Jaarlijkse huuraanpassing 2026
Veelgestelde vragen

Jaarlijkse huuraanpassing

Waarom verhoogt PeelrandWonen de huur?

Wij vinden het belangrijk dat onze bewoners nu en in de toekomst veilig, gezond en betaalbaar kunnen wonen. Het beheer van woningen, aanpassingen, verbouwen, verduurzamen, renoveren en onderhoud brengt kosten met zich mee. De huur die jij en andere huurders betalen, is onze belangrijkste bron van inkomsten. Wij verhogen de huur jaarlijks, omdat ook de kosten ieder jaar stijgen en de inflatie toeneemt.

Wat is een sociale huurwoning?

Dit is een huurwoning waarvan vanaf 1 juli 2026 de kale huurprijs € 932,93 of lager is per maand.

Wat is een vrije sector woning?

Dit is huurwoning met een kale huurprijs die op 1 juli 2026 hoger is dan € 1.228,07 per maand. Mits de huurovereenkomst is ingegaan na 1-1-2024.

Is je huurovereenkomst eerder dan 1-1-2024 ingegaan, dan is het een vrijesectorwoning als de huur hoger is dan € 932,93.

Huurprijzen

Wat is 'streefhuur'?

De streefhuur is de huur van een woning die PeelrandWonen vraagt als de woning wordt aangeboden aan een nieuwe huurder. Onze streefhuur is lager dan de maximale huur die we zouden mogen vragen voor de woning. De streefhuur wordt jaarlijks met ingang van 1 januari verhoogd op basis van de wettelijke grenzen van de overheid.

Wat wordt verstaan onder 'netto huur'?

Dat is je huidige huurprijs zonder service- en warmtekosten (ook wel kale huur genoemd).

Wat is de 'kale huurpijs'?

De kale huurprijs is de huurprijs zonder extra kosten zoals bijvoorbeeld glasservice, serviceabonnement, zonnepanelen of schoonmaak gemeenschappelijke ruimten.

Wat is de wettelijk vastgestelde maximale huurprijs voor mijn woning?

Iedere woning wordt gewaardeerd op basis van punten. Het totaal aantal punten bepaald de maximale huurprijs van woning. Op de website van de huurcommissie kan je een huurprijscheck invullen.

Hoe bepaalt PeelrandWonen de hoogte van de huurprijs van mijn woning?

Bij woningen die (op)nieuw in de verhuur komen vragen we de streefhuur. Wij stellen de streefhuur van een woning vast door te kijken naar:

- Kwaliteit van de woning (onder andere het woningtype, het aantal (slaap)kamers, grootte van de woning) op basis van woningwaarderingspunten
- Betaalbaarheid voor onze doelgroep
- Beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor woningzoekenden
- Beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor mensen met recht op huurtoeslag

Waarom betaal ik een andere huurprijs dan mijn buren?

De huurprijs die een huurder betaalt, hangt af van het moment dat een huurcontract is afgesloten. Er kunnen verschillende redenen zijn voor verschillen tussen huurprijzen, bijvoorbeeld de kwaliteit van de woning en het verschil in inkomen tussen huurders. Huurders die al heel lang in een woning wonen, betalen vaak een lagere huur. Deze verschillen willen we verkleinen en dat doen we bij de jaarlijkse huurverhoging.

Kan mijn huurprijs onbeperkt stijgen?

Voor een sociale huurwoning kan dat niet. Het woningwaarderingsstelsel (puntenwaardering) bepaalt de maximale huurprijs van de woning. De huurprijs mag hier nooit bovenuit komen.

Huuraanpassing 2026

Hoeveel mag de huur voor sociale huurwoningen maximaal stijgen per 1 juli 2026?

De maximaal toegestane huurverhoging in 2026 hangt af van je inkomen in 2025 en geldt alleen voor sociale huurwoningen. De maximaal toegestane huurverhoging per 1 juli 2026 is:

- 4,1% voor mensen met een belastbaar inkomen tot €59.504 voor een eenpersoonshuishouden en tot €68.858 voor een meerpersoonshuishouden.
- €50,- huurverhoging per maand voor huishoudens met een inkomen vanaf €59.504 tot €70.149 (eenpersoonshuishoudens) of €68.858 tot €93.531 (meerpersoonshuishoudens).
- €100,- huurverhoging per maand voor huishoudens met een inkomen hoger dan €70.149 (eenpersoonshuishoudens) of hoger dan €93.531 (meerpersoonshuishoudens).

Hoeveel mag de huur voor niet sociale huurwoningen maximaal stijgen per 1 juli 2026?

Voor middenhuurwoningen mag de huur maximaal 6,1% stijgen en voor vrije sector woningen 4,4%. PeelrandWonen past een maximale huurverhoging toe van 4,4%. Daarnaast zorgen wij ervoor dat de huur nooit boven de liberalisatiegrens van €1.228,07 komt.

Hoe bepaalt PeelrandWonen de aanpassing van mijn huur per 1 juli 2026?

Wij vragen eerst de inkomensgegevens op bij de Belastingdienst. De Belastingdienst geeft niet je exacte inkomen aan ons door. Zij geven alleen aan of je inkomen boven of onder €59.504 voor een eenpersoonshuishouden en €68.858 voor een meerpersoonshuishouden ligt:

- Ligt je inkomen onder €59.504 voor een eenpersoonshuishouden en onder €68.858 voor een meerpersoonshuishouden? Dan betaal je maximaal een verhoging van 4,1%.
- Ligt je inkomen tussen €59.504 en €70.149 voor een eenpersoonshuishouden en €68.858 en €93.531 voor een meerpersoonshuishouden? Dan betaal je de toegestane huurverhoging van €50.
- Ligt je inkomen boven €70.149 voor een eenpersoonshuishouden en €93.531 voor een meerpersoonshuishouden? Dan betaal je maximaal de toegestane huurverhoging van €100.
- Heb je in 2026 een huurcontract getekend of is er een sociaal plan van toepassing op jou woning, dan betaal je geen huurverhoging.

Waarom krijg ik per 1 juli 2026 géén huurverhoging?

Dit is het geval wanneer je in 2026 een huurcontract het getekend of wanneer er een sociaal plan met de huurder is afgesproken.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Tot hoever blijft PeelrandWonen huren verhogen bij hoge inkomens?

Tot de liberalisatiegrens van €1.228,07 (in 2026) of tot de wettelijke maximale huurprijs (volgens de woningwaardering) voor de woning is bereikt en deze onder de €1.228,07 ligt.

Mijn (huishoud)inkomen is in 2025 lager dan de inkomensgrens in het huurverhogingsvoorstel, kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging?

Lag jouw huishoudinkomen in 2024 wel boven deze grenzen, maar is het in 2025 gezakt tot onder deze grenzen? Dan kun je bezwaar maken tegen de huurverhoging. Stuur ons dan, samen met het bezwaarschrift jaarlijkse huurverhoging, de volgende stukken:

• Een verklaring over de actuele samenstelling (naam en geboortedatum) van het huishouden. Het gaat om een verklaring die je zelf mag opstellen en ondertekenen.

• Een Verklaring geregistreerd inkomen (dit was het IB60-formulier) over 2025 van iedere huidige bewoner afzonderlijk. Vanaf juni 2026 kun je een inkomensverklaring aanvragen bij de Belastingdienst of downloaden op mijnbelastingdienst.nl met je DigiD.

Mijn inkomen (huishouden) wordt in 2026 veel lager, kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging?

Is jouw huishoudinkomen in 2026 gedaald? Dan kun je bezwaar indienen wanneer:

• Een verdienend lid van het huishouden is verhuisd: voeg alle actuele inkomensindicaties van alle huidige ingeschreven personen op het adres.

• Het gezamenlijk inkomen van jouw huishouden daalt: je kan dan bij jouw bezwaarschrift recente (maand)inkomensgegevens voegen. Gaan wij akkoord met jouw bezwaar? Dan gaat de huur minder omhoog dan voorgesteld. Gaan wij niet akkoord? Dan kun je jouw bezwaar niet afdwingen via de Huurcommissie. De Huurcommissie kan alleen beslissen op basis van inkomens van een heel kalenderjaar. Je kan dan wel in 2027 een huurverlaging voorstellen op basis van het huishoudinkomen van (het hele jaar) 2026.

Ik ben gehandicapt of chronisch ziek. Hoe maak ik bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging?

Ben je chronisch ziek of heb je een beperking? Dan kan je in sommige gevallen bezwaar maken tegen de extra inkomensafhankelijke huurverhoging van jouw sociale huurwoning. Bijvoorbeeld als je minstens 1 jaar lang 10 uur per week thuisverpleging krijgt. Lees hier de voorwaarden en hoe je bezwaar maakt.

Inkomen

Wat is het huishoudinkomen?

Het huishoudinkomen bestaat uit het gezamenlijk verzamelinkomen dat bekend is bij de belastingdienst over 2024 van alle bewoners van de woning ouder dan 23 jaar (peiljaar voor de huurverhoging per 1 juli 2026).

Hoe weet PeelrandWonen mijn inkomen?
Wij weten jouw inkomen niet. Voor de jaarlijkse huurverhoging vragen wij inkomensgegevens op bij de belastingdienst. De belastingdienst geeft niet het exacte inkomen aan ons door, alleen of het inkomen in een categorie laag, midden of hoog valt. Op basis van deze informatie stellen we de huurverhoging vast. De hogere inkomens krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Ik heb inwonende kinderen met inkomen. Heeft dit invloed op het bepalen van de huurverhoging?
Ja, dat kan invloed hebben. Er wordt gekeken naar het huishoudinkomen in 2024. Dat is het verzamelinkomen van 2024 van iedereen die volgens de BRP (Basisregistratie Personen) nu op het adres ingeschreven staat. Van de inkomens van huisgenoten die op 1 januari 2026 nog geen 23 jaar waren, telt het inkomen over 2024 tot € 26.819 per persoon niet mee.

Mijn inkomen is gedaald na 2024. Kan ik de inkomensafhankelijke huurverhoging laten aanpassen?
Als u kunt aantonen dat uw huishoudinkomen over 2025 of het verwachte huishoudinkomen over 2026 lager is dan categorie van de huurverhoging passen we uw huurverhoging aan.

Is uw inkomen gedaald, doordat u bijvoorbeeld met pensioen gegaan bent of minder bent gaan werken? Dan is het goed om deze pagina goed door te lezen en te controleren of u in aanmerking komt voor het terugdraaien van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Wat is de huishoudsamenstelling?
Huishoudsamenstelling is de samenstelling van het gezin die staan ingeschreven bij de basisregistratie personen van de gemeente:

- alleenstaande: als u alleen woont
- meerpersoonshuishouden: u woont met minstens 1 iemand anders in woning. Naast een volwassene, kan dit ook een kind zijn.

Huurtoeslag

Kom ik door de huurverhoging per 1 juli 2026 in aanmerking voor huurtoeslag?
Of je voor huurtoeslag in aanmerking komt, hangt af van het actuele gezinsinkomen, je spaargeld, huishoudgrootte en de hoogte van je netto huur. Huurtoeslag vraag je zelf aan bij de Belastingdienst.

Sinds 1 januari 2026 zijn de regels veranderd
Daardoor kunnen meer huurders recht krijgen op huurtoeslag, ook bij een hogere huur. De overheid kijkt voortaan alleen naar kale huurprijs en maakt het aanvragen eenvoudiger. Jongeren vanaf 21 jaar krijgen ook volledige huurtoeslag. Krijg je al huurtoeslag? Dan wordt dit automatisch aangepast. Nog geen huurtoeslag? Maak een proefberekening op Belastingdienst.nl/toeslagen om te zien of je in 2026 wel recht hebt op huurtoeslag.

Heeft de huuraanpassing gevolgen voor de huurtoeslag?

Als je vóór de huurverhoging al huurtoeslag kreeg voor dezelfde woning, dan blijf je huurtoeslag krijgen. De hoogte van de huurtoeslag wijzigt.
Voldoe je niet meer aan de voorwaarden voor huurtoeslag? Dan heb je geen recht meer op huurtoeslag. Bijvoorbeeld als jouw (gezamenlijke) inkomen te hoog wordt.

Moet ik mijn nieuwe huur doorgeven aan de belastingdienst?

Nee, wij geven het nieuwe huurbedrag door aan de Belastingdienst. Je kunt het nieuwe huurbedrag bij de Belastingdienst controleren via Mijn toeslagen.

Huurbetaling

Ik betaal mijn huur via automatische incasso. Moet ik iets doen?
Nee, wij passen het bedrag voor je aan per 1 juli 2026.

Ik heb een periodieke overschrijving via mijn eigen bank, moet ik deze aanpassen?
Ja, geef het nieuwe bedrag aan je bank door of pas dit zelf aan wanneer je zelf maandelijks de huur overmaakt.

Mijn huur wordt betaald door een andere instantie, moet ik nog wat regelen?
Ja, geef zelf de nieuwe huurprijs door aan de andere instantie.

Bezwaar maken

Kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging?

Denk je dat de huurprijs vanaf 1 juli 2026 in onze brief niet klopt? Dan kun je bezwaar maken.

Wanneer heeft het wel zin om bezwaar te maken:

- Je had in 2024 nog hoog inkomen, maar nu niet meer.
- De inkomensgroep die de belastingdienst aan ons heeft doorgegeven klopt niet.
- Je hebt inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen, maar je huishoudsamenstelling klopt niet (of niet meer).
- Je hebt inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen, maar het inkomen van een inwonend kind jonger dan 27 jaar is onterecht meegenomen.
- Heb je zelf of iemand in je huishouden een chronische ziekte of handicap. In sommige situaties kun je dan bezwaar maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. De voorwaarden hiervoor vind je hier: https://www.woonbond.nl/thema/huren-en-geld/bezwaar-wegens-ziekte-of-handicap/

Wanneer kan ik geen bezwaar maken?

In deze gevallen heeft het géén zin om bezwaar te maken:
Er zijn een aantal wettelijke afspraken. Hierover heeft het geen zin om bezwaar te maken.

- De huurverhoging tot 4,1 % voor huurders met een laag inkomen staat vast. Dit heeft de overheid bepaald. PeelrandWonen vraagt 3,6 %
- De huurverhoging van maximaal € 50,00 voor huurders met een midden inkomen in een sociale huurwoning staat vast.
- De huurverhoging van maximaal € 100,00 voor huurders met een hoog inkomen in een sociale huurwoning staat vast.
- De maximale huurverhoging tot 4,4 % bij vrijesectorwoningen staat vast. Dit heeft de overheid bepaald. Woonmeij vraagt 4,4%
- De maximale huurverhoging tot 6,1 % bij middensegmentwoningen staat vast. Dit heeft de overheid bepaald. PeelrandWonen heeft geen vrije sector woningen.

Kan ik bezwaar maken vanwege de staat van de woning?

Je kunt géén bezwaar maken tegen de jaarlijkse huurverhoging omdat je vindt dat de staat van je woning niet goed is. (zie eerdere link naar 'bezwaar maken' pagina).

Er zijn dan andere mogelijkheden, namelijk:

- Een reparatieverzoek melden;
- Contact opnemen met onze reparatielijn om staat van woning te bespreken;
- Een huurverlaging vragen bij de huurcommissie vanwege een gebrek in de woning.

Hoe kan ik bezwaar indienen tegen de huurverhoging?

Ja er zijn een paar situaties waarbij u bezwaar kunt maken tegen de huurhoging. Lees hier meer of kijk op de website van de huurcommisie.

Wat gebeurt er als ik bezwaar heb gemaakt tegen de huurverhoging?

Je ontvangt van ons een ontvangstbevestiging. Wij nemen je bezwaar in behandeling. Je ontvangt dan binnen 4 weken ons besluit. Ben je het daar mee eens, dan trek je jouw bezwaar in. Ben je het daar niet mee eens, dan leggen wij het bezwaar na 1 augustus 2026 voor aan de Huurcommissie. Let op, hieraan zijn eventuele kosten verbonden van € 25,00.