

Hoe werkt de huurverhoging bij een huurwoning?

Je verhuurder mag de huur ieder jaar verhogen. Hier zijn wel regels voor. Op deze pagina leggen we uit hoe de huurverhoging werkt bij sociale huurwoningen en huurwoningen in de vrije sector.

Op deze pagina

- > 1. Wat is het verschil tussen sociale huur en vrije sector?
- > 2. Wat is de maximale huurverhoging bij sociale huur?
- > 3. Wat is de maximale huurverhoging in de vrije sector?
- > 4. Hoe weet de verhuurder of mijn inkomen boven of onder de grens valt?
- > 5. Krijg ik na een huurverhoging meer huurtoeslag?
- > 6. Wat is eigenlijk de maximale huurprijs van mijn huurwoning?

1. Wat is het verschil tussen sociale huur en vrije sector?

De huur van een sociale huurwoning mag nooit hoger zijn dan een bepaald bedrag. In 2024 is dat €879,66. Maar er zijn meer verschillen:

Sociale huur

Beginhuurprijs lager dan €879,66 (2024) per maand

Via woningcorporatie

Inkomen mag niet te hoog zijn

Huurtoeslag mogelijk

Huur vrije sector

Geen maximale huurprijs

Via woningcorporatie of particuliere verhuurder

Geen inkomensgrenzen

Huurtoeslag vaak niet mogelijk

Verschil tussen sociale huur en vrije sector

Link naar de website van de Rijksoverheid

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wat-is-het-verschil-tussen-een-sociale-huurwoning-en-een-huurwoning-in-de-vrije-sector>

2. Wat is de maximale huurverhoging bij sociale huur?

Bij een sociale huurwoning gelden strenge regels voor de huurprijs. De verhuurder mag elk jaar op 1 juli de huur verhogen. De overheid bepaalt wat de maximale huurverhoging is. Sociale huurwoningen zijn vooral bedoeld voor huurders met een

inkomen tot een bepaalde grens. Verdien je meer? Dan mag de verhuurder de huur meer verhogen.



Maximale huurverhoging 2024

Link naar de website van de Rijksoverheid

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2024>

3. Wat is de maximale huurverhoging in de vrije sector?

In een tijdelijke wet staan regels over de maximale huurverhoging in de vrije sector. Die huurverhoging is afhankelijk van de prijsstijging (inflatie) en loonontwikkelingen. In 2024 is de maximale verhoging 5,5%.

Belangrijk om hierbij te weten:

- De verhuurder mag je geen nieuw huurcontract aanbieden om je zo toch meer huur te laten betalen.
- De verhuurder mag je huurcontract niet opzeggen als je niet instemt met een hogere huurstijging.
- Als in je huurcontract staat dat de huur wel harder mag stijgen, dan is dit niet geldig.
- De servicekosten mogen wel harder stijgen. Maar alleen als de verhuurder bewijst waarom dat nodig is.
- De huur mag wel harder stijgen als de verhuurder je woonruimte verbetert.



Gaat de huur omhoog na verbeteringen aan de woning?

Link naar de website van de Rijksoverheid

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/gaat-de-huur-omhoog-na-renovatie>

4. Hoe weet de verhuurder of mijn inkomen boven of onder de grens valt?

Bij een sociale huurwoning mag de huur harder stijgen als je inkomen boven een bepaalde grens uitkomt. Als je samenwoont dan telt ook het inkomen van je partner mee. Je verhuurder kan bij de Belastingdienst navragen in welke groep je inkomen valt. Hierbij telt het inkomen van 2 jaar terug. De verhuurder ziet niet je precieze inkomen.



Wanneer kom ik in aanmerking voor een sociale huurwoning?

Link naar de website van de Rijksoverheid

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kom-ik-in-aanmerking-voor-een-sociale-huurwoning>

5. Krijg ik na een huurverhoging meer huurtoeslag?

Vaak geeft de verhuurder aan de Belastingdienst door dat de huur is gestegen. Je kunt bij Mijn toeslagen kijken of jouw verhuurder dat heeft gedaan. Geeft de verhuurder geen verhoging door? Dan kun je dat zelf doen.

Na een huurverhoging past de Belastingdienst jouw huurtoeslag aan. Ook als je huur hierdoor boven de maximale huurgrens komt. Je houdt recht op huurtoeslag zolang je aan de andere voorwaarden voor huurtoeslag voldoet.



Kan ik huurtoeslag krijgen?

Link naar de website van de Belastingdienst

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/huurtoeslag/content/kan-ik-huurtoeslag-krijgen>



Over de huurverhoging en de huurtoeslag

Link naar de website van de Belastingdienst

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privetoelagen/wijzigingen_doorgeven/welke_wijzigingen_moet_il



Inloggen op Mijn Toeslagen

Link naar de website van de Belastingdienst

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/toeslagen/content/inloggen-op-mijn-toeslagen>

6. Wat is eigenlijk de maximale huurprijs van mijn huurwoning?

Een sociale huurwoning heeft een maximum huurprijs. Die is afhankelijk van hoe groot je woning is, waar je woning ligt en welke voorzieningen de woning heeft. Met de huurprijscheck kun je controleren of je niet te veel betaalt.

In de vrije sector geldt geen maximale huur. Wel kun je een huurprijscheck doen binnen de eerste 6 maanden van je huurcontract. Blijkt je huur te hoog? Dan kun je verlaging aanvragen. In de vrije sector hoeft een verhuurder hier niet aan mee te werken.

Als je er niet uitkomt samen met de verhuurder dan kun je hulp vragen aan de Huurcommissie.



Hulp van de Huurcommissie

Link naar de website van de Huurcommissie

<https://www.huurcommissie.nl/procedure/>



Huurprijscheck en puntentelling

Link naar de website van de Huurcommissie

<https://www.huurcommissie.nl/huurders/sociale-huurwoning/maximale-huurprijs-berekenen>

Overige onderwerpen

- > Op kamers
- > Wat kun je doen als je inkomsten tegenvallen?
- > Voor het eerst huren of kopen

Actueel

- > Controleer je toeslagen 2023
- > Valkuilen van de lage hypotheekrente
- > 4 vragen over verplicht aflossen als je een ander huis koopt of je hypotheek oversluit

