



Wat kost huren in 2024?

Op het moment van schrijven is nog niet alles bekend over de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli. Het maximale percentage voor de sociale huursector moet nog vastgesteld worden. En voor de vrije sector is er een wet nog in de maak die bepaalt dat de huur maximaal verhoogd mag worden met de gemiddelde CAO-loonstijging + 1%.



Enmalige huurverlaging alsnog aanvragen

De Woonbond heeft er samen met de huurdersverenigingen voor gezorgd dat corporatiehuurders met een laag inkomen in 2023 huurverlaging kregen. Hebt u deze huurverlaging in 2023 niet gekregen, maar hebt u er op grond van uw inkomen en huurprijs wel recht op? Dan kunt u de huurverlaging alsnog zelf aanvragen. Dat kan nog tot eind december 2024.

Huren en geld - Veelgestelde vragen

Met welk inkomen heb je nog toegang tot een sociale huurwoning? En hoe hoog mag de huurverhoging zijn? Huurdersvereniging WijWonen zet de belangrijkste regels op een rij.

1. Wat kost een sociale huurwoning?

Verhuist u in 2024 naar een sociale huurwoning? Dan kan de (kale) huur van die woning maximaal 879,66 euro zijn. Dit is de nieuwe 'liberalisatiegrens'. Deze grens wordt door de overheid bepaald en schuift ieder jaar een beetje op.

Let op: de liberalisatiegrens geldt voor aanvangshuren. Wie al langer huurt, betaalt soms meer voor een sociale huurwoning. Dat is niet nieuw in 2024, maar al jaren zo.

2. Met welk inkomen kan ik sociaal huren bij een woningcorporatie?

Woningcorporaties moeten minimaal 85% van hun vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen onder bepaalde inkomensgrenzen. Er zijn twee inkomensgrenzen voor toegang tot sociale huur. Een voor eenpersoonshuishoudens en één voor meerpersoonshuishoudens.

- Voor eenpersoonshuishoudens 47.699 euro
- Voor meerpersoonshuishoudens 52.671 euro

Daarnaast hebben corporaties 7,5% 'vrije toewijzingsruimte'. Dat wil zeggen dat ze 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan hogere inkomens mógen toewijzen, maar daar niet toe verplicht zijn. Als dat lokaal zo is afgesproken (in zogenaamde 'prestatieafspraken' tussen woningcorporaties en gemeenten) mag 15% van de sociale huur vrij worden aangeboden.

3. Wat kost huren bij een woningcorporatie als ik een laag inkomen heb?

Hebt u een laag inkomen en gaat u in 2024 bij een woningcorporatie huren? Dan betaalt u maximaal 650,43 euro (huishoudens van 1 of 2 personen) of 697,07 euro (grotere huishoudens). Dat komt door het 'passend toewijzen' dat woningcorporaties moeten doen. Minstens 95% van de woningen die zij verhuren aan huishoudens met een laag inkomen moet betaalbaar zijn.

4. Wat geldt dan als een laag inkomen?

In 2024 gelden daar de volgende inkomensgrenzen voor:

- Alleenwonend, geen AOW: 27.725 euro
- Alleenwonend, wel AOW: 27.225 euro
- Meerpersoonshuishouden, geen AOW: 37.625 euro
- Meerpersoonshuishouden, wel AOW: 36.675 euro

Ouderen met een laag inkomen, maar veel vermogen (spaar-geld) kunnen volgens het 'passend toewijzen' wél een duurdere sociale huurwoning betalen. Alleenwonenden met een vermogen van minimaal 140.213 euro en samenwonenden met een vermogen van minimaal 177.301 euro kunnen een woning toegewezen krijgen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.

5. Wat is de huurverhoging per 1 juli 2024?

Voor sociale huurwoningen zijn de regels anders dan in de vrije sector. Voor bewoners van een sociale huurwoningen telt het inkomen mee. In de vrije sector is dat niet zo.

Sociale huurwoning

De meeste huurders van een sociale huurwoning hebben geen hoog inkomen en ook geen lage huur. Voor die - grote - groep geldt dat de huur in 2024 met een nog door te minister te bepalen percentage omhoog mag. Het maximale percentage waarmee de huur omhoog mag is nog niet bekend. Zodra het maximale percentage bekend is gaat huurdersvereniging WijWonen in gesprek met de woningcorporaties over de daadwerkelijke huurverhoging voor hun woningen.

Lees verder op de volgende pagina



Inkomensafhankelijke huurverhoging

Voor sociale huurders met een relatief hoog inkomen geldt een ander wettelijk maximum. Geen percentage van de huidige huurprijs, maar een vast bedrag. Er zijn twee maximumbedragen: 50 en 100 euro. Welk bedrag van toepassing is hangt van het inkomen van het huishouden af.

De inkomensgrenzen (50 of 100 euro huurverhoging) zijn nog niet bekend. Bovendien adviseert de huurdersvereniging steeds om geen inkomensafhankelijk huurverhoging toe te passen. Woningbouwcorporatie Wonion heeft dat ook nooit toegepast.

Lage huur

Huurt u een sociale huurwoning met een maandhuur lager dan 300 euro? Dan mag uw huur in 2024 met maximaal 25 euro omhoog. Tenzij u een hoog inkomen hebt. Dan kunt u de huurverhoging krijgen voor huurders met een hoog inkomen.

Vrije sector huurwoning

In de vrije (geliberaliseerde) sector geldt dat de huur mag stijgen met:

- de gemiddelde CAO-loonstijging + 1% OF
- de gemiddelde inflatie + 1%

In de wet die op dit moment geldt staat dat de laagste van deze twee percentages telt. Maar er is een vernieuwde wet in de maak waar in staat dat altijd de gemiddelde CAO-loonstijging + 1% gaat gelden.

Het inflatiepercentage en de gemiddelde cao-loonstijging zijn nog niet bekend.

Staat er een lager huurverhogingspercentage in je huurcontract? Dan geldt dát percentage als het maximum voor uw huurverhoging.

6. Kan ik huurtoeslag krijgen?

Dat kan als uw huurprijs niet te hoog is, uw inkomen bescheiden is en u niet te veel vermogen hebt. Belangrijk: van wie u de woning huurt (woningcorporatie, belegger, particulier) maakt voor de huurtoeslag niet uit.

Als u voor het eerst huurtoeslag aanvraagt voor de woning waar u op dit moment woont mag de huur van die woning niet hoger zijn dan de huurtoeslaggrens. In 2024 is dat 879,66 euro. Sinds 2020 geldt er geen harde inkomensgrens meer voor de huurtoeslag. Dus ook met een wat hoger inkomen kunt u er recht op hebben. Of dat zo is hangt van je huurprijs af.

Voor de huurtoeslag geldt wel een harde vermogensgrens.

U mag niet te veel vermogen (zoals spaargeld en geld op je betaalrekening) hebben. In 2024 gaat het om maximaal 36.952 euro per persoon. Hebt u op 1 januari 2024 meer? Dan hebt u het hele jaar 2024 géén recht op huurtoeslag.

Wilt u weten of u huurtoeslag kunt krijgen in 2024? Gebruik de rekenhulp van de Belastingdienst om een proefberekening te maken.

7. Kan ik tijdelijk huurkorting krijgen?

Misschien. Het gaat dan om huurkorting die minimaal één maand tot maximaal drie jaar kan duren. Daar bestaat sinds 1 april 2021 een regeling voor: de Wet tijdelijke huurkorting.

