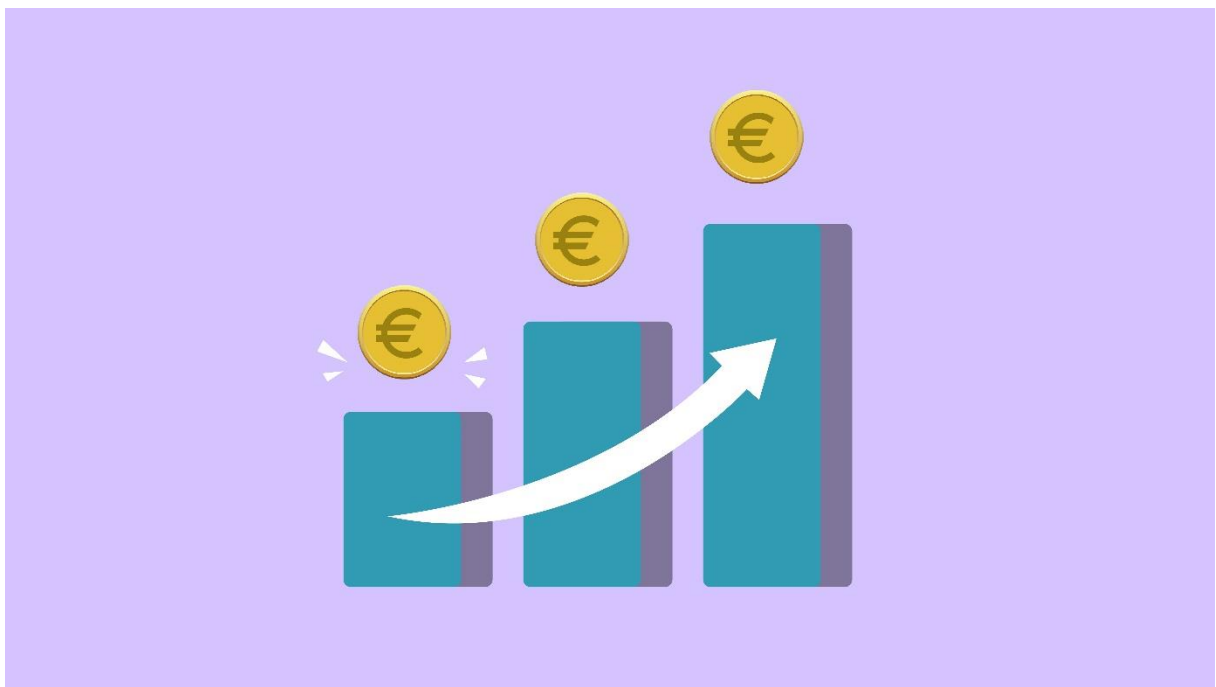


NIEUWS VAN DEZE MAAND

Huurverhoging in 2022



Voor u ligt 't Raedsstuk, de nieuwsbrief van Raedshuys, uw eigen adviseurs in risicobeheer, zakelijke juridische diensten, verzekeringen, hypotheken en personeelszaken. Nu deze vakgebieden zich doorlopend ontwikkelen en uw bedrijfsvoering aan deze veranderingen veelal onderhevig is, houden wij u middels de nieuwsbrief op de hoogte van de meest relevante wijzigingen voor uw onderneming.

Huurprijsverhoging woningen

In normale tijden mogen de huren van woningen 1x per jaar verhoogd worden met, óf een percentage dat door de overheid is vastgesteld, óf een percentage dat in de huurovereenkomst staat. Het hangt er dan van af of het om sociale huurwoningen gaat of om geliberaliseerde huurwoningen. Maar in tijden van corona is het allemaal anders.

Sociale of geliberaliseerde woning

Afhankelijk van de huurprijs die vanaf de aanvang van de huurovereenkomst geldt, is er sprake van een sociale woning of een geliberaliseerde woning. Het maakt namelijk niet uit wie de verhuurder is, maar wat de huurprijs is.

In 2021 was de liberalisatiegrens € 752,33 per maand en in 2022 is deze € 763,47. Alle huurwoningen met de maandhuur onder dit bedrag zitten, vallen onder 'sociale woningen'. Huurwoningen met een maandelijkse huurprijs boven deze bedragen, vallen onder de geliberaliseerde, of 'vrije' sector.

Huurverhoging in normale tijden

Normaal geeft het Ministerie van Volkshuisvesting in het voorjaar het percentage vrij waarmee de huur van sociale woningen per juli van dat jaar verhoogd mogen worden. Een dergelijke huurverhoging moet altijd aan een aantal voorwaarden voldoen, zoals minimaal 2 maanden van tevoren aan de huurder kenbaar worden gemaakt, waarbij de huurder de mogelijkheid heeft om aan te geven of hij hiermee kan instemmen.

Voor huurwoningen in de vrije sector moet voor de huurverhoging gekeken worden naar wat hierover in de huurovereenkomst staat. Meestal wordt verwezen naar een berekening van het huurindexcijfer van het CBS of is een vast percentage genoemd. Daarnaast kan in deze huurovereenkomsten staan dat de huurprijs jaarlijks per een x-datum verhoogd moet worden, zonder dat verhuurder hiervan zelfs een aankondiging hoeft te sturen.

Huurverhoging in 2021

Onder invloed van de coronacrisis heeft de overheid per 1 juli 2021 een huurverhoging voor sociale woningen verboden en per 1 mei 2021 die voor de vrije sector aan banden gelegd. Bij sociale woningen werd de huur voor 1 jaar bevroren.

In de vrije sector mag de huur met maximaal de inflatie + 1% worden verhoogd. Dit kwam voor 2021 neer op 2,4%. Uiteraard mocht de huur alleen met deze 2,4% verhoogd worden, als in de huurovereenkomst een hoger percentage vermeld stond. Stond daarin een lager percentage, dan mocht de huur alleen met dit lagere percentage verhoogd worden.

Huurverhoging in 2022

Voor de sociale huurwoningen mag de huur per 1 juli 2022 weer worden verhoogd. Deze verhoging is echter wel afhankelijk gesteld van het inkomen van de huurder(s). Bij een laag inkomen (< € 47.948 voor een eenpersoonshuishouden of < € 55.486 voor een meerpersoonshuishouden) is dit maximaal € 25 voor huren tot € 300 of 2,3% voor huren boven € 300. Bij de middeninkomens (tussen € 47.948 en € 56.527 voor een eenpersoonshuishouden of tussen € 55.486 en € 75.369 voor een meerpersoonshuishouden) is de huurverhoging € 50. Tot slot de laatste categorie, die van de hoge inkomens (> € 56.527 voor een eenpersoonshuishouden of > € 75.369 bij een meerpersoonshuishouden). Daar is de verhoging € 100.

Om achter de inkomens van de huurder(s) te komen, kan de verhuurder dit opvragen bij het Portaal voor Inkomensafhankelijke Huurverhoging van de Belastingdienst.

Voor de vrije sector geldt vanaf 1 januari 2022 een maximale huurverhoging van 3,3%.

Denk aan de formaliteiten voor de verhoging

Zoals al vermeld moet een huurverhoging in de sociale sector aan een aantal wettelijke voorwaarden voldoen wil deze geldig zijn. Hiervoor geldt onder andere om dit 2 maanden van tevoren aan te geven, dus vóór 1 mei 2022.

Voor de vrije sector kunnen in de huurovereenkomst zelf voorwaarden voor deze aankondiging zijn opgenomen.

Neemt u gerust contact met ons op om de mogelijkheden te bespreken!



ondernemen met zekerheid

Vestiging Heerlen

Parallelweg 2b
6411 ND Heerlen

Vestiging Simpelveld

Kloosterstraat 37
6369 AB Simpelveld

Postadres

Postbus 21007
6369 ZG Simpelveld

[raedshuys.nl](https://www.raedshuys.nl)
info@raedshuys.nl
(088) 700 73 00