

## Huurverhoging

Verhuurders die in juli hun huurprijzen willen verhogen zullen deze verhoging in april moeten aankondigen. Onder welke voorwaarden mag de huur ook al weer verhoogd worden? Met welk bedrag? En wat als je het er niet mee eens bent?

Er zijn 2 omstandigheden van belang om te bepalen welke regels van toepassing zijn:

- Betreft het een sociale- of vrijesector woning?  
Als de aanvangshuurprijs onder de toenmalige liberalisatiegrens lag (nu: 710,68 euro) betreft het een huurwoning in de sociale sector. Als de huurovereenkomst voor 1994 is aangegaan zijn meer regels van toepassing. Gebruik in dat geval de tool op [rijksoverheid.nl](http://rijksoverheid.nl)
- Is de verhuurder al dan niet aangesloten bij de prestatieafspraken  
Gemeente Utrecht heeft met de 5 grootste woningbouwcorporaties [afspraken](#) gemaakt om voldoende betaalbare huurwoningen te garanderen in Utrecht. In de afspraken staat onder andere dat de huurprijs voor mensen met een laag inkomen maar beperkt mag stijgen. Daarnaast is afgesproken dat voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar moeten blijven. Het is dus niet de bedoeling dat huurprijzen boven de liberalisatiegrens stijgen na een huurverhoging. De aangesloten woningcorporaties zijn Mitros, Portaal, Bo-Ex, SSH en GroenWest.

Hieronder zijn de regels per situatie uitgesplitst:

### Sociale sector

- De huurprijs mag maar eens per jaar verhoogd worden
- De huurverhoging moet 2 maanden van te voren schriftelijk aangekondigd worden
- De huurprijs mag maximaal stijgen met het door de overheid vastgestelde percentage van 3.9% of [onder voorwaarden](#) 5,4%
- De huurprijs mag niet boven de maximaal toegestane huurprijs op basis van het [puntensysteem](#) uitstijgen
- Als de huurder bezwaar maakt tegen de huurverhoging moet de verhuurder de huurverhoging aan de huurcommissie voorleggen.

### Extra mogelijkheden als de verhuurder is aangesloten bij de prestatieafspraken

- De huurprijs stijgt met maximaal 1,4% (het inflatiepercentage) voor huurders met een bruto huishoudinkomen van 41.065 euro per jaar
- Een huurprijs onder de liberalisatiegrens (710,68 euro) mag niet boven deze grens uitstijgen door huurverhoging.

### Geliberaliseerde sector

- De wet biedt geen huurprijsbescherming. Meestal staat in de huurovereenkomst geregeld op welke wijze de huurprijs verhoogd wordt
- Zolang de huurovereenkomst minder dan 6 maanden geleden is ingegaan, kan een verzoek in worden gediend bij de huurcommissie om de aanvangshuurprijs te toetsen.

### Extra mogelijkheden als de verhuurder is aangesloten bij de prestatieafspraken

- De huurprijs stijgt met maximaal 1,4% (het inflatiepercentage) voor huurders met een bruto huishoudinkomen tot 41.065 euro per jaar
- Als recht op huurtoeslag zou bestaan als de huur lager zou zijn dan 710,68 en de huurder een U-Pas heeft, kan [huurkorting](#) worden aangevraagd.

De precieze uitwerking van de prestatieafspraken verschilt per verhuurder. Bespreek voordat je bezwaar maakt de situatie met een sociaalraadsman/-vrouw of Stadsteam Informatie en Advies.