

NIEUWS VAN DEZE MAAND

Huurverhoging in 2024



Voor u ligt **'t Raedsstuk**, de nieuwsbrief van **Raedshuys Bedrijfsjuristen**, uw eigen adviseurs op het gebied van juridische diensten. Nu de regelingen 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 onder invloed van corona en de hoge inflatie is het allemaal veranderd.

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 2024 is de liberalisatiegrens € 879,66. Alle huurwoningen die bij aanvang met de maandhuur onder dit bedrag zitten, vallen onder 'sociale woningen'. Huurwoningen met een maandelijkse huurprijs boven deze bedragen, vallen onder de geliberaliseerde woningen, ofwel '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.

Beperkingen huurverhoging in vrije sector

Sinds 1 mei 2021 heeft de overheid de huurverhogingen in de vrije sector aan een maximaal percentage verbonden, zoals ook jaarlijks bij sociale woningen het geval is. Deze regeling loopt in 2024 af, maar er ligt al een wetsvoorstel om tot 1 mei 2027 de huur in de vrije sector te blijven reguleren.

Huurverhoging in 2024

Voor de sociale huurwoningen mag de huur per 1 juli 2024 met maximaal 5,8% worden verhoogd als de huur € 300 of meer per maand is. Is de huur lager, dan mag deze met maximaal € 25 worden verhoogd. Deze verhoging is niet afhankelijk van het inkomen van de huurder. Dit percentage / bedrag mag dus altijd gebruikt worden, ongeacht het inkomen van de huurder.

In de vrije sector is de verhoging gekoppeld aan de inflatie, als deze lager is dan de loonontwikkeling. Deze wordt berekend over de periode december t/m eind november. Bij het laagste percentage wordt 1% opgeteld en zo wordt tot de maximale huurverhoging gekomen.

De inflatie over deze periode was 4,5% (lager dan de loonontwikkeling) zodat de maximale huurverhoging voor de vrije sector vanaf 1 januari 2024 5,5% is.

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 schriftelijk van tevoren aan te geven, waarbij de huurder ook de mogelijkheid wordt gegeven om aan te geven of hij /zij met deze verhoging akkoord is. Met een aankondiging in mei 2024 kan de nieuwe huurprijs dus in gaan per 1 augustus 2024.

Voor de vrije sector kunnen in de huurovereenkomst zelf voorwaarden voor deze aankondiging zijn opgenomen. Deze staan dan in de overeenkomst zelf of in de van toepassing zijnde voorwaarden.

Heeft u nog vragen? Neemt u gerust contact met ons op om de mogelijkheden te bespreken!



Vestiging Heerlen

Parallelweg 2b
6411 ND Heerlen

Vestiging Simpelveld

Kloosterstraat 37
6369 AB Simpelveld

raedshuys.nl
info@raedshuys.nl
(088) 700 73 50