

De Grote Tips & Advies Vastgoedgids



5.8. Liberalisatiegrens voor huurwoningen

In 2024 zullen er veranderingen plaatsvinden in de liberalisatiegrens voor huurwoningen in Nederland. De liberalisatiegrens is de grens waarboven huurwoningen niet meer onder de sociale huurgrens vallen en waarbij verhuurders meer vrijheid hebben om de huurprijs te bepalen. In 2024 zal deze grens verhoogd worden naar € 879,66 per maand. Dit betekent dat veel woningen die voorheen onder de sociale huurgrens vielen, nu geliberaliseerd worden en dus een hogere huurprijs kunnen krijgen.

De verhoging van de liberalisatiegrens kan van invloed zijn op de huurprijzen van verschillende huurwoningen in Nederland. Het kan bijv. zijn dat verhuurders de huurprijzen van woningen die net onder de nieuwe grens vallen, verhogen om te profiteren van de nieuwe vrijheid in de huurprijzen. Aan de andere kant kan het ook zijn dat huurders die net boven de nieuwe grens zitten, juist minder huur gaan betalen, omdat hun woning nu weer onder de sociale huurgrens valt. Het is dus belangrijk om als huurder of verhuurder op de hoogte te zijn van deze veranderingen en de mogelijke gevolgen ervan.

Liberalisatiegrens en huurmarkt 2024

De liberalisatiegrens is de grens die bepaalt of een woning in de gereguleerde of vrije sector valt. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de inflatie en de ontwikkeling van de gemiddelde huurprijzen in de vrije sector. In 2024 zal de liberalisatiegrens stijgen naar € 879,66 per maand. Dit betekent dat woningen met een huurprijs boven dit bedrag in de vrije sector vallen en niet meer onder de huurprijsregulering vallen.

Impact op huurtoeslag

De verhoging van de liberalisatiegrens heeft ook gevolgen voor de huurtoeslag. Huishoudens met een inkomen tot € 31.340 per jaar kunnen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van de huurprijs, het inkomen en de samenstelling van het huishouden. Door de verhoging van de liberalisatiegrens vallen huurwoningen met een hogere huurprijs niet meer onder de huurtoeslag. Dit kan leiden tot hogere woonlasten voor huurders met een laag inkomen.

Veranderingen ten opzichte van 2023

Ten opzichte van 2023 zijn er enkele veranderingen in de huurmarkt. Zo is de maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen in 2024 vastgesteld op 1,4%. Voor vrijesectorhuurwoningen geldt geen maximale huurverhoging. Daarnaast wordt de huurprijs van nieuwe huurcontracten in de vrije sector niet meer gebaseerd op de aanvangshuurprijs, maar op de marktwaarde van de woning. Verhuurders kunnen hierdoor hogere huurprijzen vragen voor nieuwe huurcontracten in de vrije sector.

De ontwikkeling van de huurprijzen in de vrije sector wordt beïnvloed door de inflatie, de loonontwikkeling en de cao-ontwikkeling. In 2024 wordt een stijging van de huurprijzen in de vrije sector verwacht vanwege de stijging van de liberalisatiegrens en de inflatie.