

Als je huurverhoging niet klopt, maak dan bezwaar. De in dit artikel genoemde redenen leiden bij bezwaar tot succes. De huurverhoging (of een deel ervan) moet dan worden teruggedraaid.

Gereguleerd contract

Huur je een sociale (niet-geliberaliseerde) huurwoning? Als een van onderstaande redenen speelt kun je met succes bezwaar maken:

Huur is verlaagd wegens ernstige gebreken

Je huur mag niet verhoogd worden als de Huurcommissie of de rechter huurverlaging heeft uitgesproken wegens ernstige gebreken aan de woning. Totdat de gebreken verholpen zijn is huurverhoging verboden. Ook als de procedure bij de Huurcommissie nog loopt (de Huurcommissie heeft nog geen uitspraak gedaan) mag je huur niet worden verhoogd.

Huurverhoging werd te laat aangekondigd

De huurverhoging moet tijdig (minimaal 2 maanden voor ingangsdatum) schriftelijk worden aangekondigd. Is de aankondiging te laat verstuurd? Maak dan bezwaar. Daarmee regel je dat de huurverhoging pas later kan ingaan.

Huur wordt te vaak verhoogd

De huur mag niet vaker dan 1 keer per 12 maanden worden verhoogd. Bij de meeste huurders is dat per 1 juli. Er zijn twee situaties waarin de huur wél binnen twaalf maanden nog een keer verhoogd mag worden.

1. Je zit in het eerste jaar van je huurcontract. Ging je huur bijvoorbeeld op 1 december 2022 in? Dan mag je verhuurder de huur per 1 juli 2023 verhogen. Daarna geldt weer de periode van 12 maanden.
2. Vorig jaar was je verhuurder te laat met aankondigen. De huurverhoging ging daarom pas later in, bijvoorbeeld per 1 september of 1 oktober. Waren de voorgaande twee huurverhogingen wél per 1 juli? Dan mag de huur in 2023 toch weer per 1 juli omhoog. Dit is bedoeld om de verhuurder de mogelijkheid te bieden in het jaarlijkse ritme van een huurverhoging per 1 juli terug te keren.

Huur wordt hoger dan volgens het puntenstelsel mag

Komt je huur door de huurverhoging hoger te liggen dan de maximaal toegestane huurprijs volgens het puntenstelsel? Maak dan bezwaar. Je huur mag nooit hoger worden dan deze maximaal toegestane huurprijs. Met de [huurprijscheck van de Huurcommissie](#) ([externe link](#)) kun je narekenen wat voor jouw woning de maximale huurprijs is.

Huur was al hoger dan volgens het puntenstelsel mag

Is je huur ook zonder de huurverhoging al hoger dan de maximaal toegestane huurprijs volgens het puntenstelsel? Dan kun je niet alleen bezwaar maken, maar kun je ook met succes een huurverlagingsprocedure starten bij de Huurcommissie. Je huurprijs moet dan worden verlaagd tot de maximaal toegestane huurprijs.

Je betaalt een all-in huur

Als je een totaalprijs betaalt voor de huur inclusief servicekosten, zonder specificatie van de huur / servicekosten, is niet duidelijk wat je kale huurprijs is. Een huurverhoging mag alleen worden berekend over de kale huurprijs. Huurverhoging van een all-in prijs is dus niet toegestaan. Wordt je all-inhuur toch verhoogd? Dan kun je met succes bezwaar maken.

Verhuurder vraagt ten onrechte meer dan 3,1%

Voor de meeste sociale huurders geldt dat 3,1% het maximum is wat de verhuurder mag vragen. Behalve voor huurders met een relatief hoog inkomen: die kunnen een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen van € 50 of € 100. En huurders met een lage huur (€ 300 of minder) kunnen € 25 huurverhoging krijgen, ongeacht het inkomen. Speelt dit niet bij jou? Heb je dus géén hoog inkomen en ook geen lage huur? Dan is 3,1% het maximum wat je verhuurder mag vragen. Als je verhuurder méér vraagt kun je met succes bezwaar maken.

Huurprijs is niet lager dan € 300

Bij een huurprijs onder de € 300 is een huurverhoging van maximaal € 25 toegestaan. Is je huur € 300 of hoger? Dan mag je verhuurder deze huurverhoging van €25 niet vragen. Je kunt met succes bezwaar maken als dat toch gebeurt.

Lage huur + huurstijging meer dan € 25

Bij een huurprijs onder de € 300 is een huurverhoging van maximaal € 25 toegestaan. Behalve als je -vanwege je inkomen- in aanmerking komt voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van € 50 of € 100. Verdien je te weinig voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, maar vraagt je verhuurder toch meer dan €25? Dan kun je met succes bezwaar maken.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Krijg je een inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal 50 of 100 euro voorgesteld? Dan zijn er nog andere bezwaarredenen mogelijk. Als je bezwaar succesvol is gaat de inkomensafhankelijke huurverhoging niet door. In plaats daarvan krijg je dan een reguliere (niet-inkomensafhankelijke) huurverhoging.

Inkomensindicatie niet meegestuurd

Om 50 of 100 euro inkomensafhankelijke huurverhoging te mogen vragen moet je verhuurder bij de Belastingdienst gecheckt hebben in welke inkomenscategorie je huishouden valt. Je verhuurder moet de inkomensindicatie waar de Belastingdienst mee kwam bovendien meesturen met het huurverhogingsvoorstel. Is er geen inkomensindicatie meegestuurd? Dan houdt je verhuurder zich niet aan de wettelijke regels voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zonder een inkomensindicatie mee te sturen mag je verhuurder wél een reguliere huurverhoging (van 3,1% of minder) vragen. Of -als je kale huur lager is dan 300 euro- een huurverhoging van 25 euro. Uiteraard mag dat laatste weer alleen als je kale huur ook daadwerkelijk lager is dan 300 euro.

Inkomen gedaald tot onder inkomensgrens

Lag je (gezins)inkomen in 2021 boven de grens die maakt dat er 100 of 50 euro huurverhoging gevraagd mag worden, maar was dat in 2022 niet zo? Dan kun je met succes bezwaar maken. De huurverhoging moet dan naar beneden worden bijgesteld.

Inkomen meegeteld van iemand die niet (meer) bij je woont

Is er bij het (gezins)inkomen van 2020 inkomen meegerekend van iemand die per 1 juli 2023 niet (meer) tot je huishouden hoort? En kwam je inkomen daarom boven de grens die maakt dat er 50 of 100 euro huurverhoging gevraagd werd?

Ook dan kun je met succes bezwaar maken. De huurverhoging moet dan worden bijgesteld.

Inkomensindicatie klopt om andere redenen niet

Er zijn nog andere redenen denkbaar die maken dat de door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicatie niet klopt. Bijvoorbeeld als je inkomen over 2021 opnieuw vastgesteld moet worden naar aanleiding van een gewijzigde belastingaangifte. Als je verwacht dat je inkomen daarmee lager uitvalt dan de inkomensgrens doe je er goed aan om bezwaar te maken.

Huurder heeft chronische ziekte of handicap

Chronisch zieken en gehandicapten kunnen in bepaalde gevallen een beroep doen op een [uitzonderingsregeling](#), waarna ze de inkomensafhankelijke huurverhoging niet hoeven te betalen. In plaats daarvan volgt er dan reguliere huurverhoging.

Geen gereguleerd contract

De inkomensafhankelijke huurverhoging mag alleen bij gereguleerde contracten. Als je geliberaliseerd huurt mag je verhuurder geen inkomensindicatie opvragen bij de Belastingdienst. En dus ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging vragen.

Geliberaliseerd contract

Heb je een geliberaliseerd huurcontract? Dan kun je met succes bezwaar maken als een van de volgende dingen speelt:

Verhuurder vraagt meer dan 4,1% huurverhoging

In de wet staat dat de huur van geliberaliseerde woningen met maximaal de inflatie of CAO-loonontwikkeling + 1% omhoog mag. Wat geldt, is de laagste van de twee. Dit keer is dat de CAO-loonontwikkeling van 3,1%. Dat maakt dat de huurverhoging van 2023 in geen geval hoger mag zijn dan 4,1%. Vraagt je verhuurder toch meer? Dan kun je met succes bezwaar maken.

Verhuurder vraagt hogere huurverhoging dan volgens contract is toegestaan

Check wat er in je huurcontract staat over de jaarlijkse huurverhoging. Is in je contract een lagere huurverhoging afgesproken dan 4,1%? Dan geldt dat als maximum. Vraagt je verhuurder toch meer? Dan kun je met succes bezwaar maken.

In contract staat niets over huurverhoging

Geliberaliseerde contracten horen een zogenaamd 'huurverhogingsbeding' te hebben. Daar staat in wat je kunt verwachten bij de jaarlijkse huurverhoging. Ontbreekt dit huurverhogingsbeding in jouw contract? Dan mag je verhuurder de huur helemaal niet verhogen. Als hij toch huurverhoging wil vragen, moet hij eerst voor een contract zorgen mét een deugdelijk huurverhogingsbeding

Huur wordt vaker dan 1 x per jaar verhoogd

Een 'jaarlijkse huurverhoging' mag 1 keer per jaar. Krijg je vaker een 'jaarlijkse huurverhoging', dan kun je met succes bezwaar maken. Maar let op: er hoeft niet altijd precies een kalenderjaar te zitten tussen twee jaarlijkse huurverhogingen. Het kan zijn dat de huurverhoging van 2022 later inging dan per 1 juli, bijvoorbeeld op 1 september. In dat geval mag de huur in 2023 toch weer per 1 juli omhoog.