



Woon *bond*

de stem van hurend nederland

Huuraanpassing 2024

Spelregels en procedures



Programma

Poll 1

- Begrippen
- Huurverhoging en bezwaarmogelijkheden
 - Geliberaliseerde huur
 - Gereguleerde huur
 - Inkomensafhankelijke huurverhoging
 - Eénmalige huurverlaging
 - Bezwaar maken?
- Rol huurdersorganisatie

Even vooraf....

Sociale huur

Gereguleerde huur

Vrijesector huur

Geliberaliseerde huur

Commerciële verhuurder

Woning corporatie

Particuliere verhuurder

Private verhuurder

Woningcorporaties

2021

2018

2015

2012

Private verhuurders

2021

2018

2015

2012

0

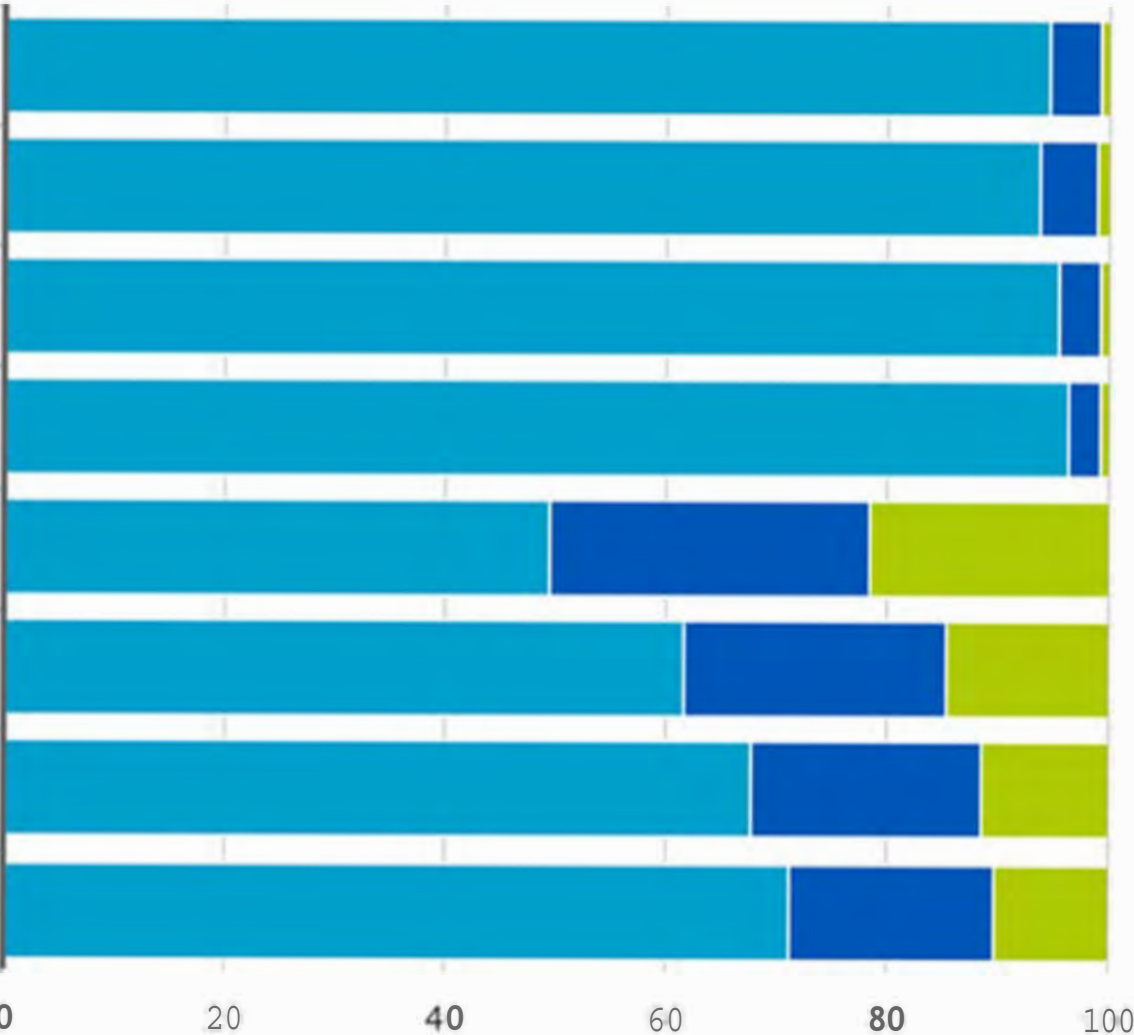
20

40

60

80

100



Sociale huur of vrije sector?

Woonde je al vóór 1 juli 1989 in dezelfde woning?
Dan sociale huur.

En anders: kijk naar de huurprijs die je betaalde toen je in de woning kwam.

Zoek de liberalisatiegrens (= huurtoeslaggrens) op van dat jaar.

Is de aanvangshuur *lager* dan die grens? Dan heb je een sociale huurwoning.

Ga je naar een nieuwe woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€879,66) dan zit je in de vrije sector

Bijlage I: tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2025

Huurliberalisatiegrens

Interim-maatregel

Nieuwe maatregel

jaargang*	Huurprijs	jaargang*	Huurprijs
1989	↘ 750,00 (€ 340,34)		
1990	> ↘ 775,00 (€ 351,68)		
1991	> ↘ 820,00 (€ 372,10)		
1992	> ↘ 865,42 (€ 392,71)		
1993	> ↘ 913,33 (€ 414,45)		
		1994	↘ 963,75 (€ 437,33)
		1995	> ↘ 1.007,50 (€ 457,18)
		1996	> ↘ 1.047,92 (€ 475,53)
		1997	> ↘ 1.085,00 (€ 492,35)
		1998	> ↘ 1.085,00 (€ 492,35)
		1999	> ↘ 1.107,00 (€ 502,33)
		2000	> ↘ 1.149,00 (€ 521,39)
		2001	> ↘ 1.193,00 (€ 541,36)
		2002	> € 565,44
		2003	> € 585,24
		2004	> € 597,54
		2005	> € 604,72
		2006	> € 615,01
		2007	> € 621,78
		2008	> € 631,73
		2009	> € 647,53
		2010	> € 647,53
		2011	> € 652,52
		2012	> € 664,66
		2013	> € 681,02
		2014	> € 699,48
		2015	> € 710,68
		2016	> € 710,68
		2017	> € 710,68
		2018	> € 710,68
		2019	> € 720,42
		2020	> € 737,14
		2021	> € 752,33
		2022	> € 763,47
		2023	> € 808,06
		2024	> € 879,66



home

Huur ik geliberaliseerd of gereguleerd?

Wanneer hebt u het huurcontract getekend? *

Dag ▲

Maand ▲

Jaar ▲

YOgende

nd
derland

Poll

Jaarlijkse huurverhoging 2024



Gereguleerd

Max 5,8 % tenzij:

- ‘Hoger’ inkomen
- Huur lager dan €300,-

Geliberaliseerd

- Tot 1 mei 2024 5,5% tenzij:
 - lager % in contract
 - Geen ‘huurverhogingsbeding’
- Vanaf 1 mei?
verlengingsvoorstel moet nog door de Eerste Kamer



Wetsvoorstel verlenging wettelijke bescherming vrije sector huur

- 9 april in de Tweede Kamer aangenomen
- Met verbeteringen t.o.v. het oorspronkelijke voorstel
 - Verlenging voor 5 jaar ipv 3 jaar
 - ‘Laagste van de twee’ systeem blijft in stand

*Indexeringsclausule = huurverhogingsbeding=
huurverhogingsclausule*

Bijvoorbeeld

Er vindt een jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

Nog niet duidelijk....

- Rechter: indexering volgens CPI plus 5 % is in strijd met Europees consumentenrecht.
- Ligt nu bij de Hoge Raad voor pre-judiciële vragen



Huurverhoging geliberaliseerde huur

- Staat er *geen* huurverhogingsbeding in het contract?
- Verhuurder vraagt *méér* dan 5,5 % huurverhoging?
- Verhuurder vraagt *hogere* huurverhoging dan volgens contract is toegestaan?
- Dan kun je bezwaar maken



Bezwaar maken; hoe

1. Maak *schriftelijk* bezwaar bij de verhuurder vóór de huurverhoging ingaat.
 - Geef aan wat de huurverhoging volgens u moet zijn
 - Blijf de oude huur betalen of alleen wat maximaal gevraagd mag worden.



Bezwaar maken; hoe

2. Gaat de verhuurder niet in op het bezwaar?
Laat binnen 4 maanden na de voorgestelde
ingangsdatum het voorstel toetsen door de
Huurcommissie.
 - Niet eens met de uitspraak?
Kantonrechter binnen 8 weken.



Huurcommissie en geliberaliseerde huur

- In principe alleen als met de verhuurder is afgesproken dat de Huurcommissie *advies* kan uitbrengen.
- Maar: aanvangshuur (binnen 6 maanden) en jaarlijkse huurverhoging kunnen *wel* ook voor vrije sector huurders getoetst worden door de Huurcommissie



Huurcommissie

Vragen over huurverhoging geliberaliseerde huur 2024?



Jaarlijkse huuraanpassing gereguleerde huur: onderdelen

- De **maximale** jaarlijkse huurverhoging per woning
 - De 'basishuurverhoging' van 5,8 % voor woningen met een huur boven de €300,-
 - De inkomensgrens en regels voor de inkomensafhankelijke huurverhoging
 - Eénmalige huurverlaging lagere inkomens **bij corporaties**
- De **maximale** huursomstijging voor woningcorporaties

Maximale huursom-stijging

- Het **totaal** (optelsom) aan huurinkomsten dat een woningcorporatie jaarlijks binnen krijgt uit de jaarlijkse huurverhoging van gereguleerde woningen.
- In 2024: maximaal **5,3 %**
- Huurverhoging per woning kan dus niet overal maximaal



Jaarlijkse brief begin van het jaar geldend tot 1 juli van het volgende jaar.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Onderwerp

Doelstelling

Juridische grondslag

Relaties met ...

Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025
Informatie

MG 2023-01
1 januari 2024
1 juli 2025

**Sociale huur 2024
'basis'/'regulier'**

**Maximaal CAO loonstijging : 5,8%
voor huren van €300,- en hoger

max. €25,- voor huren *onder* de
€300,-**

**Inkomens-
afhankelijke huur-
verhoging voor
hogere inkomens**

**max.50,- voor middeninkomens

max.100,- voor hogere
(midden)inkomens**

Uitzondering inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

- Geen uitzondering meer voor AOW-ers en grote gezinnen.
- Nog wel voor chronisch zieken en gehandicapten onder bepaalde voorwaarden.



Geen IAH als één van deze voorwaarden van toepassing is

- Minimaal 1 jaar en minimaal 10 uur per week verpleging of verzorging thuis
- Iemand uit het huishouden heeft een mantelzorgwaardering gekregen door de SVB voor de mantelzorg van een ander lid uit het huishouden
- Zorgindicatie voor verblijf in verpleeghuis of verzorgingshuis
- Aangepaste woning op basis van WMO
- Een lid van het huishouden is blind.

Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

eenpersoonshuishouden

Tussen €52.753 en €62.191: 50 euro
Hoger: 100 euro

meerpersoonshuishouden

Tussen €61.046 en €82.921: 50 euro
Hoger: 100 euro

Gezamenlijk inkomen?

- Inkomensindicatie van februari 2024 is 'bewijs'
 - Samenstelling van je huishouden
 - Gezamenlijk inkomen uit 2022
 - Inkomen kinderen onder de 23 alleen deels
- Voor de huurverhoging wordt gekeken naar de samenstelling van je huishouden op de ingangsdatum van de huurverhoging (1 juli)



Bezwaar tegen IAH 2024



- Inkomen uit 2022 (T2) is leidend
- Lager inkomen in 2023 of 2024?
 - bijvoorbeeld door pensioen, verlies van werk, wijziging van de samenstelling van het huishouden en daardoor een lager inkomen
- Aantonen met:
 - uittreksel Basisregistratie (BRP) van één van de bewoners (Gemeente)
 - Inkomensverklaringen 2023 van alle bewoners (Belastingdienst)
- .

Achteraf terugdraaien huurverhoging?

- Terugdraaien wil zeggen:
De huur gaat omlaag naar de huur die je gehad zou hebben met de reguliere huurverhoging, dus in plaats van de inkomensafhankelijke verhoging
- Dat kan alleen als:
 - Je in de afgelopen 3 jaar minstens 1 x een inkomensafhankelijke huurverhoging kreeg.
 - Je inkomen daarna gedaald is
 - En je huurverhoging daardoor lager zou zijn geweest





Jaar	Alleenwonend	Samenwonend	Maximaal	IHA
2024	Tot € 52.753	Tot € 61.046	5,8%	nee
	€ 52.753 – € 62.191	€ 61.046 – € 82.921	50 euro	ja
	Vanaf € 62.191	Vanaf € 82.921	100 euro	ja
2023	Tot € 48.836	Tot € 56.513	3,1%	nee
	€ 48.836 – € 57.573	€ 56.513 – € 76.764	50 euro	ja
	Vanaf € 57.573	Vanaf € 76.764	100 euro	ja
2022	Tot € 47.948	Tot € 56.513	2,3%	nee
	€ 47.948 – € 56.527	€ 56.513 – € 76.764	50 euro	ja
	Vanaf € 56.527	Vanaf € 76.764	100 euro	ja
2021	nvt	nvt	0%	nee
2022	Tot € 43.754	Tot € 43.754	5,1%	nee
	Vanaf € 43.754	Vanaf € 43.754	6,6%	ja

Maximale percentages voor de reguliere huurverhoging. Plus maximale bedragen/percentages voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (IHA). Voor de jaren 2020 tot 2024.

Heb je een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen gekregen en is je inkomen nu gedaald? Dan kun je de [inkomensafhankelijke huurverhoging laten terugdraaien](#). De reguliere huurverhoging kan niet worden teruggedraaid.

Meneer Pietersen

- In 2022 een IAH van €50,- en in 2023 ook.
- In 2023 daalde zijn inkomen tot onder de €48.836
- De huur moet worden aangepast:
 - 2022: 2,3 % ipv 50 euro
 - 2023: 3,1 % ipv 50 euro

Huurverlagingsvoorstel naar de verhuurder

- Kale huur die je nu betaalt
- Wat de nieuwe kale huur moet zijn
- Met hoeveel de huur dus omlaag moet
- De datum van ingang (minimaal twee maanden van te voren)

Huurcommissie kan je pas inschakelen als de inkomensverklaringen beschikbaar zijn

Huur (tijdelijk) niet meer op te brengen?



- Wet tijdelijke huurkorting sinds 2021
 - Bij alle verhuurders mogelijk, maar niet verplicht!
 - Op schriftelijk verzoek huurder
 - Maximaal 3 jaar
 - Huur terug naar oude niveau + ‘gemiste’ huurverhogingen
- Corporaties mogen de rekenhuur (kale huur plus max. €48 aan servicekosten) niet meer boven de huurtoeslaggrens laten stijgen na de verlaging!
 - Kans om (weer) huurtoeslag aan te kunnen vragen als je inkomen daar laag genoeg voor is.

Eenmalige huurverlaging

- Vorig jaar afgesproken
- Voor huurders met een laag inkomen en een gereguleerde huurprijs *die bij een woningcorporatie huren.*
- Alleen als je nog geen huurverlaging hebt gehad.
- Nog aan te vragen tot 31 december van dit jaar.
- Huurverlaging tot onder de €577,91



Vragen zover?



Poll en
vraag

(Meer) redenen om bezwaar te maken



Aankondiging op tijd?

- Twee maanden van te voren.
- 1 juli verhoging? Brief of mail uiterlijk op 30 april.
- Te laat? Bezwaar maken.

Verhuurder moet opnieuw een voorstel doen en weer twee maanden van te voren



'Vergeten' of uitgesteld?

- 1 x meer dan 12 maanden tussen 2 huurverhogingen?
- Volgende huurverhoging mag dan evenveel *eerder* als vorige *later* dan 12 maanden was...
- Dus maximaal 2 x per 24 maanden



En nog 5 redenen om bezwaar te maken

1. De verhuurder vraagt méér huurverhoging dan toegestaan
2. De huur komt met de huurverhoging boven de maximaal toegestane huurprijs op basis van de punten
3. De Huurcommissie heeft de huur tijdelijk verlaagd vanwege gebreken aan de woning of er loopt een procedure.
4. Fouten in het voorstel
5. De huur is een 'all-in'huur

Vertrekken ¹

Geef aan uit welke ruimtes (vertrekken) de woning bestaat, inclusief keuken en badkamer. Geef daarbij de oppervlakte per ruimte door. Het gaat alleen om vertrekken voor eigen gebruik. Geef ook aan of het vertrek verwarmd is. Gebruikt u het m²-veld, vul dan maximaal 2 cijfers achter de komma in.

Studio

Een studio is een eenkamerappartement en bestaat uit twee ruimtes: een eigen verblijf-/leefruimte en een ruimte met douche en toilet.

Vertrek	m ² ¹	verwarmd
<input type="text" value="Maak een keuze"/>	<input type="text" value="LxB"/> <input type="text" value="0,00"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="text" value="Maak een keuze"/>	<input type="text" value="LxB"/> <input type="text" value="0,00"/>	<input type="checkbox"/>

Resultaat

Punten

Maximale huurprijs (kale huur) €0,00

Totaal aantal punten 0

Redenen om bezwaar te maken tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging

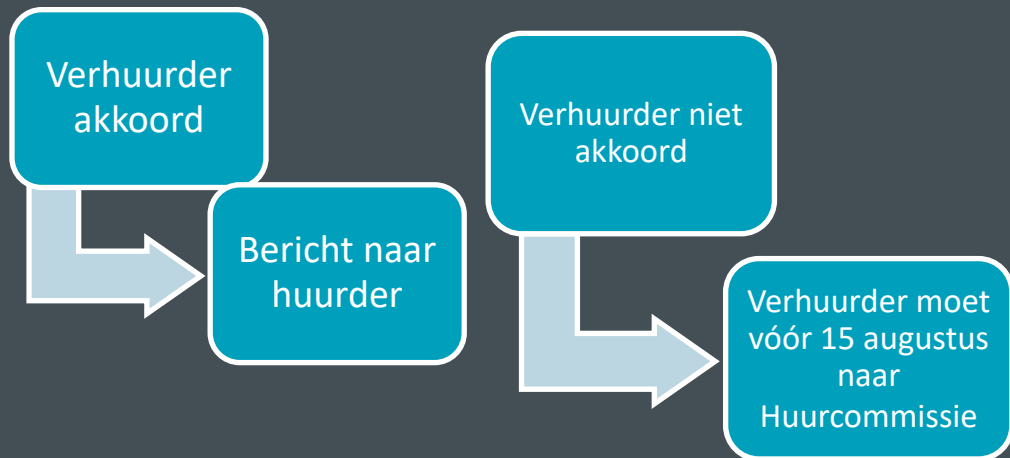
- Je hebt een geliberaliseerde huurprijs
- Verhuurder heeft geen inkomensindicatie meegestuurd
- Inkomen in 2023 gedaald tot onder de inkomensgrens.
- Inkomen van iemand die op 1-7-2024 niet meer op jouw adres woont is meegeteld.
- Inkomen boven het minimumloon van iemand jonger dan 23 is meegeteld
- Er is een chronisch ziek of gehandicapt iemand.

Bezwaar maken; hoe?



- Burgerlijk Wetboek geeft aan hoe dat kan.
- Twee manieren voor gereguleerde huur:
 - Schriftelijk bezwaar maken bij de verhuurder en de oude huur blijven betalen
 - De oude huur blijven betalen
- Geliberaliseerde huur moet altijd schriftelijk bezwaar maken.
- Tip: zet de huur die je niet betaalt wel apart voor het geval je bezwaar afgewezen wordt.
- Procedures en termijnen belangrijk om te volgen.
- Kijk daarvoor op de website van de Huurcommissie

Schriftelijk bezwaar bij de verhuurder vóór 1 juli



Huurverhoging niet betalen



Rol huurdersorganisatie

Poll

- Adviesrecht vanuit de Overlegwet
 - Geldt bij ‘wijziging beleid en beheer’
 - Ook bij jaarlijkse huurverhoging
 - Tijdig het gesprek er over aangaan!
Dus al bij de bespreking van de begroting 2025.
- Informeren en doorverwijzen achterban:
 - Huurwijzer voorjaarsuitgave
 - Mogelijkheden bezwaar bij Huurcommissie



Goede afspraken

- Woonlasten in beeld voor de verschillende doelgroepen? Maak er (samen met de verhuurder) werk van.
- Wet tijdelijke huurkorting
 - Niet verplicht voor verhuurders
 - Als huurdersorganisatie kun je er op aandringen dat jouw verhuurder daar wel gebruik van maakt.
-



Ondersteuning Woonbond

Vragen? Hulp nodig? Of gewoon een check?

Vul de online check in op de Woonbonds site:

<https://checkhuurverhoging.nl/perjuli2024/>

Leden: bel de Huurderslijn (020-551 77 55) en/of
pluis de Huurwijzer uit.

Lid-organisaties: neem contact op met uw
Woonbond consulent/adviseur