

Wat verandert er in 2025?

Huren en geld In 2025 verandert er het nodige voor huurders en woningzoekers. De Woonbond heeft de belangrijkste wijzigingen voor je op een rijtje gezet.



Puntentelling verplicht

Ga je in 2025 een nieuwe woning huren? Dan moet de verhuurder je informeren over het aantal punten dat deze woning heeft. Ook als het om een woning in de vrije sector gaat is dit voortaan verplicht.

Aanpak woekerhuren

Vanaf 2025 kunnen verhuurders die veel te hoge huren vragen beter worden aangepakt. Als een verhuurder structureel meer huur vraagt dan volgens het puntenstelsel mag kan de gemeente ingrijpen. Dat komt door een aanpassing in de Wet goed verhuurderschap.

Huurverlaging afdwingbaar

Huurders die ten onrechte een vrijesectorprijs betalen hadden tot nu toe maar beperkt tijd om hun huurprijs te laten toetsen. Wie te laat was voor de zogenaamde 'toets aanvangshuur' kon niets meer aan een te hoge huurprijs laten doen. Vanaf 2025 is dit anders, dankzij de [Wet betaalbare huur](#).

Betaal je een vrijesectorprijs, terwijl je woning volgens het puntenstelsel een sociale woning is? Dan moet je verhuurder de huur uiterlijk 1 juli 2025 verlaagd hebben naar de maximaal toegestane huur volgens het puntenstelsel. Gebeurt dat niet? Dan kun je vanaf juli naar de Huurcommissie om huurverlaging af te dwingen.

Huurtoeslag

Vooraf per 2026 verandert er veel in de huurtoeslag. Maar in 2025 wordt het volgende al anders:

- Je hoeft minder snel huurtoeslag terug te betalen als je meer gaan verdienen. Door een wetswijziging wordt de huurtoeslag minder snel afgebouwd als het inkomen stijgt.
- Als je niet alleen woont, nog geen AOW hebt én een huurprijs betaalt boven de zogenaamde 'aftoppingsgrens' krijg je meer huurtoeslag. Dat komt omdat het verschil in toeslag tussen AOW-gerechtigden en nog niet AOW-gerechtigden gaat verdwijnen.

Jaarlijkse huurverhoging

Sociale huurders met een bescheiden inkomen krijgen in juli 2025 te maken met een huurverhoging die kan oplopen tot 5%. Hoe de huurverhoging voor andere groepen huurders uitpakt is op dit moment nog niet bekend. Zodra hier meer over bekend is, verwerken we dat in het overzichtsartikel [Wat kost huren in 2025?](#)

Bron: Woonbond
13 december 2024

Wat kost huren in 2025?

Huren en geld Met welk inkomen heb je toegang tot wat voor huurwoning? En hoe hoog mag de huurverhoging zijn? De Woonbond zet de belangrijkste regels op een rij.

Veel gestelde vragen

Wat kost een sociale huurwoning?

Verhuis je in 2025 naar een sociale huurwoning? Dan kan de (kale) huur van die woning maximaal € 900,07 zijn. In 2025 is dit het grensbedrag voor sociale huur. Dit bedrag wordt door de overheid bepaald en wordt ieder jaar een beetje hoger. Let op: deze grens gaat alleen over aanvangshuren. Wie al langer huurt, betaalt soms meer voor een sociale huurwoning. Dat is niet nieuw in 2025, maar al jaren zo.

Wat kost een midden huurwoning?

Verhuis je in 2025 naar een midden huurwoning? Dan zal de (kale) huur van die woning hoger zijn dan € 900,07 en lager zijn dan € 1.184,82. Woningen met een lagere (start)huur zijn sociale huurwoningen. Woningen met een hogere starthuur vallen in de zogenaamde 'vrije sector'.

Wat kost een vrijesectorwoning?

Verhuis je in 2025 naar een vrijesectorwoning? Dan zal de (kale) huur van die woning hoger zijn dan € 1.184,82. Woningen met een lagere huur zijn sociale huurwoningen of midden huurwoningen. Belangrijk: verhuurders mogen alleen in de vrije sector verhuren als de woning volgens het puntenstelsel minstens 187 punten waard is. Vanaf 2025 zijn verhuurders verplicht om een puntentelling te verstrekken als ze een woning aan je verhuren. Dit geldt ook voor vrijesectorwoningen. Controleer de puntentelling goed. Als blijkt dat de woning 186 of minder punten heeft mag er niet in de vrije sector verhuurd worden en moet de huurprijs dus omlaag.

Met welk inkomen kan ik sociaal huren bij een woningcorporatie?

Woningcorporaties moeten minimaal 85% van hun vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen onder bepaalde inkomensgrenzen. Er zijn twee inkomensgrenzen voor toegang tot sociale huur. Een voor eenpersoonshuishouden en één voor meerpersoonshuishouden. In 2025 gelden de volgende grenzen:

- Maximaal € 49.669 voor alleenwonenden
- Maximaal € 54.847 voor huishoudens van 2 of meer personen

Is je inkomen hoger? Dan kom je mogelijk in aanmerking voor een midden huurwoning van een woningcorporatie.

Welk inkomen heb ik nodig voor middenhuur bij een woningcorporatie?

Om in aanmerking te komen voor een midden huurwoning van een woningcorporatie moet het jaarinkomen van je huishouden niet te hoog zijn. In 2025 gelden de volgende grenzen:

- Maximaal € 67.366 voor alleenwonenden
- Maximaal € 89.821 voor huishoudens van 2 of meer personen

Gemeenten kunnen via de huisvestingsvergunning toewijzingsregels stellen aan de gereguleerde midden huurwoningen. Op die manier komen de woningen terecht bij woningzoekenden met maximaal een middeninkomen.

Welk inkomen heb ik nodig voor vrijesectorhuur

Er zijn geen landelijke regels voor het inkomen dat je moet hebben om in de vrije sector te kunnen huren. Verhuurders hanteren hier hun eigen beleid voor. Gebruikelijk is dat je vier keer de maandhuur moet verdienen om een woning te kunnen huren. Om terecht te kunnen in een woning met een maandhuur van 1500 euro moet je (bruto) maandinkomen dan minimaal 6000 zijn.

Woningcorporaties kijken naar het (belastbaar) jaarinkomen (het zogenaamde 'verzamelinkomen'), niet naar het maandinkomen. Om daar in de vrije sector te kunnen huren (vanaf € 1.184,82 per maand) moet je jaarinkomen in ieder geval hoger zijn dan de inkomensgrens voor middenhuur.

Wat kost gaan huren bij een woningcorporatie als ik een laag inkomen heb?

Heb je een laag inkomen en ga je in 2025 bij een woningcorporatie huren? Dan betaal je maximaal € 682,96 (huishoudens van 1 of 2 personen) of € 731,93 (grotere huishoudens). Dat komt door het 'passend toewijzen' dat woningcorporaties moeten doen. Minstens 95% van de woningen die zij verhuren aan huishoudens met een laag inkomen moet betaalbaar zijn.

Wat geldt dan als 'laag inkomen'?

In 2025 gelden daar de volgende inkomensgrenzen voor:

- Alleenwonend, geen AOW: € 28.375
- Alleenwonend, wel AOW: € 27.775
- Meerpersoonshuishouden, geen AOW: € 38.500
- Meerpersoonshuishouden, wel AOW: € 37.350

Ouderen met een laag inkomen, maar veel vermogen (spaargeld) kunnen volgens het 'passend toewijzen' wél een duurdere sociale huurwoning betalen. Alleenwonenden met een vermogen van minimaal (vermogensgrens zorgtoeslag 2025) en samenwonenden met een vermogen van minimaal (vermogensgrens zorgtoeslag 2025) kunnen een woning toegewezen krijgen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.

Wat is de huurverhoging per 1 juli?

Voor sociale huurwoningen zijn de regels anders dan voor middenhuur- en vrijesectorwoningen. Voor bewoners van een sociale huurwoning telt het inkomen mee. In de middenhuur en de vrije sector is dat niet zo.

Sociale huur

Sociale huurders met een bescheiden inkomen krijgen in juli 2025 te maken met een huurverhoging die kan oplopen tot **5%**. Corporaties mogen hun 'huursom' (de huur van al hun woningen samen) met maximaal 4,5% laten stijgen, maar voor een individuele huurder is 5% huurverhoging het maximum. Dit volgt uit de [Nationale Prestatieafspraken 2025-2035](#) die minister en woningcorporaties samen maakten.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

In 2025 is er ook weer een inkomensafhankelijke huurverhoging voor sociale huurders met een relatief hoog inkomen. De huurverhoging voor die groep is geen percentage van de huidige huurprijs, maar een vast bedrag. Er zijn twee maximumbedragen: €50 en €100. Welk bedrag de verhuurder mag vragen hangt van het jaarinkomen van het huishouden af.

50 euro

Om een huurverhoging van 50 euro te mogen vragen moet de huurder

- Alleen wonen en een jaarinkomen hebben boven de €57.143,-
- Met anderen samenwonen en een (gezamenlijk) jaarinkomen hebben boven de €66.126,-

100 euro

Om een huurverhoging van 100 euro te mogen vragen moet de huurder

- Alleen wonen en een jaarinkomen hebben boven de €67.366,-
- Met anderen samenwonen en een (gezamenlijk) jaarinkomen hebben boven de €89.821,-

Lage huur

Huur je een sociale huurwoning met een lage maandhuur? Dan kan je huur in 2025 met maximaal €25 omhoog. Tenzij je een hoog inkomen hebt. Dan kun je de huurverhoging krijgen voor huurders met een hoog inkomen. In 2024 zag de overheid alles onder de € 300 als lage huur. Uit de [Nationale Prestatieafspraken 2025-2035](#) blijkt dat de grens voor 'lage huur' omhooggaat naar € 350. Het is op dit moment nog niet duidelijk of dit al in 2025 gebeurt.

Midden huurwoning

Huurders van een gereguleerde midden huurwoning krijgen in 2025 te maken met een huurverhoging die kan oplopen tot **7,7%**. De overheid heeft bepaald dat de huur van midden huurwoningen jaarlijks mag stijgen met de gemiddelde CAO-loonstijging + 1%.

Vrije sector huurwoning

In 2025 is de huurverhoging in vrije (geliberaliseerde) sector maximaal **4,1%**. Voor vrijesectorwoningen is de regel dat de huur mag stijgen met:

- De gemiddelde inflatie + 1% OF
- De gemiddelde CAO-loonstijging + 1%

De afspraak daarbij is dat de laagste van de twee van toepassing is.

In de vrije sector is verder ook het huurcontract van belang. Staat er een lager huurverhogingspercentage in je contract dan 4,1%? Dan geldt dát percentage als het maximum voor jouw huurverhoging in 2025.

Ben ik een vrijesectorhuurder?

Veel mensen die een hoge huurprijs betalen denken dat ze in de 'vrije sector' huren. Toch is dat niet altijd zo. Met deze tool check je hoe het zit. De tool staat op <https://www.woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd-of-gereguleerd/>

Kan ik huurtoeslag krijgen?

Dat kan als je huurprijs niet te hoog is, je inkomen bescheiden is en je niet te veel vermogen hebt. Belangrijk: van wie je de woning huurt (woningcorporatie, belegger, particulier) maakt voor de huurtoeslag niet uit.

- Als je voor het eerst huurtoeslag aanvraagt voor de woning waar je op dit moment woont mag de huur van die woning niet hoger zijn dan de huurtoeslaggrens. In 2024 is dat € 900,07
- Sinds 2020 geldt er geen harde inkomensgrens meer voor de huurtoeslag. Dus ook met een wat hoger inkomen kun je er recht op hebben. Of dat zo is hangt van je huurprijs af.
- Voor de huurtoeslag geldt wel een harde vermogensgrens. Je mag niet te veel vermogen (zoals spaargeld en geld op je betaalrekening) hebben. In 2025 gaat het om maximaal € 37,395 per persoon. Heb je op 1 januari 2025 meer? Dan heb je het hele jaar 2025 géén recht op huurtoeslag.
- Wil je weten of je huurtoeslag kunt krijgen in 2025? Gebruik de [rekenhulp van de Belastingdienst](#) om een proefberekening te maken.

Kan ik tijdelijk huurkorting krijgen?

Misschien. Het gaat dan om huurkorting die minimaal één maand tot maximaal drie jaar kan duren. Daar bestaat sinds 1 april 2021 een regeling voor: de [Wet tijdelijke huurkorting](#).

Bron: Woonbond
17 december 2024