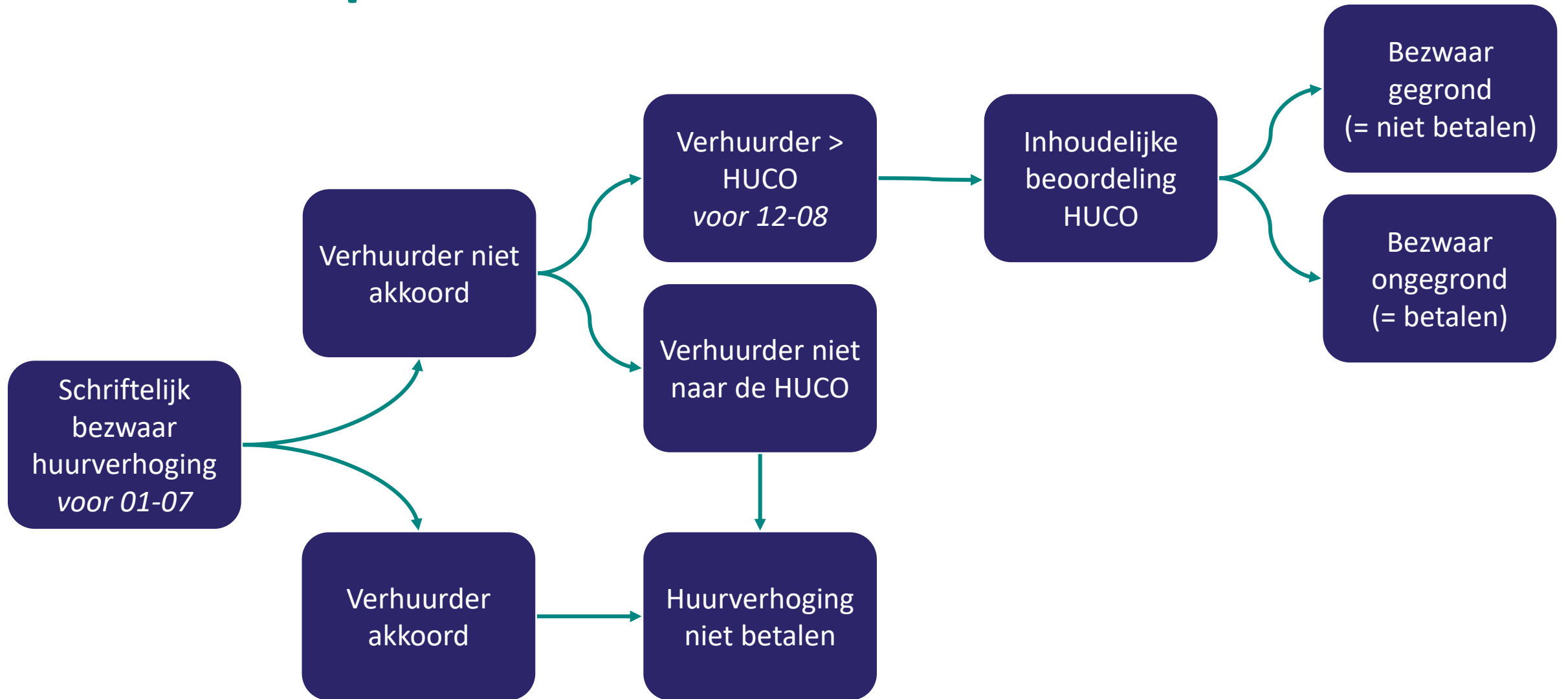
Verhuurder: 'Wij wijzen uw bezwaar af'



1. Bezwaarprocedure

- Verhuurder → Voorstel voor 1 mei 2026
- Huurder → Bezwaar voor 1 juli 2026
- Verhuurder → Procedure Huurcommissie vóór 12 augustus 2026

1. Bezwaarprocedure (art. 7:253.1 BW)



1. Bezwaar

2. Rappel

niet betalen
=
bezwaar

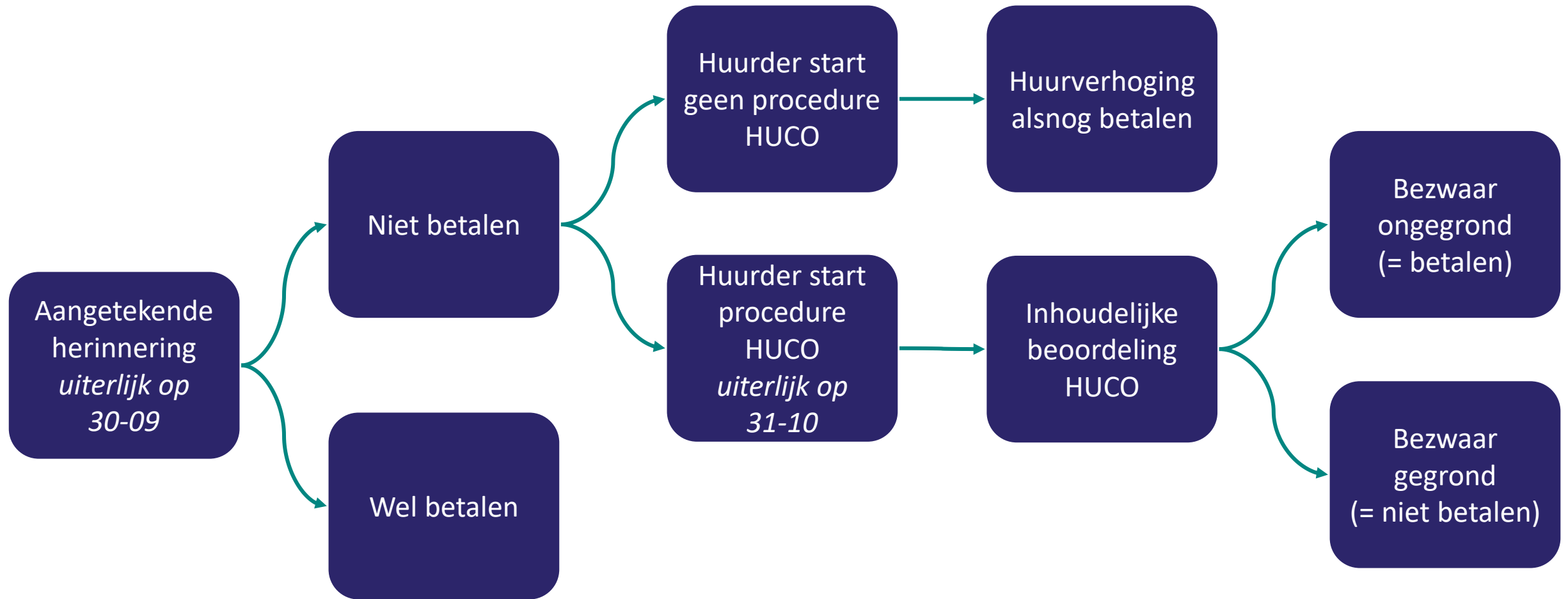


2. Rappelprocedure

- Verhuurder → Voorstel voor 1 mei 2026
- Huurder → Betaalt niet
- Verhuurder → Aangetekende herinnering voor 1 oktober 2026
- Huurder → Procedure HUCO voor 1 november 2026

Uitzondering: aangetekend voorstel voor 1 mei?
Dan geen rappel, maar bezwaarschriftprocedure

2. Rappelprocedure (art. 7:253.2 BW)



Bezwaar
≠
Huurachterstand

Geld apart in afwachting
procedure Huurcommissie





Sociaal segment inkomensdaling

*Bezwaar wegens
inkomensdaling
= (meestal)
óók voorstel tot
huurverlaging op grond
van inkomensdaling*



2 opties

- Inkomensdaling bij gelijk blijven huishouden = *Jaar wachten*
- Inkomensdaling door wijziging huishouden = *Direct handelen*

Huurverlaging na inkomensdaling (art. 7:252b BW)

- Ingangsdatum 1 juli 2026 of later?
herberekening over '24, '25 en/of '26
- Recht op huurtoeslag? Aftoppen op € 932,93

Let op: Andere percentages/bedragen corporatie

Voorstel tot huurverlaging

- Voorstel
- 2 volle kalendermaanden vooraf
- Meesturen:
 - Uittreksel BRP
 - Inkomensverklaring belastingdienst

- Verhuurder akkoord
- Anders > Huurcommissie
- Binnen 6 weken na voorgestelde ingangsdatum





Midden en hoog segment: percentages en bedragen

Let op: Check de
huurverhogingsclausule!



Midden en hoog segment

- Kalenderjaar 2026
- Midden segment: CAO-loonontwikkeling + 1% = 6,1%
- Hoog segment (geliberaliseerd): inflatie + 1% = 4,4%
- Contractueel afgesproken



Midden en hoog segment: bezwaar

Huurcommissie

- Contractueel afgesproken
- Max 6,1% (middensegment)
- Max 4,4% (hoog segment)
- Huurcommissie bevoegd



Bezwaar

- Huurder → Schriftelijk bezwaar voor ingangsdatum
- Huurder → Betaalt juiste bedrag
- Huurder → Procedure HUCO binnen 4 maanden

Tot slot: Online bijeenkomst SHY op wo 13 mei 19:30 uur



Huurverhoging en invloed van huurders in de middenhuur en vrije sector

De huurverhoging komt eraan. Dat betekent voor huurders opnieuw hogere woonlasten. Voor een deel van de huurders levert dat direct financiële problemen op.

We kijken naar de invloed van huurders in de praktijk en naar de werkelijkheid achter de cijfers.

👉 Meld u aan voor de [bijeenkomst voor huurders van Ymere in de middenhuur en vrije sector](#) op 13 mei.

Verder leest u over wat er nog meer speelt rond betaalbaarheid, beleid en wonen in de praktijk.

We blijven verhalen van huurders zichtbaar maken. Want achter beleid en cijfers zitten echte ervaringen.

Lees, deel en praat mee.

Samen maken we de stem van huurders sterker
Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere



Vragen?



www.wooninfo.nl