

## Huurverhogingen in 2024

# Inspecteer je huurverhoging!

Woon jij in een sociale huurwoning? Dan krijg je in 2024 waarschijnlijk te maken met een forse huurverhoging van maximaal 5,8%. Huur je in de vrije sector? Dan is de maximumverhoging tot 1 mei dit jaar 5,5% of anders, afhankelijk van wetgeving die nog van kracht moet worden. Check met behulp van de volgende pagina's of het voorstel van je verhuurder klopt. En of het loont om bezwaar te maken.



**D**e maximale huurverhoging voor zelfstandige sociale huurwoningen is dit jaar 5,8%, tenzij je in aanmerking komt voor een hogere huurverhoging op basis van je inkomen of relatief lage huur. Check het schema *Huurverhoging geregleerde (sociale) sector* op pagina 19 om te zien wat voor jou van toepassing is.

Veel huurders en hun organisaties in het land hebben geprotesteerd tegen deze hoge maximale huurverhoging. Een verhuurder *hoeft* immers niet het maximum te vragen. Maar veel doen dat helaas toch.

Als je verhuurder per 1 juli de huur wil verhogen, moet hij je vóór 1 mei 2024 een schriftelijk voorstel voor de huurverhoging sturen. Het mag enkel gaan om verhoging van de 'kale' huurprijs. Overigens geldt het percentage van 5,8% ook voor niet-zelfstandige woonruimten

zoals kamers, en voor woonwagens en standplaatsen.

Huurders met een laag inkomen in de corporatiesector, hebben in 2024 recht op een eenmalige huurverlaging, als zij die nog niet kregen in 2023. Lees hier meer over vanaf pagina 17.

### Huurverhoging relatief lage huur

Betaal je een kale huurprijs onder de €300,-? Dan kun je een maximale huurverhoging krijgen van €25,-. Dit bedrag geldt dan als maximum in plaats van de 5,8%. Overigens kun je ook als huurder met een huur onder de €300,- in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (zie verderop).

### Inkomensafhankelijke huurverhoging

Als je een zelfstandige woning huurt in de sociale sector, kan je verhuurder besluiten om een inkomensafhankelijke huurver-

hoging toe te passen van €50,- of €100,- ineens. Je verhuurder mag hiervoor bij de Belastingdienst een indicatie van je huishoudinkomen opvragen. De Belastingdienst kijkt daarvoor twee jaar terug (naar 2022 dus). Ook het inkomen van je huisgenoten telt mee (voor zover die nog steeds bij je wonen op het moment dat de huurverhoging ingaat). De details over de inkomensafhankelijke huurverhoging vind je terug in het schema op pagina 19. Let op: Bij hoge huren kan de maximale huurverhoging van 5,8% hoger uitvallen dan €50,- of €100,-. De verhuurder mag dan 5,8% rekenen, ook als de huurder in aanmerking zou komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Is je inkomen recent (na 2022) gedaald? Of is de samenstelling van je huishouden recent veranderd? Dan kan dat reden zijn voor bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ook als je verhuurder

## Huur ik geliberaliseerd?

Je huurt 'geliberaliseerd' of 'in de vrije sector' als op het moment dat je je huurcontract afsloot, je (kale) huurprijs boven de 'liberalisatiegrens' lag die voor dat jaar was vastgesteld, zie hieronder. Kamers en woonwagens en standplaatsen zijn nooit geliberaliseerd. Kijk ook op [www.woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd](http://www.woonbond.nl/huur-ik-geliberaliseerd).

### Liberalisatiegrenzen zelfstandige woonruimte per 1 januari \*

1994: f 963,75	2010: € 647,53
1995: f 1.007,50	2011: € 652,52
1996: f 1.047,92	2012: € 664,66
1997: f 1.085,00	2013: € 681,02
1998: f 1.085,00	2014: € 699,48
1999: f 1.107,00	2015: € 710,68
2000: f 1.149,00	2016: € 710,68
2001: f 1.193,00	2017: € 710,68
2002: € 565,44	2018: € 710,68
2003: € 585,24	2019: € 720,42
2004: € 597,54	2020: € 737,14
2005: € 604,72	2021: € 752,33
2006: € 615,00	2022: € 763,47
2007: € 621,78	2023: € 808,06
2008: € 631,73	2024: € 879,66
2009: € 647,53	

### Liberalisatiegrenzen voor woningen die tussen 1 juli 1989 en 1 juli 1994 zijn opgeleverd

1 juli 1989: f 750,-
1 juli 1990: f 775,-
1 juli 1991: f 820,-
1 juli 1992: f 865,42
1 juli 1993: f 913,33

\* Een jaargang loopt telkens van 1 juli tot 1 juli. Dus jaargang 1989 betekent van 1 juli 1989 tot 1 juli 1990. Met ingang van 1 januari 2011 loopt een jaargang steeds van 1 januari tot 1 januari.

de inkomensindicatie niet met het huurverhogingsvoorstel heeft meegestuurd, kun je succesvol bezwaar maken.

Let op: De inkomensafhankelijke huurverhoging is niet toegestaan bij kamers, woonwagens en woonwagenstandplaatsen en huurwoningen met een geliberaliseerd huurcontract. Ook huurders met een chronische ziekte of handicap zijn uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Toch krijgen ze die vaak wel voorgeschoteld. Ze zullen er dan zelf bezwaar tegen moeten maken.

Lees meer over (bezwaar maken tegen) de inkomensafhankelijke huurverhoging op pagina 16-18 en op [www.woonbond.nl/thema/huren-en-geld/inkomensafhankelijke-huurverhoging](http://www.woonbond.nl/thema/huren-en-geld/inkomensafhankelijke-huurverhoging).

### Maximale huurprijs

Een huurverhoging mag er nooit toe leiden dat de huurprijs van een sociale huurwoning tot boven de maximale huurprijs stijgt zoals die wordt bepaald door het woningwaarderingssysteem. Controleer de maximale huurprijs van jouw sociale huurwoning vanaf pagina 20.

### Huren in de vrije sector

Huur jij in de vrije sector en is de jaarlijkse huurverhoging in je contract vastgelegd? Dan mag jouw huur sinds 1 januari 2024 met maximaal 5,5% omhoog. Dat geldt zowel voor geliberaliseerde woningen van woningcorporaties als van commerciële of particuliere verhuurders en beleggers. Staat er in jouw huurcontract een lager percentage dan 5,5%? Dan geldt wat in jouw contract staat. Twijfel je of je in de vrije sector huurt? Lees dan het kader 'Huur ik geliberaliseerd?'

Door een wet die op 1 mei 2021 in werking trad, heeft de overheid tot 1 mei 2024 iets te zeggen over de huurverhoging in de vrije sector. Op moment van schrijven van deze *Huurwijzer* is het kabinet nog bezig om deze wet te verlengen tot 1 mei 2027. Als de Tweede en

## Check je huurverhoging online

Controleer of de voorgestelde huurverhoging klopt op [www.checkhuurverhoging.nl](http://www.checkhuurverhoging.nl). Deze check is geschikt voor sociale huurders in een zelfstandige woning. Blijkt dat je met succes bezwaar kunt maken? Dan krijg je een tekstvoorstel voor een bezwaarbrieven. Voor kamerbewoners en vrijesectorhuurders heeft de Woonbond dit jaar geen online check, maar wel aparte informatie op [woonbond.nl/hvh-kamers](http://woonbond.nl/hvh-kamers) en [woonbond.nl/hvh-vrijesector](http://woonbond.nl/hvh-vrijesector).

Eerste Kamer met de verlenging instemmen, zal de maximaal toegestane huurverhoging vanaf 1 mei 2024 (tot 1 januari 2025) 6,8% zijn. De Tweede Kamer kan dat percentage nog wijzigen of zelfs de wet niet aannemen. Als er in jouw huurcontract een lager percentage dan 6,8% staat, dan geldt dat lagere percentage.

Dankzij de genoemde wet kunnen vrijesectorhuurders ook naar de Huurcommissie als er een geschil ontstaat met hun verhuurder over de huurverhoging. Overigens mag een huurverhoging bij woningverbetering (bijvoorbeeld het geschikt maken voor een rolstoel, dubbelglas, dakisolatie of andere comfortverbetering) hoger zijn dan 5,5%. Ben je het daar niet mee eens? Dan kun je (binnen drie maanden na de verbeterwerkzaamheden) de Huurcommissie vragen het huurverhogingsvoorstel te beoordelen.

Houd [woonbond.nl/hvh-vrijesector](http://woonbond.nl/hvh-vrijesector) in de gaten voor meer informatie over de toegestane huurverhoging in de vrije sector en de laatste stand van zaken hierover.

### Oneens? Maak bezwaar!

Ben je het oneens met de huurverhoging die je verhuurder voorstelt? Maak dan bezwaar. Lees meer over actie ondernemen vanaf pagina 16.



## Actie ondernemen

Als de verhuurder een hogere huur voorstelt, hoef je daar niet zomaar mee akkoord te gaan. Er zijn veel situaties waarin het zin heeft om bezwaar te maken tegen de huurverhoging. Ook kun je bezwaar maken uit protest. In bepaalde omstandigheden heb je recht op huurverlaging. Huurkorting of huurbevrozing kun je altijd aanvragen, al hoeft je verhuurder niet in te gaan op zo'n verzoek. Lees hier meer over je mogelijkheden.



**B**en je het niet eens met de huurverhoging? Dan kun je als sociale huurder twee dingen doen:

1) Je dient een bezwaarschrift in én je blijft de oude huur betalen, of 2) Je blijft de oude huur betalen. Als vrijesectorhuurder kun je één ding doen: Je dient een bezwaarschrift in én je blijft de oude huur betalen.

Het verschil zit hem erin dat sociale huurders via een artikel in het *Burgerlijk Wetboek* (artikel 253, lid 2, Boek 7) het recht hebben om bezwaar te maken tegen een huurverhoging door deze simpelweg niet te betalen. Je hoeft dan geen

bezwaarschrift in te dienen. Door alleen je oude huur te betalen, geef je aan dat je het niet eens bent met de huurverhoging. De verhuurder zal vervolgens zelf actie moeten ondernemen. Je bouwt geen betalingsachterstand op. De verhuurder hoort

### Wettelijke redenen voor bezwaar sociale sector

✓ De huurverhoging is hoger dan het maximale percentage 5,8%.

✓ Je krijgt een huurverhoging van €25,- maar je huurprijs is niet lager dan €300,-.

✓ Door de verhoging komt de huur boven de maximale huurprijs (per 1 juli 2024) te liggen die hoort bij het punten-totaal van je woning (zie pagina 20-23).

✓ De Huurcommissie (of rechter) heeft je huur tijdelijk verlaagd vanwege ernstige (onderhouds-) gebreken en de gebreken zijn nog niet verholpen (of de Huurcommissie/rechter heeft je verzoek nog in behandeling).

✓ Je hebt het huurverhogingsvoorstel te laat ontvangen (korter dan 2 maanden voor ingangsdatum huurverhoging).

✓ Je verhuurder wil binnen twaalf maanden de huur opnieuw verhogen. (Let op: soms is dit wel toegestaan).

✓ In het huurverhogingsvoorstel staan fouten, of zijn dingen niet vermeld.

✓ Je betaalt een 'all-in' huur. De kale huurprijs is dan niet bekend en de verhuurder mag geen huurverhoging voorstellen.

## Maximaal toegestane huurverhogingen (2021-2023)

Jaar	Inkomensgrens (gezaamenlijk inkomen)	Huurverhoging bij gezaamenlijk inkomen tot Inkomensgrens	Huurverhoging bij gezaamenlijk inkomen hoger dan Inkomensgrens
2023	€48.836 (1pp*)	3,1%	€50,-
"	€56.513 (mpp*)	3,1%	€50,-
"	€57.573 (1pp*)	€50,-	€100,-
"	€76.764 (mpp*)	€50,-	€100,-
2022	€47.948 (1pp*)	2,3%	€50,-
"	€55.486 (mpp*)	2,3%	€50,-
"	€56.527 (1pp*)	€50,-	€100,-
"	€75.369 (mpp*)	€50,-	€100,-
2021	€44.655	0%	0%

\*) 1pp = eenpersoonshuishouden | mpp = meerpersoonshuishouden

dan ook geen aanmaningen te sturen of een incassobureau in te schakelen. Sinds een paar jaar ondersteunt actiegroep wijweigerendehuurverhoging.nl huurders die op deze manier protest willen maken tegen de huurverhoging. Lees hier meer over op pagina 35.

Dat artikel 253 uit het Burgerlijk Wetboek geldt niet voor vrijesectorhuurders. Als een vrijesectorhuurder niks laat horen en simpelweg de huurverhoging niet betaalt, zal de verhuurder dat kunnen aanmerken als wanbetaling. Maar het niet betalen van de huurverhoging in combinatie met een bezwaarschrift, kan wel, ook als je vrijesectorhuurder bent. Betaal de huurverhoging niet en de oude huur wel, totdat er een besluit is over je bezwaar. Ook in dit geval loop je geen betalingsachterstand op. Voor de wettelijke redenen voor bezwaar in de vrije sector verwijzen we je naar pagina 19. Let op: Ook in de vrije sector mag je verhuurder maar een keer per jaar de huur verhogen.

Lees in de kaders hiernaast meer over bezwaar maken in de sociale huursector en tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wil je uitgebreidere informatie over bezwaar maken? Kijk dan op [www.woonbond.nl/thema/huren-en-geld/redenen-bezwaar-te-maken](http://www.woonbond.nl/thema/huren-en-geld/redenen-bezwaar-te-maken).

Als je bezwaar maakt als sociale huurder of vrijesectorhuurder, zet dan het geld dat je niet betaalt apart, zodat je niet voor financiële verrassingen komt te staan als je bezwaar door de Huurcommissie of rechter wordt afgewezen. Dan moet je namelijk de huurverhoging betalen vanaf de datum die de verhuurder had voorgesteld.

### In financieel zwaar weer?

Ga het gesprek aan met je verhuurder als je in financieel zwaar weer terecht bent gekomen en doe een schriftelijk verzoek tot huurkorting of huurverlaging. Door de *Wet tijdelijke huurkorting* zijn er sinds 2021 voor verhuurders geen belemmeringen meer om afspraken te maken over tijdelijke huurverlaging. Deze wet regelt dat een huurbevrozing of -verlaging na maximaal drie jaar weer ongedaan gemaakt kan worden. Let op: Je verhuurder mag alleen de huur terugbrengen naar het oorspronkelijke niveau (inclusief de toegestane huurverhogingen), niet de korting terugvorderen. Zowel sociale huurders als vrijesectorhuurders kunnen gebruikmaken van deze wet. De verhuurder is niet verplicht op je verzoek in te gaan.

### Eenmalige huurverlaging

Corporatiehuurders met een laag inkomen hebben in 2024 recht op een eenmalige huurverlaging, als ze die tenminste in

## Redenen voor bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging

- ✓ De verhuurder heeft de inkomensindicatie van de Belastingdienst niet meegestuurd.
- ✓ Door de huurverhoging komt de huur boven de maximale huurprijs (per 1 juli 2024) te liggen die hoort bij het puntentotaal van je woning (zie pagina 23).
- ✓ Je inkomen is in 2023 gedaald tot onder de inkomensgrens (zie voetnoot 2 bij het schema op pagina 19).
- ✓ Het inkomen van iemand die niet (meer) bij je woont op 1 juli 2024 is meegeteld.
- ✓ Het hele inkomen van een inwonende jongere (op 1 januari 2024 nog geen 23 jaar) is ten onrechte opgeteld bij het huishoudinkomen.
- ✓ De inkomensindicatie klopt om andere reden niet.
- ✓ Je huishouden telt (op 1 juli 2024) een of meer chronisch zieken of gehandicapten.
- ✓ Je hebt geen gereguleerd huurcontract of huurt een onzelfstandige woning, woonwagen of standplaats.

2023 (nog) niet hebben gehad. In 2024 moeten huurders deze huurverlaging zelf aanvragen. Dat kan tot en met 30 december 2024. Controleer of je er recht op hebt in het kader *Voorwaarden eenmalige huurverlaging* op pagina 18. →



## Voorwaarden eenmalige huurverlaging

Je hebt recht op de eenmalige huurverlaging wanneer het volgende **allemaal waar** is:

1. Je verhuurder is een woningcorporatie (dus geen vastgoedbelegger of particulier).
2. Je kale huur is hoger dan € 577,91 per maand.
3. Je hebt niet in 2023 al een huurverlaging gehad naar € 575,03 (of begin 2024 naar € 577,91).
4. Je huishoudinkomen is de afgelopen zes maanden aantoonbaar laag (Let op: Het inkomen van inwonende kinderen die jonger zijn dan 27 jaar telt niet mee).<sup>(\*)</sup>
5. Je huurt een zelfstandige woning of een woonwagen (geen kamers).
6. Je huurt een sociale huurwoning (dus geen vrije sectorwoning met geliberaliseerde huurprijs).
7. Je was op 1 maart 2023 ingeschreven én wonend in de woning waarvan de huur moet worden verlaagd.

<sup>(\*)</sup> **Maximaal gezamenlijk inkomen over de laatste 6 verstreken maanden om in aanmerking te komen voor huurverlaging voor:**

- Eenpersoonshuishouden: ≤ € 12.420
- Eenpersoonshuishouden met Aow: ≤ € 13.215
- Meerpersoonshuishouden: ≤ € 16.185
- Meerpersoonshuishouden, waarvan minstens 1 met Aow: ≤ € 17.575

De eenmalige huurverlaging is een blijvende verlaging van de huurprijs, zonder terugwerkende kracht naar € 577,91 (prijsspeil 2024). Je hebt recht op deze huurverlaging zodra je kunt aantonen dat je huishouden al minstens zes maanden een laag inkomen heeft. Stuur je woningcorporatie dan een verzoek om huurverlaging. De Woonbond heeft hiervoor een modelbrief. Lees meer op [www.woonbond.nl/thema/huren-en-geld/eenmalige-huurverlaging](http://www.woonbond.nl/thema/huren-en-geld/eenmalige-huurverlaging)

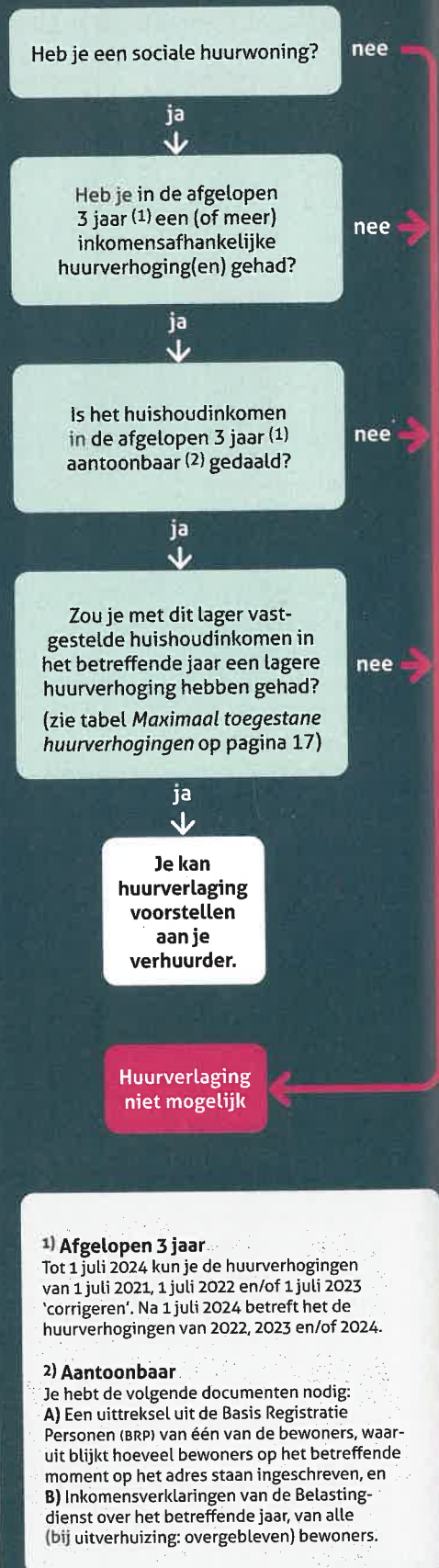
### Inkomensafhankelijke huurverhogingen 'terugdraaien'

Heb je de afgelopen jaren inkomensafhankelijke huurverhogingen gekregen? Maar is je inkomen inmiddels tot onder de grens gedaald waarop je een inkomensafhankelijke huurverhoging mag krijgen? Dan kun je je verhuurder verzoeken om eerdere inkomensafhankelijke huurverhogingen ongedaan te maken en daarmee dus de huur te verlagen. Dat kan tot maximaal drie jaar terug.

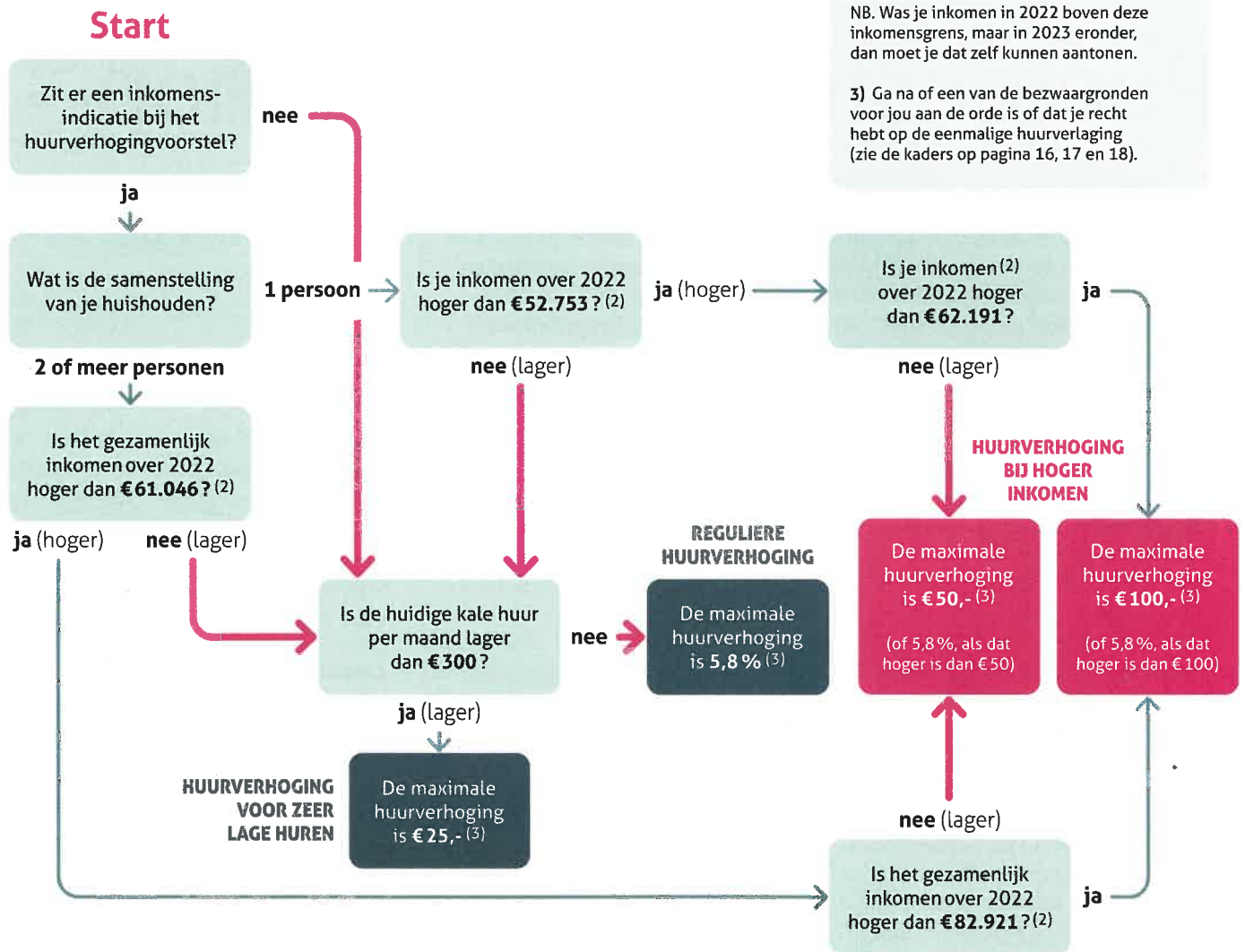
De huurverlaging gaat dan tot het niveau van de huurprijs die je zou hebben, als je géén inkomensafhankelijke huurverhogingen zou hebben gekregen (maar de reguliere huurverhoging). In de tabel *Maximaal toegestane huurverhogingen (2021-2023)* op pagina 17 kun je nagaan welke huurverhogingspercentages van toepassing waren. Check met het hiernaast staande schema *Huurverlaging wegens inkomensdaling* of deze situatie voor jou geldt. Je moet deze huurverlaging wel zelf schriftelijk voorstellen aan je verhuurder, inclusief bewijsstukken. De huurverlaging is niet met terugwerkende kracht. Let op: Het kan ook zijn dat je recht hebt op huurverlaging tot onder de huurtoeslaggrens zodat je in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Lees hier meer over op [www.woonbond.nl/thema/huren-en-geld/inkomensafhankelijke-huurverhoging-terugdraaien](http://www.woonbond.nl/thema/huren-en-geld/inkomensafhankelijke-huurverhoging-terugdraaien)

Lees meer over al deze onderwerpen in het thema 'Huren en geld' op [woonbond.nl](http://woonbond.nl)

## Huurverlaging vanwege inkomensdaling



## Huurverhoging gereguleerde (sociale) sector (1)



## Huurverhoging vrije sector (1)

