



## **Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 18 december 2023, nr. 2023-0000756408 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, de Woningwet, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (kooprijsgrens huisvestingsvergunningplicht, inkomensgrenzen IAH, grensbedrag administratieve scheiding, maximale huursomstijging en maximum huurverhoging 2024)**

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op artikel 7, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014, artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de artikelen 49, eerste lid, en 54, eerste lid, van de Woningwet;

Besluit:

### **ARTIKEL I**

In artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 wordt '355.000' vervangen door '390.000'.

### **ARTIKEL II**

In artikel 10, tweede lid, onderdeel a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt:

- a. '48.836' telkens vervangen door '52.753';
- b. '56.513' telkens vervangen door '61.046';
- c. '57.573' telkens vervangen door '62.191';
- d. '76.764' telkens vervangen door '82.921'.

### **ARTIKEL III**

In artikel 49, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet wordt '35.947.945,25' vervangen door '37.853.186,35'.

### **ARTIKEL IV**

Artikel 40 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt '2,6' vervangen door '5,3'.
2. In onderdeel b wordt '2,7' vervangen door '5,4'.

### **ARTIKEL V**

Bijlage V bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte wordt vervangen door bijlage V als opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

### **ARTIKEL VI**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2024 met uitzondering van artikel V dat in werking treedt met ingang van 1 juli 2024.



---

Deze regeling zal met de bijlage en de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
H.M. de Jonge*



**BIJLAGE BIJ ARTIKEL V VAN DE REGELING VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES VAN 18 DECEMBER 2023, NR. 2023-0000756408 TOT WIJZIGING VAN DE HUISVESTINGSWET 2014, DE UITVOERINGSWET HUURPRIJZEN WOONRUIMTE, DE WONINGWET, DE REGELING TOEGELATEN INSTELLINGEN VOLKSHUISVESTING 2015 EN DE UITVOERINGSREGELING HUURPRIJZEN WOONRUIMTE (KOOPPRIJSGRENS HUISVESTINGSVERGUNNINGPLICHT, INKOMENSGRENZEN IAH, MAXIMALE HUURSOMSTIJGING EN MAXIMUM HUURVERHOGING 2024)**

**BIJLAGE V**

Schema van redelijke huuraanpassingen per 1 juli 2024 voor woonruimte bij overgang van reguliere huurprijs naar reguliere huurprijs

Geldende huurprijs (in bedragen per maand)	Huuraanpassing
I Hoger dan de maximale huurprijsgrens	Huurverlaging <sup>1</sup> tot de maximale huurprijsgrens <sup>2</sup>
II Niet hoger dan de maximale huurprijsgrens	IIa huurverhoging van: indien het huishoudinkomen, bedoeld in artikel 7:252a, tweede lid, onderdeel b, van het Burgerlijk Wetboek, over het inkomensjaar, bedoeld in onderdeel d van dat artikellid, van de op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum in de woonruimte, die een zelfstandige woning vormt, wonende huurder en overige bewoners: a. lager is dan of gelijk is aan het voor dat huishouden toepasselijke in artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1°, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte genoemde bedrag en de geldende huurprijs per maand is: 1°. € 300 of meer: maximaal 5,8 procentpunt, 2°. lager dan € 300: maximaal € 25 op de maandelijks verschuldigde huurprijs; b. hoger is dan het voor dat huishouden toepasselijke in artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1°, genoemde bedrag doch lager is dan of gelijk aan het voor dat huishouden toepasselijke in artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 3°, genoemde bedrag: maximaal € 50 op de maandelijks verschuldigde huurprijs, en c. hoger is dan het voor dat huishouden toepasselijke in artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 3°, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte genoemde bedrag: maximaal € 100 op de maandelijks verschuldigde huurprijs, voor zover de maximale huurprijsgrens <sup>2</sup> niet wordt overschreden.
	IIb huurverhoging ten aanzien van overige woonruimte: maximaal 5,8 procentpunt, voor zover de maximale huurprijsgrens <sup>2</sup> niet wordt overschreden.

<sup>1</sup> Bij woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, met een puntentotaal van meer dan 250 en een geldende huurprijs hoger dan de maximale huurprijsgrens bij een puntentotaal van 250, kan een huurprijsverlaging plaatsvinden, indien het huurpeil van vergelijkbare woonruimte daartoe aanleiding geeft. De huurprijs van deze woonruimte kan niet worden verlaagd tot minder dan de maximale huurprijsgrens behorende bij woonruimte met een puntentotaal van 250, behoudens toepassing van artikel 6, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte.

<sup>2</sup> De maximale huurprijsgrenzen, bedoeld in de artikelen 8a en 12, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, zoals deze gelden op de dag dat dit schema in werking treedt.



## TOELICHTING

### Algemeen

Deze regeling strekt tot aanpassing van de in artikel 7 van de Huisvestingswet 2014 genoemde kooprijsgrens voor de huisvestingsverordening, tot aanpassing van de in artikel 10, tweede lid, onderdeel a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte genoemde inkomensgrenzen voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH), tot aanpassing van het grensbedrag genoemd in artikel 49 van de Woningwet, tot vaststelling van de maximale huursomstijging voor woningcorporaties (artikel 40 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) en tot vaststelling van de maximale huurverhoging voor gereguleerde huurovereenkomsten (bijlage V bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte) voor 2024.

#### *Administratieve lasten en regeldruk*

Deze regeling betreft uitsluitend de wettelijk voorgeschreven wijziging van bedragen en vaststelling van de maximale huursomstijging en de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging. Deze regeling behelst geen administratieve lasten voor de burger en het bedrijfsleven. Deze regeling schept geen verplichtingen voor burgers of bedrijven en heeft derhalve geen gevolgen voor de regeldruk.

### Artikelsgewijs

#### **Artikel I (wijziging kooprijsgrens huisvestingsvergunningplicht)**

In artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 is vanaf 1 januari 2024 bepaald dat alleen voor verkoop bestemde (nieuwbouw)woonruimte met een koopprijs van ten hoogste € 355.000 onder de werking van de huisvestingsverordening kan worden gebracht.

Op grond van artikel 7, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014 wordt het genoemde bedrag jaarlijks gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex over het twee jaar daarvoor gelegen kalenderjaar (t-2), aangezien de consumentenprijsindex over het direct voorafgaande jaar niet tijdig bekend is. De eerste keer dat dat bedrag wordt geïndexeerd is 1 januari 2024.

Deze indexeringsmethodiek is gelijk aan die van de kooprijsgrens in het Besluit woningbouwimpuls 2020.

De consumentenprijsindex over 2022 bedraagt 10%. Per 1 januari 2024 is de maximale koopprijs, genoemd in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 derhalve (afgerond) € 390.000.

#### **Artikel II (wijziging inkomensgrenzen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging)**

De inkomensgrenzen, genoemd in artikel 10, tweede lid onderdeel a, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte worden conform artikel 10, tweede lid onderdeel c, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte met ingang van 1 januari van elk jaar gewijzigd met het percentage waarmee per 1 januari van het peiljaar (kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar van de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging, in dit geval 2023) het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag (meerpersoonsouderenhuishouden) is gewijzigd. In 2023 is dat referentie-inkomensijpunt geïndexeerd met 8%. Dat leidt tot de volgende inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor zelfstandige woningen met niet-geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Tabel inkomenscategorieën voor de huurverhoging per 1 juli 2024

	Inkomenscategorie		
	Lage (midden)inkomens	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	≤ € 52.753	> € 52.753 ≤ € 62.191	> € 62.191
Meerpersoonshuishoudens	≤ € 61.046	> € 61.046 ≤ € 82.921	> € 82.921

#### **Artikel III (grensbedrag administratieve scheiding toegelaten instellingen)**

Het bedrag in artikel 49 van de Woningwet wordt elk jaar bij ministeriële regeling geïndexeerd met het percentage van de maximale huursomstijging. Het percentage van de maximale huursomstijging in 2024 is 5,3% (zie Artikel IV). Daarom wordt het grensbedrag voor de administratieve scheiding van toegelaten instellingen per 1 januari 2024 verhoogd van € 35.947.945,25 naar '€ 37.853.186,35'



#### **Artikel IV (maximale huursomstijging)**

De gemiddelde huurprijs van (zelfstandige) woningen die worden verhuurd door toegelaten instellingen mag in een kalenderjaar ten opzichte van de huurprijs in het voorafgaande kalenderjaar met niet meer stijgen dan het op grond van artikel 54, eerste lid, van de Woningwet bij ministeriële regeling (artikel 40 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) vastgestelde percentage.

Dit percentage (de maximale huursomstijging) beperkt de gemiddelde stijging van de huurprijs van door toegelaten instellingen verhuurde woningen. Het heeft dus geen direct gevolg voor de huurprijs of huurverhoging van individuele huurwoningen.

Voor de berekening van het gemiddelde worden alleen de huurprijzen van zelfstandige woonruimten meegeteld. De huurprijzen van woonwagens, standplaatsen en onzelfstandige woonruimten tellen niet mee. Ook worden huurprijzen van woningen die in het betrokken jaar voor het eerst of voor het laatst verhuurd zijn door de toegelaten instelling, huurprijzen die verhoogd zijn in verband met verbetering van de woning of met toepassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (mits in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie is opgenomen dat de daarmee gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en voor zover deze inkomsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden) of met toepassing van de huurverlaging wegens inkomensdaling na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen, niet meegeteld voor het bedoelde gemiddelde.

In de Nationale prestatieafspraken (zie: Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551) is overeengekomen de maximale huursomstijging voor de jaren 2023, 2024 en 2025 te bepalen op het percentage van de CAO-loonontwikkeling in het voorafgaande kalenderjaar verminderd met een half procentpunt. Omdat de maximale huursomstijging per 1 januari 2024 vóór 1 januari 2024 moet worden vastgesteld en gepubliceerd, wordt uitgegaan van het percentage van de CAO-loonontwikkeling van december t-2 tot december t-1. Het percentage van de CAO-loonontwikkeling in november 2023 is op 14 december 2023 bekendgemaakt door het Centraal Bureau van de Statistiek in het Statistisch Bulletin 2023-12; daarmee bedraagt het percentage van de gemiddelde CAO-loonindex van december 2022 tot december 2023 ten opzichte van de gemiddelde CAO-loonindex van december 2021 tot december 2022 6,3. De maximale huursomstijging voor 2024 bedraagt daarmee 5,3 procent ( $5,8 - 0,5 = 5,3$ ) en is vastgelegd in artikel 40, onderdeel a, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

In de Nationale prestatieafspraken is overeengekomen dat geen lokale afspraken gemaakt zullen worden over een hogere huursomstijging. Artikel 54 van de Woningwet schrijft voor dat jaarlijks bij ministeriële regeling voor situaties waarin lokale prestatieafspraken gemaakt worden een hoger percentage voor de maximale huursomstijging wordt vastgesteld dat niet mag worden overschreden in die afspraken. Daarom is het wettelijk voorgeschreven hogere percentage, vastgelegd in artikel 40, onderdeel b, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, minimaal hoger vastgesteld op 5,4 procent. Gelet op de Nationale prestatieafspraken zal in lokale prestatieafspraken het percentage van 5,3 worden aangehouden.

#### **Artikel V (bijlage V bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte)**

De huurprijs van niet-geliberaliseerde verhuurde woonruimte mag jaarlijks met maximaal de op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde toegestane huurverhoging stijgen. Dit is de zogenoemde huurprijzbescherming voor huurders van woonruimte.

Voor 2024 wordt de maximale huurprijsverhoging conform de Nationale prestatieafspraken (zie: Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551) bepaald op het percentage van de CAO-loonontwikkeling in 2023. Hiervoor wordt dezelfde CAO-loonontwikkeling gehanteerd als die voor de maximale huursomstijging wordt gehanteerd (zie toelichting bij artikel IV). Het percentage en de index van de CAO-loonontwikkeling in november 2023 is op 14 december 2023 bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek in het Statistisch Bulletin 2023-12; daarmee bedraagt het percentage van de gemiddelde CAO-loonontwikkeling van december 2022 tot december 2023 5,8.

#### **Zelfstandige woningen**

De maximale huurverhoging voor huishoudens met een gezamenlijk inkomen dat lager is dan of gelijk aan het voor het huishouden toepasselijke bedrag, genoemd in artikel 10, tweede lid, onderdeel a onder 1°, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in een zelfstandige woning met een geldende huurprijs van € 300 of meer per maand, en voor huishoudens in zo'n woning waarvan de verhuurder niet over gegevens van het huishoudinkomen beschikt, bedraagt voor 2024 5,8 procent.

Sinds 1 januari 2022 is de toegestane inkomensafhankelijke hogere huurverhoging niet als percentage



vastgesteld, maar als een maximaal bedrag waarmee de maandelijkse huurprijs mag worden verhoogd.

Dat bedrag is verschillend voor zelfstandige woningen die worden bewoond door een huishouden met een inkomen in de categorie, bedoeld in artikel 10, tweede lid, onderdeel a onder 2°, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (categorie hoge middeninkomens) – het maximale verhogingsbedrag is voor die categorie € 50 per maand – en zelfstandige woningen die worden bewoond met door een huishouden met een inkomen in de categorie, bedoeld in artikel 10, tweede lid, onderdeel a onder 3°, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (categorie hoge inkomens) – het maximale verhogingsbedrag is voor die categorie € 100 per maand.

Voor woningen met een zeer lage huur – lager dan € 300,- per maand – is een hogere huurverhoging toegestaan van € 25 op de maandelijkse huur, ongeacht het huishoudinkomen. Door deze hogere huurverhoging toe te staan kunnen verhuurders zeer lage huurprijzen versneld meer in overeenstemming brengen met de kwaliteit van de woning, ook indien het huishoudinkomen niet in de categorie hoger middeninkomen of hoog inkomen valt.

Bij zeer lage huren is een procentuele huurverhoging (ook) laag. Zodra de feitelijke huurprijs door huurverhogingen van € 25 het niveau van € 300 of meer heeft bereikt, is daarna alleen de procentuele maximale huurverhoging toegestaan.

Tenzij het huishoudinkomen in de categorie hoger middeninkomen of hoog inkomen valt, in dat geval kan de verhuurder indien hij dat wenst een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voorstellen van € 50 respectievelijk € 100 op de maandelijkse huur.

Voor alle genoemde toegestane huurverhogingen geldt dat de huurprijs door de huurverhoging niet de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingstelsel mag overschrijden.

#### *Overige woonruimte*

De maximale huurverhoging voor huishoudens die een onzelfstandige woning (kamer), woonwagen of woonwagenstandplaats huren, bedraagt ongeacht de hoogte van het huishoudinkomen 5,8 procent.

Ook voor deze toegestane huurverhogingen geldt dat de huurprijs door de huurverhoging niet de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingstelsel mag overschrijden.

#### **Artikel IV (inwerkingtredingsbepaling)**

De inwerkingtredingsdata voldoen aan het stelsel van vaste verandermomenten en de minimale invoeringstermijnen.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
H.M. de Jonge*