



Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 19 december 2025, nr. 2025-0000696753 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (maximum huurverhoging en berekening WOZ-component in het woningwaarderingssstelsel 2026)

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

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

Besluit:

ARTIKEL I

Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In onderdeel A, onderdeel 11.1, wordt:

- ‘waardepeildatum 1 januari 2024’ telkens vervangen door ‘waardepeildatum 1 januari 2025’ en wordt ‘waardepeildatum 1 januari 2023’ telkens vervangen door ‘waardepeildatum 1 januari 2024’;
- ‘€ 77.582’ vervangen door ‘€ 85.806’;
- ‘€ 15.329’ vervangen door ‘€ 16.954’;
- ‘€ 14.543’ vervangen door ‘€ 15.329’;
- ‘€ 103’ vervangen door ‘€ 114’;
- ‘€ 97’ vervangen door ‘€ 103’;
- ‘€ 242’ vervangen door ‘€ 268’, en
- ‘€ 229’ vervangen door ‘€ 242’.

B

De Toelichting behorende bij bijlage I, onder A, onderdeel 11, wordt als volgt gewijzigd:

- In de vijfde alinea wordt ‘1 januari 2022’ vervangen door ‘1 januari 2024’ en wordt ‘1 januari 2023’ vervangen door ‘1 januari 2025’.
- De rekenvoorbeelden komen te luiden:

	Rekenvoorbeeld 1	Rekenvoorbeeld 2
Peildatum WOZ-waarde	1 januari 2024	1 januari 2025
WOZ-waarde	€ 398.000	€ 440.188
Rekenmethode	1 punt per € 15.329	1 punt per € 16.954
Resultaat	25,96385935 398.000 / € 15.329	25,9636664 440188 / € 16.954



	Rekenvoorbeeld 1	Rekenvoorbeeld 2
Totale oppervlakte vertrekken en overige ruimten	70 m ²	70 m ²
WOZ-waarde, gedeeld door de oppervlakte	€ 398.000 / 70 = € 5.686,71	€ 440.188 / 70 = € 6.288,40
Rekenmethode	1 punt per 242	1 punt per 268
Resultaat	23,49466942 € 5.686 / 242	23,4641791 € 6.288 / 268
Totaal aan WOZ-punten	25,96385935, punten + 23,49466942 49,45852877 49,5 punten afgerond	25,9636664, punten + 23,4641791 49,4278455 49,5 punten afgerond

ARTIKEL II

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 III

Artikel IV van de Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 17 november 2025, nr. 2025-0000627046, tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte en het Besluit Woningbouwimpuls 2020 in verband met de jaarlijkse indexering van verschillende bedragen (kooprijsgrens huisvestingsvergunningplicht, inkomensgrenzen middenhuur, inkomensgrenzen IAH en maximale huurprijsgrenzen 2026 en bovengrens betaalbare koopwoning woningbouwimpuls 2026) (Stcrt. 2025, 38156) vervalt.

ARTIKEL IV

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2026 met uitzondering van artikel II, onderdeel B, dat in werking treedt met ingang van 1 juli 2026 en van artikel III dat in werking treedt met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin deze regeling wordt geplaatst.

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 II, ONDERDEEL A, VAN DE REGELING VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING VAN 19 DECEMBER 2025, NR. 2025-0000696753 TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT HUURPRIJZEN WOONRUIMTE EN DE UITVOERINGSREGELING HUURPRIJZEN WOONRUIMTE (MAXIMUM HUURVERHOOGING EN BEREKENING WOZ-COMPONENT IN HET WONINGWAARDERINGSSTELSEL 2026)

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

	Gemiddelde WOZ-waarde per m ² gebruiksoppervlakte	
	2025	2026
COROP-gebied	Peildatum ¹ 1-1-2024	Peildatum ¹ 1-1-2025
Oost-Groningen	€ 1.924	€ 2.184
Delfzijl en omgeving	€ 1.752	€ 2.015
Overig Groningen	€ 2.490	€ 2.777
Noord-Friesland	€ 2.094	€ 2.275
Zuidwest-Friesland	€ 2.195	€ 2.393
Zuidoost-Friesland	€ 2.279	€ 2.583
Noord-Drenthe	€ 2.453	€ 2.738
Zuidoost-Drenthe	€ 2.064	€ 2.269
Zuidwest-Drenthe	€ 2.380	€ 2.640
Noord-Overijssel	€ 2.758	€ 3.065
Zuidwest-Overijssel	€ 2.996	€ 3.326
Twente	€ 2.648	€ 2.958
Veluwe	€ 3.418	€ 3.815
Achterhoek	€ 2.524	€ 2.820
Arnhem/Nijmegen	€ 3.154	€ 3.511
Zuidwest-Gelderland	€ 3.088	€ 3.403
Utrecht	€ 4.197	€ 4.684
Kop van Noord-Holland	€ 2.829	€ 3.124
Alkmaar en omgeving	€ 3.820	€ 4.164
IJmond	€ 3.858	€ 4.206
Agglomeratie Haarlem	€ 5.116	€ 5.582
Zaanstreek	€ 3.788	€ 4.099
Groot-Amsterdam	€ 5.751	€ 6.378
Het Gooi en Vechtstreek	€ 4.674	€ 5.100
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	€ 4.201	€ 4.668
Agglomeratie 's-Gravenhage	€ 4.016	€ 4.342
Delft en Westland	€ 3.902	€ 4.386
Oost-Zuid-Holland	€ 3.444	€ 3.875
Groot-Rijnmond	€ 3.537	€ 3.884
Zuidoost-Zuid-Holland	€ 3.289	€ 3.582
Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 2.163	€ 2.287
Overig Zeeland	€ 2.634	€ 2.806
West-Noord-Brabant	€ 2.999	€ 3.323
Midden-Noord-Brabant	€ 3.041	€ 3.370
Noordoost-Noord-Brabant	€ 3.088	€ 3.456
Zuidoost-Noord-Brabant	€ 3.166	€ 3.531
Noord-Limburg	€ 2.408	€ 2.693
Midden-Limburg	€ 2.311	€ 2.633
Zuid-Limburg	€ 2.209	€ 2.486
Flevoland	€ 3.047	€ 3.310

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



BIJLAGE B BIJ ARTIKEL II, ONDERDEEL B, VAN DE REGELING VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING VAN 19 DECEMBER 2025, NR. 2025-0000696753 TOT WIJZIGING VAN HET BESLUIT HUURPRIJZEN WOONRUIMTE EN DE UITVOERINGSREGELING HUURPRIJZEN WOONRUIMTE (MAXIMUM HUURVERHOOGING EN BEREKENING WOZ-COMPONENT IN HET WONINGWAARDERINGSSTELSEL 2026)

Bijlage V

Schema van redelijke huuraanpassingen per 1 juli 2026 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 4,1 procent, 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 4,1 procent, voor zover de maximale huurprijsgrens¹ 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 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 2026.

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 (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 *i*_w, 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 2024 en 1 januari 2025 bedraagt landelijk 10,6%. Bij deze ministeriële regeling worden tevens elk jaar de waardepeildata geactualiseerd naar de twee meest recent beschikbare waardepeildata: waardepeildatum 1 januari 2025 en waardepeildatum 1 januari 2024.

Tegelijkertijd wordt de toelichting bij het WWS zelfstandige woningen geactualiseerd.

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 2026 van elk COROP-gebied. De Waarderingskamer beschikt wel over deze gegevens, namelijk de (verwachte) gemiddelde stijgingspercentages per 1 januari 2026 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 2026 gaat het om de kolom 2025 met peildatum 1 januari 2024 (T-2) en de kolom 2026 met peildatum 1 januari 2025 (T-1).

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 2026 wordt het percentage van de maximale huurprijsverhoging conform de Nationale prestatie-



afspraken 2024 (zie: Kamerstukken II 2024/25, 29 453, nr. 574) bepaald op 0,5 procentpunt boven de maximale huursomstijging voor woningcorporaties van 3,6 procent.

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 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 2026 4,1 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 woningwaarderingssysteem 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, 4,1 procent.

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

Artikel III

Bij de vaststelling van de Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 17 november 2025, nr. 2025-0000627046, tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte en het Besluit Woningbouwimpuls 2020 in verband met de jaarlijkse indexering van verschillende bedragen (kooprijsgrens huisvestingsvergunningplicht, inkomensgrenzen middenhuur, inkomensgrenzen IAH en maximale huurprijsgrenzen 2026 en bovengrens betaalbare koopwoning woningbouwimpuls 2026) (Stcrt. 2025, 38156) is per abuis geen rekening gehouden met de wijziging per 1 januari 2026 van het Besluit woningbouwimpuls 2020. Als gevolg van die wijziging noemt artikel 1 van het Besluit woningbouwimpuls per 1 januari 2026 geen prijsgrens meer. Die behoeft dus ook geen indexering. Om iedere onduidelijkheid weg te nemen wordt de bewuste indexering per 1 januari 2026 nog voor die datum geschrapt.



Artikel IV (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*