

De Huurkrant 2025 is een landelijke uitgave over zelfstandige sociale huurwoningen. Heeft uw woonruimte geen eigen voordeur, huisnummer, toilet, keuken en douche of badkamer? Dan gelden andere regels. Vraag deze aan uw verhuurder.



## Huurverhoging 2025 Wat betekent dat voor u?

Uw woningcorporatie mag de huur van sociale huurwoningen elk jaar verhogen. Gaat de huur van uw woning vanaf 1 juli 2025 omhoog? Dan krijgt u daarover een brief van uw woningcorporatie. Daarin staat hoeveel uw huur stijgt.

De overheid bepaalt hoeveel de huren mogen stijgen. In 2025 is dat maximaal 5%, of een bedrag van maximaal € 25, € 50 of € 100. Welk maximum voor u geldt, hangt af van het inkomen van u en uw medebewoners.

### Huurverhoging maximaal 5%

Woningcorporaties mogen de huur met maximaal 5% verhogen. Maar uw corporatie bepaalt zelf welke huurverhoging

voor u geldt. Uw huur kan dus ook met een lager percentage omhoog gaan.

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

### Voor huurders met een wat hoger inkomen

Huurders met een wat hoger inkomen kunnen een

huurverhoging krijgen van maximaal € 50 of maximaal € 100. Dit geldt als u per jaar € 57.143 of meer verdient (als u alleen woont), of € 66.126 of meer (als u met 2 of meer personen woont). Niet alle woningcorporaties kiezen voor deze 'inkomensafhankelijke huurverhoging'. In het kader onder aan deze pagina leest u meer over deze huurverhoging.



## De brief over de huurverhoging

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

In deze brief moet het volgende staan:

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

Krijgt u de inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal € 50 of maximaal € 100? Dan moet er bij de brief een verklaring van de Belastingdienst zitten. In die verklaring staat dat het inkomen van u en uw huisgenoten in 2023 hoog genoeg was voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.



## Huurverhoging en inkomen

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

\*De overheid kijkt naar het inkomen over 2023. Het inkomen van alle mensen die op het adres wonen, telt mee. Van jongeren die op 1 januari 2025 nog geen 23 jaar waren, telt alleen het inkomen boven € 25.070 mee.

### Hoeveel inkomensafhankelijke huurverhoging kunt u krijgen?

#### U woont alleen

Was uw inkomen in 2023 € 57.143 tot en met € 67.366?  
Dan is de maximale huurverhoging € 50.

Was uw inkomen in 2023 € 67.367 of meer?  
Dan is de maximale huurverhoging € 100.



#### U woont met 2 of meer personen

Was uw inkomen in 2023 € 66.126 tot en met € 89.821?  
Dan is de maximale huurverhoging € 50.

Was uw inkomen in 2023 € 89.822 of meer?  
Dan is de maximale huurverhoging € 100.

Let op!

De inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal € 50 of maximaal € 100 geldt **niet** als in uw huishouden iemand woont die chronisch ziek of gehandicapt is. In deze gevallen is de huurverhoging maximaal 5%.



# Kunt u huurtoeslag krijgen?

Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid die u helpt om uw huur te betalen. Ruim 1,5 miljoen huurders ontvangen deze bijdrage elke maand op hun bankrekening. We hebben goed nieuws: in 2025 is de huurtoeslag voor de meeste mensen iets omhoog gegaan. En méér mensen kunnen huurtoeslag krijgen.

Heeft u nog geen huurtoeslag? Dan is het een goed idee om te kijken of ook u huurtoeslag kunt krijgen. Om huurtoeslag te kunnen krijgen, mag u niet te veel verdienen. Ook mag de huur niet te hoog zijn. Maak een gratis proefberekening en u weet het.

## Maak een gratis proefberekening

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

### Zoek deze informatie alvast op

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

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

## Zo vraagt u huurtoeslag aan

- U vraagt huurtoeslag aan in Mijn toeslagen op [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl).
- Huurtoeslag over 2025 kunt u tot 1 september 2026 aanvragen.
  - Huurtoeslag over 2024 kunt u nog aanvragen tot 1 september 2025.

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

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



## De belangrijkste voorwaarden voor huurtoeslag op een rij

- U bent 18 jaar of ouder.
- U huurt een zelfstandige woning (met een eigen voordeur, toilet, keuken en douche of badkamer).
- Uw huur is niet hoger dan de maximale huur.

### Uw leeftijd

18 t/m 22 jaar, zonder kinderen  
18 t/m 22 jaar, met kinderen  
23 jaar of ouder

### Maximale huur per maand

€ 477,20  
€ 900,07  
€ 900,07

- Uw inkomen is niet te hoog. Voor de huurtoeslag is geen vaste inkomensgrens. Hoe hoger uw inkomen is, hoe minder huurtoeslag u krijgt.
- U mag niet te veel vermogen hebben, zoals spaargeld. Iedere bewoner mag op 1 januari 2025 maximaal € 37.395 hebben. Partners mogen samen maximaal € 74.790 hebben.
- U en de andere bewoners hebben de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning.
- Iedereen die bij u inwoont, staat bij de gemeente op uw adres ingeschreven.

Kijk voor meer informatie over de voorwaarden op [www.toeslagen.nl/huurtoeslag](http://www.toeslagen.nl/huurtoeslag).



## Als uw situatie verandert Geef wijzigingen door

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

### Huurtoeslag loopt automatisch door

Krijgt u al huurtoeslag en blijft u voldoen aan de voorwaarden? Dan loopt de huurtoeslag automatisch door in 2025.

- Vanaf eind november 2024 ontvangt u hierover een brief (voorschotbeschikking) van Dienst Toeslagen.
- In de tweede helft van 2025 ontvangt u van Dienst Toeslagen de afrekening van de huurtoeslag van 2024. Hierop staat het definitieve bedrag aan huurtoeslag waarop u in 2024 recht had.

Heeft u deze brieven niet ontvangen? Bel dan gratis met de BelastingTelefoon: 0800 - 05 43.

# Prettig wonen na je 55<sup>e</sup>

In Coevorden woont de 65-jarige mevrouw Maatman in een mooi hofje. Woningcorporatie Domesta bouwde hier 51 huizen speciaal voor 55-plussers. Hier kunnen zij prettig en veilig wonen op hun 'oude dag'.

In de Eendrachtshof wonen mensen in hun eigen huis met tuintje. De moderne woningen hebben een slaapkamer en badkamer beneden. Sommige bewoners hebben nog geen zorg nodig, zoals mevrouw Maatman. Andere bewoners krijgen wel hulp en zorg om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Domesta werkt nauw samen met zorggroep Tangenborgh. Eerst bij het bedenken en bouwen van de Eendrachtshof. En nu de huurders er wonen nog steeds. Mevrouw Maatman: 'Ik woon hier op loopafstand van het hoofdgebouw. Van daaruit komt alle zorg naar de woningen toe. Ze zijn er binnen 10 minuten.'

## Een gerust gevoel

De woningen zijn gebouwd rondom 2 hofjes. Iedereen heeft uitzicht op de gezamenlijke tuin. Mevrouw Maatman woont er

met veel plezier én een gerust gevoel: 'Je maakt hier makkelijk een praatje met de buren. Als er iets is, helpen we elkaar. Dat is heel prettig. Ook houden we in de zomer samen een barbecue en vieren we met elkaar verjaardagen.'

## Klaar voor de toekomst

De woningen in de Eendrachtshof zijn helemaal geschikt om langer zelfstandig te wonen. Er zijn extra brede deuren en geen drempels. Zodat je ook met een rollator of rolstoel door het huis kunt. Bij de wc zitten handgrepen aan de muur. En in de douche is een opklapbare douchestoel gemonteerd. Dat is makkelijk als je niet meer zo lang kunt staan. 'Die hulpmiddelen heb ik nu nog niet nodig', vertelt mevrouw Maatman. 'Maar het is prettig dat alles er al is. Zo is mijn huis klaar voor de toekomst.'

## Langer thuis wonen

### Vraag wat uw woningcorporatie voor u kan doen

Wilt u graag zo lang mogelijk blijven wonen in de woning waar u nu woont? Denk op tijd na over wat u nodig heeft om zelfstandig te blijven wonen. Nu en in de toekomst. Misschien kunt u langer in uw huurwoning blijven als deze wordt aangepast. Een andere oplossing is verhuizen naar een (senioren)woning zonder trappen. Informeer bij uw woningcorporatie wat die voor u kan doen. Er kan vaak meer dan u denkt.



## Langer thuis wonen

### Dit kan uw gemeente voor u doen

Redt u het thuis niet meer alleen? Dan kunt u ook bij uw gemeente terecht voor advies en informatie. De gemeente bespreekt dan met u wat u nog zelf kunt. En wat familie, vrienden of buren voor u kunnen doen. Via uw gemeente kunt u verschillende soorten hulp en steun krijgen. Bijvoorbeeld:

- dagbesteding
- huishoudelijke hulp
- een rolstoel of een scootmobiel.

De wet die dit regelt heet de Wmo. Uw gemeente kan u er meer over vertellen.



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

Heeft u een laag inkomen of bent u minder gaan verdienen? En is uw huur eigenlijk te hoog voor uw inkomen? Dan heeft u misschien elke maand moeite om de huur te betalen. In sommige gevallen kan uw woningcorporatie u helpen. Of uw woningcorporatie u kan helpen, en hoe? Dat hangt af van uw situatie. Bijvoorbeeld de hoogte van uw huur, het aantal personen in uw huishouden en het inkomen van alle bewoners van uw huis samen. Ook kunnen de regels bij de ene woningcorporatie net iets anders zijn dan bij een andere. Informeer dus bij uw eigen woningcorporatie wat er mogelijk is.

# Bezwaar maken? Kijk eerst of dat kan

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

## Wanneer bezwaar maken

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

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



## Bezwaar maken bij inkomensafhankelijke huurverhoging

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

- Uw verhuurder stuurde geen inkomensverklaring van de Belastingdienst mee met de aankondiging van de huurverhoging. Deze verklaring moet uw verhuurder meesturen als uw huishoudinkomen in 2023 € 57.143 of hoger was (als u alleen woont), of € 66.126 of hoger (als u met 2 of meer personen woont). Zonder deze verklaring mag de huur maximaal 5% omhoog gaan.
- Uw huishoudinkomen was in 2023 lager dan € 57.143 (als u alleen woont)

of € 66.126 (als u met 2 of meer personen woont). U hoeft in deze situatie geen inkomensgegevens bij uw bezwaar mee te sturen. De verhuurder vraagt dit na bij de Belastingdienst.

- Uw huishoudinkomen is in 2024 gedaald. Stuur daarvan een bewijs mee als u bezwaar maakt. Bijvoorbeeld een jaaropgave.
- U bent chronisch ziek of gehandicapt. In sommige gevallen kunt u dan bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Heeft u dit eerder al met succes gedaan? Dan moet u toch opnieuw bezwaar maken.

## Zo maakt u bezwaar

U stuurt (per post of e-mail) een brief aan uw verhuurder. Dit moet u doen vóór de ingangsdatum van de huurverhoging. Meestal is die datum 1 juli 2025. De brief die u aan uw verhuurder stuurt heet een bezwaarschrift. Op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl) vindt u een voorbeeld.

### Nadat u bezwaar heeft gemaakt

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

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

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

**Let op!**  
Maakt u geen bezwaar tegen de huurverhoging en betaalt u de hogere huur? Dan gaat de verhuurder ervan uit dat u het eens bent met de huurverhoging.

de uitspraak van de Huurcommissie gebeuren.

### Bezwaar zonder bezwaarschrift

U kunt ook bezwaar maken zonder een brief of e-mail aan uw verhuurder te sturen. U blijft dan de oude huur betalen en weigert dus de hogere huur te betalen. Uw verhuurder moet u dan binnen 3 maanden een aangetekende brief sturen over de huurverhoging. Dit is de herinneringsbrief.

Heeft u de aangetekende herinneringsbrief ontvangen? Dan moet u de Huurcommissie inschakelen. Stuur binnen 4 maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging een verzoek om een uitspraak naar de Huurcommissie. Bij een huurverhoging per 1 juli 2025 is dat dus vóór 1 november 2025. Doet u dit niet? Dan moet u alsnog vanaf 1 juli de huurverhoging betalen.

## Een andere procedure bij ernstige gebreken

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

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

### Colofon

vereniging van  
woningcorporaties



NESTAS  
COMMUNICATIE

© Aedes vereniging van  
woningcorporaties en Nestas  
communicatie

**Teksten:** Aedes vereniging van  
woningcorporaties

**Vormgeving:** TypoDynamo.nl

**Druk:** Drukkerij Tuijtel,

Hardinxveld-Giessendam

**Foto's:** Erwin van Amstel,

Goedele Monnens, Iris Sijbom,

Chantal Spieard en

Martin Waalboer

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



MIX  
Papier | Ondersteunt  
verantwoord bosbeheer  
FSC® C007225

Deze krant word je aangeboden door:

**area**  
Laat wonen leven

Leeuweriksweg 12 Uden  
info@areawonen.nl

Stadhuisplein 2a Veghel  
www.areawonen.nl

Je kunt ons tijdens openingstijden telefonisch bereiken via:  
0413 - 388 044. Voor noodgevallen buiten openingstijden  
kun je ook dit nummer gebruiken

### Bezoektijden Uden

Maandag t/m donderdag van 09.00 tot 12.30 uur  
Vrijdag alleen op afspraak

### Bezoektijden Veghel

Maandag, dinsdag en donderdag van 09.00 tot 12.30 uur

### Heb je een vraag over

CV installatie & warmwatervoorziening: 0413 - 388 045  
Riolering ontstoppen: 0413 - 388 046  
Glasschade: 0413 - 388 047  
Zonnepanelen: 0413 - 388 048

### Mijn Area

Veel zaken kun je online regelen via Mijn Area, zoals een  
afspraak maken, reparatie melden en je rekeningnummer  
wijzigen.