



✓ **Gereguleerde sector:** maximale huurverhoging volgt gemiddelde loonontwikkeling

✓ **Vrije sector:** maximale huurverhoging volgt laagste van de twee:
- gemiddelde loonontwikkeling + 1%,
- óf inflatie + 1%

Maximale huurverhoging in 2024

Gereguleerde (sociale) sector*

Maximale verhoging	Maximaal 5,8%
Hogere stijging zeer lage huren	Maximaal € 25 per maand
Hogere stijging bij hoger inkomen	Maximaal € 50 - € 100 per maand
Bij bewonerswissel	Volgens huurpuntenstelsel

* De liberalisatiegrens in 2024 is €879,66

Vrije sector

Maximale verhoging	5,5%
Bij bewonerswissel	(nog) geen maximum

Zelfstandige woning	Studio/ appartement	Kamer	Woonwagen	Woonwagen standplaats	Ligplaats voor woonboot
✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓

✓	✓				✓
✓	✓				✓





Hoe wordt de huurstijging berekend?

Gereguleerde (sociale) sector

Maximale huurverhoging

- In de jaren 2022-2025 is het **maximale stijgingspercentage gekoppeld aan de loonontwikkeling**.
- In december wordt het maximale huurverhogingspercentage vastgesteld en bekendgemaakt. Dat gebeurt **op basis van de gemiddelde CAO-loonstijging** zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerd. Deze wordt berekend over het tijdvak december 2022 – eind november 2023.
- De CAO-loonontwikkeling van december 2022 tot eind november 2023 is 5,8%
- Voor woningcorporaties geldt de maximale **gemiddelde** huurverhoging over hun woningbezit **gelijk is aan de loonontwikkeling, minus 0,5%- (in 2024: 5,3%)**. Woningcorporaties mogen dus niet voor ál hun woningen de maximale jaarlijkse huurverhoging voorstellen.

Hogere huurverhoging bij zeer lage huren

Verhuurders mogen een huurverhoging van €25 voorstellen als de huur nu lager is dan €300. Dat geldt voor zelfstandige woningen: eensgezinswoningen, appartementen en studio's. Daarmee kunnen verhuurders zeer lage huren sneller verhogen. **Deze € 25 huurverhoging is toegestaan ongeacht het**

inkomen van de huurder(s) van de woning.

De huur mag daardoor niet hoger worden dan de maximale huurprijs van de woning op basis van het **woningwaarderingstelsel** (punteaantal).

Hogere huurverhoging bij hoger inkomen

Verhuurders mogen voor zelfstandige woningen vanaf 1 juli 2024 een hogere huurverhoging voorstellen als de huurder(s) een hoger inkomen hebben (zie tabel hiernaast). Een zelfstandige woning is een eensgezinswoning, appartement of studio. De toegestane huurverhoging is:

- **Hoger middeninkomen:** maximaal € 50 op de maandhuur;
- **Hoog inkomen:** maximaal € 100 op de maandhuur.

Deze huurverhoging is toegestaan ongeacht de hoogte van de huidige huur. Maar de huur mag daardoor niet hoger worden dan de maximumhuurprijs op basis van het **woningwaarderingstelsel** (punteaantal).

Huurverhoging bij bewonerswissel

De huur die de nieuwe bewoner van een gereguleerde woning gaat betalen wordt vastgesteld aan de hand van puntenstelsel. Bij zelfstandige woningen geldt dit voor aanvangshuren in 2024 tot €879,66

(liberalisatiegrens 2024). Is het huurcontract voor uw zelfstandige woning in 2023 of eerder ingegaan? Zie dan hier voor de **liberalisatiegrenzen tot 1 januari 2025**.

Vrije sector

Maximale huurverhoging

- De toegestane huurverhoging is **afhankelijk van de inflatie** (consumentenprijsindex, CPI) **óf de gemiddelde CAO-loonontwikkeling** zoals door het CBS gepubliceerd. Deze wordt jaarlijks berekend over het tijdvak december - eindnovember.
- De inflatie (CPI) van december 2022 tot eindnovember 2023 is 4,5%. De CAO-loonontwikkeling van december 2022 tot eind november 2023 is 5,8%.
- **Bij het laagste** van deze percentages mogen verhuurders **1% optellen: de optelsom is het maximale huurverhovingspercentage**.
- In de vrije sector (geliberaliseerde segment) is de **berekening** van de jaarlijkse maximaal toegestane huurverhoging **in de wet vastgesteld**.

Vanaf 1 mei 2024

De wet die de maximering regelt, is verlengd tot 1 mei 2029. Dat betekent in 2024 dat de huurverhoging tot 1 januari 2025, maximaal 5,5 % (inflatie 4,5% +1 procentpunt) mag zijn. Dit maximum geldt ook als er in het huurcontract een hoger percentage is afgesproken.



Overzicht inkomenscategorieën huishoudens (inkomen in 2022)

	Lage (midden) inkomens	Hoge midden-inkomens	Hoge inkomens
Eenpersoons-huishoudens	Niet hoger dan € 52.753	Tussen € 52.753 en € 62.191	Hoger dan € 62.191
Huishoudens van 2 of meer personen	Niet hoger dan € 61.046	Tussen € 61.046 en € 82.921	Hoger dan € 82.921
Toegestane huurverhoging	Max. 5,8%** bij huur vanaf € 300 Max. € 25* bij huur onder € 300	Max. € 50*	Max. € 100*

* Mits de maximale huurprijsgrens van het punte aantal van de woning niet wordt overschreden

** 5,8% = CAO-loonontwikkeling december 2022 tot december 2023



Woningwaarderingstelsel



Liberalisatiegrenzen tot 1 januari 2025