

Definitief besluit huuraanpassing 2024

De jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2024 voor sociale huurwoningen wordt uitgevoerd binnen het kader van Passend Wonen. De huursom voor 2024 is begrensd op CAO-loonontwikkeling +/- 0,5%. Dat is zo overeengekomen in de Nationale Prestatieafspraken. Het percentage is inmiddels definitief vastgesteld op 5,3%. De methodiek voor de inkomensafhankelijke huurverhoging is hetzelfde als in 2022 en 2023.

Wettelijke kaders

- De liberalisatiegrens/ huurtoeslaggrens is € 879,66.
- De maximale gemiddelde huursomstijging is CAO-loonontwikkeling +/- 0,5%. Dit percentage is 5,3%¹.
- Bij een netto huur tot € 300 is een huurverhoging toegestaan van maximaal € 25 (indien de huurder niet in aanmerking komt voor een inkomensafhankelijke huurverhoging).
- Huishoudens die een laag inkomen hebben (onder € 52.753, respectievelijk € 61.046, zie tabel 1) mogen een huuraanpassing van maximaal CAO-loonontwikkeling krijgen. Dat is 5,8%.
- De methodiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging wijzigt niet. Afhankelijk van de huishoudgrootte en het inkomen mag de huur met maximaal € 50 of € 100 per maand omhoog. Zie tabel 1.

Tabel 1: methodiek inkomensafhankelijke huurverhoging 2024

	Middeninkomen Max. € 50	Hoog inkomen Max. € 100
Eenpersoonshuishoudens	€ 52.753 - € 62.191	> € 62.191
Meerpersoonshuishoudens	> € 61.046 - € 82.921	> € 82.921

¹ Gepubliceerd op <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2024>

Definitief besluit huuraanpassing per 1 juli 2024

1. De Alliantie past de huren van sociale huurwoningen inkomensafhankelijk en conform wettelijke regels aan, onder voorbehoud van het tijdig faciliteren van inkomensverklaringen door de Belastingdienst. Hierbij wordt de privacywetgeving in acht genomen.
2. Alle huurders met een inkomen lager dan € 52.752 respectievelijk € 61.046 en een huur hoger dan € 454,47 krijgen een huuraanpassing van 5,3 %. De overige huurders krijgen een huuraanpassing:
 - Netto huur lager dan € 300: € 25
 - Netto huur € 300 tot en met € 454,47: 5,8 %
 - Netto huur hoger dan € 879,66: 0%
3. Alle huurders die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging conform tabel 1, krijgen de volgende huuraanpassing:
 - Middeninkomen volgens tabel en huur tot en met €707,50: € 37,50
 - Middeninkomen volgens tabel en huur hoger dan € 707,50: 5,5 % tot maximaal € 50
 - Hoog inkomen volgens tabel en huur tot en met € 879,66: € 75
 - Hoog inkomen met een huur hoger dan € 879,66: 5,5 %
4. Alle huurders die in het lopende jaar (dus in de periode 1-1-2024 t/m 30-6-2024) een sociaal huurcontract hebben afgesloten, krijgen geen huuraanpassing aangezegd.
5. Indien de markthuurlager is dan de maximale huur, wordt de huur hierop afgegrensd. Verder is de middensegment-huurgrens (€ 1.200) de bovengrens indien deze lager is dan de maximale huur en de markthuurlager.
6. De netto huren van alle inkomensgroepen worden afgegrensd op de maximale huur.
7. De Alliantie garandeert iedere huurder met een sociaal contract het recht op huurtoeslag, ook als de huur (door de huuraanpassing) boven de huurtoeslaggrens uit is gekomen.
8. Huurders met een sociaal huurcontract die in voorafgaande jaren een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen, kunnen het hele jaar door huurverlaging aanvragen op grond van een inkomensdaling. Dit kan volgens de wetgeving die hiervoor geldt².
9. Er gelden uitzonderingen zoals bij (grootschalige) renovatie en toekomstige sloop, individuele afspraken of maatwerk bij onvoorziene omstandigheden. De huurders van de betreffende woningen krijgen geen huuraanpassing. Welke woningen dit zijn, wordt op regionaal niveau vastgesteld. De regionale huurdersvereniging wordt hierover geïnformeerd en indien gewenst wordt het besproken.
10. De inkomensgrens voor het middensegment wordt verhoogd naar € 62.250. De huurprijsgrens voor het middensegment wordt vastgesteld op € 1200.
11. De huuraanpassing van parkeergelegenheden en bergingen bedraagt dit jaar 5,3 % voor eenheden die worden gehuurd door huurders met een sociaal huurcontract en 5,5 % voor eenheden die

² Voor verdere informatie: <https://www.huurcommissie.nl/huurders/sociale-huurwoning/huurprijs-beoordelen/huurverlaging-op-grond-van-inkomensdaling-vragen>

worden gehuurd door huurders met een geliberaliseerd huurcontract. Of conform contract als dit lager is.

12. De huuraanpassing van woningen met een middensegment of vrije sector contract is conform de huurovereenkomst. Deze huuraanpassing wordt minimaal 3,2 % (cpi januari 2024) en maximaal 5,5% zoals de wet dat bepaalt.
13. De huuraanpassing is voor zorginstellingen met een sociaal huurcontract als volgt: huuraanpassing is gelijk aan sociale huurwoningen (punt 2). Voor onzelfstandige woningen geldt een huuraanpassing van 5,3 %.
14. De huuraanpassing is voor zorginstellingen met een geliberaliseerde overeenkomst is conform huurovereenkomst en maximaal 5,5 %. Voor BOG/MOG geldt een huuraanpassing conform huurovereenkomst.
15. Onzelfstandige huurwoningen krijgen een huuraanpassing van 5,3%.
16. Woningen met een huur op maatcontract krijgen een huuraanpassing van 5,3%.
17. De EPV- vergoeding voor huidige contracten wordt geïndexeerd gelijk aan cpi kalenderjaar 2023: 3,8 %.