



Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 20 december 2024, nr. 2024-0000962288 tot wijziging van de Woningwet, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, het Besluit huurprijzen woonruimte en de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (grensbedrag administratieve scheiding, maximale huursomstijging, maximum huurverhoging en berekening WOZ-component in het woningwaarderingssstelsel 2025)

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, de artikelen 49, eerste lid, en 54, eerste lid, van de Woningwet, en Bijlage I, onderdeel A, onderdeel 11.4, en onderdeel B, onderdeel 11.2, bij het Besluit huurprijzen woonruimte;

Besluit:

ARTIKEL I

In artikel 49, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet wordt '37.853.186,35' vervangen door '39.556.579,74'.

ARTIKEL II

Artikel 40 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt '5,3' vervangen door '4,5'.

2. In onderdeel b wordt '5,4' vervangen door '4,6'.

ARTIKEL III

In Bijlage I, onderdeel A, onderdeel 11.1, bij het Besluit huurprijzen woonruimte wordt:

1. 'waardepeildatum 1 januari 2023' telkens vervangen door 'waardepeildatum 1 januari 2024' en wordt 'waardepeildatum 1 januari 2022' telkens vervangen door 'waardepeildatum 1 januari 2023';

2. '€ 73.607' vervangen door '€ 77.582';

3. '€ 14.543' vervangen door '€ 15.329';

4. '€ 14.146' vervangen door '€ 14.543';

5. '€ 97' vervangen door '€ 103';

6. '€ 94' vervangen door '€ 97';

7. '€ 229' vervangen door '€ 242', en

8. '€ 222' vervangen door '€ 229'.

ARTIKEL IV

De Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Bijlage IIa. Gemiddelde WOZ-waarden per vierkante meter per COROP-gebied wordt vervangen door bijlage IIa als opgenomen in bijlage A bij deze regeling.



B

Bijlage V bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte wordt vervangen door bijlage V als opgenomen in bijlage B bij deze regeling.

ARTIKEL V

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2025 met uitzondering van artikel IV, onderdeel B, dat in werking treedt met ingang van 1 juli 2025.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer*



BIJLAGE A BIJ ARTIKEL IV, ONDERDEEL A, VAN DE REGELING VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING VAN 20 DECEMBER 2024, NR. 2024-0000962288 TOT WIJZIGING VAN DE WONINGWET, DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015, HET BESLUIT HUURPRIJZEN WOONRUIMTE EN DE UITVOERINGSREGELING HUURPRIJZEN WOONRUIMTE (GRENSBEDRAG ADMINISTRATIEVE SCHEIDING, MAXIMALE HUURSOMSTIJGING, MAXIMUM HUURVERHOOGING EN BEREKENING WOZ-COMPONENT IN HET WONINGWAARDERINGSSTELSEL 2025)

Bijlage IIa. Gemiddelde WOZ-waarden per vierkante meter per COROP-gebied

COROP-gebied	Gemiddelde WOZ-waarde per m ² gebruiksoppervlakte	
	2024	2025
	Peildatum ¹ 1-1-2023	Peildatum ¹ 1-1-2024
Oost-Groningen	€ 1.842	€ 1.924
Delfzijl en omgeving	€ 1.617	€ 1.752
Overig Groningen	€ 2.342	€ 2.490
Noord-Friesland	€ 1.988	€ 2.094
Zuidwest-Friesland	€ 2.082	€ 2.195
Zuidoost-Friesland	€ 2.236	€ 2.279
Noord-Drenthe	€ 2.340	€ 2.453
Zuidoost-Drenthe	€ 1.954	€ 2.064
Zuidwest-Drenthe	€ 2.277	€ 2.380
Noord-Overijssel	€ 2.606	€ 2.758
Zuidwest-Overijssel	€ 2.864	€ 2.996
Twente	€ 2.578	€ 2.648
Veluwe	€ 3.292	€ 3.418
Achterhoek	€ 2.413	€ 2.524
Arnhem/Nijmegen	€ 3.012	€ 3.154
Zuidwest-Gelderland	€ 2.877	€ 3.088
Utrecht	€ 3.948	€ 4.197
Kop van Noord-Holland	€ 2.691	€ 2.829
Alkmaar en omgeving	€ 3.614	€ 3.820
IJmond	€ 3.698	€ 3.858
Agglomeratie Haarlem	€ 4.909	€ 5.116
Zaanstreek	€ 3.769	€ 3.788
Groot-Amsterdam	€ 5.482	€ 5.751
Het Gooi en Vechtstreek	€ 4.529	€ 4.674
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	€ 4.008	€ 4.201
Agglomeratie 's-Gravenhage	€ 3.781	€ 4.016
Delft en Westland	€ 3.677	€ 3.902
Oost-Zuid-Holland	€ 3.267	€ 3.444
Groot-Rijnmond	€ 3.414	€ 3.537
Zuidoost-Zuid-Holland	€ 3.056	€ 3.289
Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 2.071	€ 2.163
Overig Zeeland	€ 2.503	€ 2.634
West-Noord-Brabant	€ 2.831	€ 2.999
Midden-Noord-Brabant	€ 2.901	€ 3.041
Noordoost-Noord-Brabant	€ 2.924	€ 3.088
Zuidoost-Noord-Brabant	€ 2.967	€ 3.166
Noord-Limburg	€ 2.205	€ 2.408
Midden-Limburg	€ 2.141	€ 2.311
Zuid-Limburg	€ 2.047	€ 2.209
Flevoland	€ 2.915	€ 3.047

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



BIJLAGE B BIJ ARTIKEL IV, ONDERDEEL B, VAN DE REGELING VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING VAN 20 DECEMBER 2024, NR. 2024-0000962288 TOT WIJZIGING VAN DE WONINGWET, DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015, HET BESLUIT HUURPRIJZEN WOONRUIMTE EN DE UITVOERINGSREGELING HUURPRIJZEN WOONRUIMTE (GRENSBEDRAG ADMINISTRATIEVE SCHEIDING, MAXIMALE HUURSOMSTIJGING, MAXIMUM HUURVERHOOGING EN BEREKENING WOZ-COMPONENT IN HET WONINGWAARDERINGSSTELSEL 2025)

Bijlage V Schema van redelijke huuraanpassingen per 1 juli 2025 voor woonruimte bij overgang van reguliere huurprijs naar reguliere huurprijs

Geldende huurprijs (in bedragen per maand)	Huuraanpassing
I Hoger dan de maximale huurprijsgrens ¹	Huurverlaging ² tot de maximale huurprijsgrens ¹
II Niet hoger dan de maximale huurprijsgrens	Ila huurverhoging van: indien het huishoudinkomen, bedoeld in artikel 7:252a, tweede lid, onderdeel b, van het Burgerlijk Wetboek, over het inkomenstoetsjaar, bedoeld in onderdeel d van dat artikellid, van de op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum in de woonruimte, die een zelfstandige woning vormt, wonende huurder en overige bewoners: a. lager is dan of gelijk is aan het voor dat huishouden toepasselijke in artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1°, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte genoemde bedrag en de geldende huurprijs per maand is: 1°. € 350 of meer: maximaal 5,0 procentpunt, 2°. lager dan € 350: maximaal € 25 op de maandelijks verschuldigde huurprijs; b. hoger is dan het voor dat huishouden toepasselijke in artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1°, genoemde bedrag doch lager is dan of gelijk aan het voor dat huishouden toepasselijke in artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 3°, genoemde bedrag: maximaal € 50 op de maandelijks verschuldigde huurprijs, en c. hoger is dan het voor dat huishouden toepasselijke in artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 3°, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte genoemde bedrag: maximaal € 100 op de maandelijks verschuldigde huurprijs, voor zover de maximale huurprijsgrens¹ niet wordt overschreden.
	Ilb huurverhoging ten aanzien van overige woonruimte: maximaal 5,0 procentpunt, voor zover de maximale huurprijsgrens ¹ niet wordt overschreden.

¹ De maximale huurprijsgrenzen, bedoeld in de artikelen 8a en 12, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, zoals deze gelden op de dag dat dit schema in werking treedt.

² Bij woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, met een puntentotaal van meer dan 250 en een geldende huurprijs hoger dan de maximale huurprijsgrens bij een puntentotaal van 250, kan een huurprijsverlaging plaatsvinden, indien het huurpeil van vergelijkbare woonruimte daartoe aanleiding geeft. De huurprijs van deze woonruimte kan niet worden verlaagd tot minder dan de maximale huurprijsgrens behorende bij woonruimte met een puntentotaal van 250, behoudens toepassing van artikel 6, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte.



TOELICHTING

Algemeen

Deze regeling strekt tot aanpassing van het grensbedrag genoemd in artikel 49 van de Woningwet, tot vaststelling van de maximale huursomstijging voor woningcorporaties (artikel 40 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015), tot vaststelling van de berekening van de WOZ-component in het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woningen en voor onzelfstandige woningen en tot vaststelling van de maximale huurverhoging voor gereguleerde huurovereenkomsten (bijlage V bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte) voor 2025.

Administratieve lasten en regeldruk

Deze regeling betreft uitsluitend de wettelijk voorgeschreven wijziging van bedragen en vaststelling van de maximale huursomstijging en de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging. Deze regeling behelst geen administratieve lasten voor de burger en het bedrijfsleven. Deze regeling schept geen verplichtingen voor burgers of bedrijven en heeft derhalve geen gevolgen voor de regeldruk.

Artikelsgewijs

Artikel I (grensbedrag administratieve scheiding toegelaten instellingen)

Het bedrag in artikel 49 van de Woningwet wordt elk jaar bij ministeriële regeling geïndexeerd met het percentage van de maximale huursomstijging. Het percentage van de maximale huursomstijging in 2025 is 4,5 (zie Artikel II). Daarom wordt het grensbedrag voor de administratieve scheiding van toegelaten instellingen per 1 januari 2025 verhoogd van '€ 37.853.186,35' naar '€ 39.556.579,74'.

Artikel II (maximale huursomstijging)

De gemiddelde huurprijs van (zelfstandige) woningen die worden verhuurd door toegelaten instellingen mag in een kalenderjaar ten opzichte van de huurprijs in het voorafgaande kalenderjaar met niet meer stijgen dan het op grond van artikel 54, eerste lid, van de Woningwet bij ministeriële regeling (artikel 40 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) vastgestelde percentage.

Dit percentage (de maximale huursomstijging) beperkt de gemiddelde stijging van de huurprijs van door toegelaten instellingen verhuurde woningen. Het heeft dus geen direct gevolg voor de huurprijs of huurverhoging van individuele huurwoningen.

Voor de berekening van het gemiddelde worden alleen de huurprijzen van zelfstandige woonruimten meegeteld. De huurprijzen van woonwagens, standplaatsen en onzelfstandige woningen tellen niet mee. Ook worden huurprijzen van woningen die op 1 januari 2025 waren verhuurd met een geliberaliseerde huurovereenkomst, huurprijzen van woningen die in het betrokken jaar voor het eerst of voor het laatst verhuurd zijn door de toegelaten instelling, huurprijzen die verhoogd zijn in verband met verbetering van de woning of met toepassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (mits in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie is opgenomen dat de daarmee gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en voor zover deze inkomsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden) of met toepassing van de huurverlaging wegens inkomensdaling na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen, niet meegeteld voor het bedoelde gemiddelde.

Tijdens de Woontop op 11 december 2024 maakten kabinet, corporaties en gemeenten bekend dat de *gemiddelde* huurstijging per woningcorporatie voor 2025 beperkt wordt tot 4,5% (zie brief Nationale Prestatieafspraken 2024 van 11 december 2024 aan de Tweede Kamer; Kamerstukken II 2024/25, 29 453, nr. 574). De maximale huursomstijging voor 2025 bedraagt daarmee 4,5 procent en is vastgelegd in artikel 40, onderdeel a, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

In de Nationale prestatieafspraken 2022 is overeengekomen dat geen lokale afspraken gemaakt zullen worden over een hogere huursomstijging. Artikel 54 van de Woningwet schrijft voor dat jaarlijks bij ministeriële regeling voor situaties waarin lokale prestatieafspraken gemaakt worden een hoger percentage voor de maximale huursomstijging wordt vastgesteld dat niet mag worden overschreden in die afspraken. Deze afspraak is in de Nationale prestatieafspraken 2024 niet herzien. Daarom is het wettelijk voorgeschreven hogere percentage, vastgelegd in artikel 40, onderdeel b, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, minimaal hoger vastgesteld op 4,6. Gelet op de Nationale prestatieafspraken 2022 zal in lokale prestatieafspraken het percentage van 4,5 worden aangehouden.



Artikel III (WOZ-component WWS zelfstandige woningen)

Bij ministeriële regeling worden elk jaar, met ingang van 1 januari, de bedragen, ter berekening van de punten voor de WOZ-waarden, aangepast met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden die wordt gebruikt voor de berekening van de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001, met dien verstande dat het op basis daarvan berekende bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.

Bij deze ministeriële regeling worden tevens elk jaar de waardepeildata geactualiseerd naar de twee meest recent beschikbare waardepeildata. Deze gemiddelde wijziging tussen de waardepeildata 1 januari 2023 en 1 januari 2024 bedraagt landelijk 5,4%. Bij deze ministeriële regeling worden tevens elk jaar de waardepeildata geactualiseerd naar de twee meest recent beschikbare waardepeildata: waardepeildatum 1 januari 2024 en waardepeildatum 1 januari 2023.

Artikel IV

Onderdeel A (WOZ-component WWS 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. Deze gemiddelden volgens onderdeel 11.2 van onderdeel B van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte worden 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 eigenwoningwaarden per 1 januari 2025 van elk COROP-gebied. De Waarderingskamer beschikt wel over deze gegevens, namelijk de (verwachte) gemiddelde stijgingspercentages per 1 januari 2025 per COROP-regio.

Met deze regeling worden de gemiddelde WOZ-waarde per m² gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied dan ook aangepast met de gemiddelde (verwachte) wijziging van de eigenwoningwaarden per COROP-regio zoals aangegeven door de Waarderingskamer.

Het Besluit huurprijzen woonruimte geeft aan dat wordt voorzien in 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 2025 gaat het om de kolom 2024 met peildatum 1 januari 2023 (T-2) en de kolom 2025 met peildatum 1 januari 2024 (T-1).

In de per 1 juli 2024 in werking getreden ministeriële regeling¹ waarmee de gemiddelde WOZ-waarden per vierkante meter per COROP-gebied werden vastgesteld, was de kolom voor de WOZ-beschikkingen 2024 (met peildatum 1 januari 2023) niet opgenomen. Deze kolom is nu alsnog opgenomen, gebruik makende van de per 1 januari 2023 gerealiseerde WOZ-waardestijging per COROP-regio zoals vastgesteld door het CBS².

Voor de kolom van 2025 (WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2024) zijn vervolgens de bedragen uit de kolom voor 2024 vermeerderd met de verwachte stijgingspercentages per COROP-regio zoals aangegeven door de Waarderingskamer.

Onderdeel B (bijlage V bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte)

De huurprijs van niet-geliberaliseerde verhuurde woonruimte mag jaarlijks met maximaal de op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde toegestane huurverhoging stijgen. Dit is de zogenoemde huurprijsbescherming voor huurders van woonruimte. Voor 2025 wordt het percentage van de maximale huurprijsverhoging conform de Nationale prestatieafspraken 2024 (zie: Kamerstukken II 2024/25, 29 453, nr. 574) bepaald op 0,5 procentpunt boven de maximale huursomstijging voor woningcorporaties van 4,5 procent. Tevens is in die Nationale prestatieafspraken 2024 afgesproken dat het grensbedrag van zeer lage huren van € 300 voor 2025 wordt verhoogd naar € 350.

Zelfstandige woningen (in sociaal/laag segment)

De maximale huurverhoging voor huishoudens met een gezamenlijk inkomen dat lager is dan of gelijk aan het voor het huishouden toepasselijke bedrag, genoemd in artikel 10, tweede lid, onderdeel a

¹ Staatscourant 2024 nr. 20539

² StatLine – Gemiddelde WOZ-waarde van woningen op 1 januari; eigendom, regio (cbs.nl)



onder 1°, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in een zelfstandige woning met een geldende huurprijs van € 350 of meer per maand, en voor huishoudens in zo'n woning waarvan de verhuurder niet over gegevens van het huishoudinkomen beschikt, bedraagt voor 2024 5,0 procent.

Sinds 1 januari 2022 is de toegestane inkomensafhankelijke hogere huurverhoging niet als percentage vastgesteld, maar als een maximaal bedrag waarmee de maandelijkse huurprijs mag worden verhoogd.

Dat bedrag is verschillend voor zelfstandige woningen die worden bewoond door een huishouden met een inkomen in de categorie, bedoeld in artikel 10, tweede lid, onderdeel a onder 2°, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (categorie hoge middeninkomens) – het maximale verhogingsbedrag is voor die categorie € 50 per maand – en zelfstandige woningen die worden bewoond met door een huishouden met een inkomen in de categorie, bedoeld in artikel 10, tweede lid, onderdeel a onder 3°, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (categorie hoge inkomens) – het maximale verhogingsbedrag is voor die categorie € 100 per maand.

Voor woningen met een zeer lage huur – lager dan € 350,- per maand – is een hogere huurverhoging toegestaan van € 25 op de maandelijkse huur, ongeacht het huishoudinkomen. Door deze hogere huurverhoging toe te staan kunnen verhuurders zeer lage huurprijzen versneld meer in overeenstemming brengen met de kwaliteit van de woning, ook indien het huishoudinkomen niet in de categorie hoger middeninkomen of hoog inkomen valt.

Bij zeer lage huren is een procentuele huurverhoging (ook) laag.

De bovengrens voor de hogere toegestane huurverhoging voor zeer lage huren ligt sinds 2022 op € 300 per maand. Dit bedrag wordt daarom conform de Nationale prestatieafspraken 2024 verhoogd naar € 350 per maand. Dat betekent dat voor woningen met een geldende huurprijs lager dan € 350 per maand een huurverhoging van € 25 op het maandhuurbedrag is toegestaan, ongeacht het inkomen van de huurder(s).

Zodra de feitelijke huurprijs door huurverhogingen van € 25 het niveau van € 350 of meer heeft bereikt, is daarna alleen de procentuele maximale huurverhoging toegestaan.

Tenzij het huishoudinkomen in de categorie hoger middeninkomen of hoog inkomen valt, in dat geval kan de verhuurder indien hij dat wenst een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voorstellen van € 50 respectievelijk € 100 op de maandelijkse huur.

Voor alle genoemde toegestane huurverhogingen geldt dat de huurprijs door de huurverhoging niet de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingsstelsel mag overschrijden.

Overige woonruimte in het sociale segment

De maximale huurverhoging voor huishoudens die een onzelfstandige woning (kamer), woonwagen of woonwagenstandplaats huren, bedraagt, ongeacht de hoogte van het huishoudinkomen, 5,0 procent.

Ook voor deze toegestane huurverhogingen geldt dat de huurprijs door de huurverhoging niet de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingsstelsel mag overschrijden.

Artikel V (inwerkingtredingsbepaling)

De inwerkingtredingsdata voldoen aan het stelsel van vaste verandermomenten. Omdat de benodigde gegevens niet eerder beschikbaar konden komen, is afgezien van het hanteren van een invoeringstermijn.

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer*