**GEPUBLICEERD: 24 JANUARI 2023**

Een jaarlijks terugkomend gespreksonderwerp tussen huurders en verhuurders blijft de toegestane huurprijswijziging. Voor de sociale (gereguleerde) huur lag de verantwoordelijkheid voor een redelijke maximering hiervan al bij de overheid, maar voor de vrije (niet-gereguleerde) sector gold in beginsel een hoge mate van contractsvrijheid. Daar is onlangs verandering in gekomen en ook die verandering verandert weer. Volgt u het nog? Wij lichten hieronder graag toe hoe het (nu) zit met huurprijsverhogingen in de vrije sector.

*Hoe zat het ook alweer?*

Tot 1 mei 2021 gold in beginsel een hoge mate van contractsvrijheid daar waar het gaat om de jaarlijkse huurverhoging. Dit betekent dat er tot dan toe geen wettelijk maximum op de jaarlijkse verhogingen lag. Per 1 mei 2021 is dit veranderd, mede ingegeven door de coronacrisis, en is er een wet doorgevoerd die de jaarlijkse verhoging in de vrije sector reguleert. Voor de periode van 1 mei 2021 tot 1 mei 2024 mag de huurprijs maximaal worden verhoogd met de inflatie +1%. Maar gezien de hoge inflatie in 2022 (11,6 %) vindt men in Den Haag dat ook deze regeling niet kan volstaan en heeft zij een wetswijziging voorgelegd.

*Wat verandert er?*

Op 20 december 2022 heeft de Eerste Kamer een wetswijziging aangenomen die de toegestane maximale huur wijzigt. De wet is op 27 december 2022 gepubliceerd en heeft tot gevolg dat de jaarlijkse verhoging niet enkel meer berekend wordt op basis van de inflatie. Er wordt een tweede manier van berekenen toegevoegd waarbij uit wordt gegaan van de loonontwikkeling. Deze houdt in dat het percentage waarmee de huur (maximaal) verhoogd mag worden, gelijk gesteld wordt met de loonontwikkeling +1%. Zorgt die laatst genoemde manier van berekenen voor een lager stijgingspercentage ten opzichte van de berekening op basis van de inflatie, dan geldt dat lagere percentage. Op deze manier wordt beoogd de huurprijzen – ook in de vrije sector – betaalbaar te houden, omdat de loonontwikkeling niet vanzelfsprekend meestijgt met de inflatie.

Dit betekent dat de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector vanaf 1 januari 2023 maximaal 4,1% (3,1% CAO-

loonontwikkeling + 1 procentpunt) mag zijn.

*En nu?*

Deze wetswijziging waarbij ook de huurprijsverhogingen in de vrije sector in sterke mate worden gereguleerd is per 1 januari 2023 in werking getreden. Aangezien deze wijziging zich bevindt 'in' de tijdelijke regeling tot 1 mei 2024, is het nog maar de vraag hoe er na die tijd met de steeds verdere regulering van de vrije sector wordt omgesprongen. Wie weet is er tegen die tijd ook meer bekend over de 'middenhuursector' en wordt daar een koppeling mee gemaakt. Eén ding is zeker: de tijd zal het ons ongetwijfeld leren en wij zullen u op de hoogte houden.

Wilt u meer weten over dit onderwerp of heeft u andere huurrechtelijke vragen? Neem dan contact op met één van onze huurrechtspecialisten.

## MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT

**Advocaat**

a.vanbeijsterveldt@devoort.nl
013-4668860



## DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

**Advocaat**

advocaten@devoort.nl
013-4668888