

# MIJN HUURPRIJS IN 2024

Voor een groot deel van onze huurders verandert de huurprijs per 1 juli 2024. Hierover willen we iedereen goed informeren. Dat doen we via een persoonlijke brief. Daarnaast hebben we deze folder gemaakt. Hierin is meer achtergrondinformatie te vinden.

**Deze brochure gaat over ons huurprijsbeleid. Wij zijn ons ervan bewust dat de informatie niet zo gemakkelijk is en dat sommige woorden onbekend kunnen zijn. De onderstreepte woorden zijn daarom aanklikbaar gemaakt. Door erop te klikken, kom je bij de uitleg van het woord. Daarnaast hebben we een video gemaakt waarin de huurronde zo gemakkelijk mogelijk wordt uitgelegd. Deze vind je [hier](#). Heb je toch nog vragen? Neem dan gerust contact op met ons Serviceteam.**

## Huurdersvereniging denkt mee over huurbeleid

Ieder jaar overleggen we uitgebreid met onze Huurdersvereniging over ons huurbeleid. Op basis van dit overleg en het advies van de Huurdersvereniging én omdat wij het belangrijk vinden dat onze huurwoningen betaalbaar blijven. Het onderstaande huurprijsbeleid is op deze wijze tot stand gekomen.

## Ons huurprijsbeleid

Ieder jaar stellen wij opnieuw onze huuraanpassing vast. Dit doen we op basis van ons huurprijsbeleid en wat de wet hierover zegt.

Samengevat ziet ons huurprijsbeleid per 1 juli 2024 er als volgt uit:

- de kale huurprijs van huurwoningen wordt verhoogd met maximaal 5,3%;
- de huurprijs van garages die niet bij de woning horen, parkeerplaatsen en bergingen wordt verhoogd met maximaal 5,3%, tenzij er (contractueel) andere afspraken zijn gemaakt;

- de huurprijs van scootmobiel aansluitpunten wordt vastgesteld op € 5,50;
- de gemiddelde huurverhoging voor woningen en niet-woningen is 4,4%. Dat is beduidend lager dan de CAO-looninflatie van 5,8% over 2023 en ook lager dan wettelijk is toegestaan. Wettelijk mag de huur worden verhoogd met 5,3%.

Elke huuraanpassing wordt individueel bekeken. Al onze huurders hebben een brief gekregen met daarin hun persoonlijke voorstel voor de huuraanpassing.

## Uitzonderingen

Van sommige woningen wordt de huurprijs met minder dan 5,3% verhoogd of zelfs helemaal niet verhoogd. Dit geldt in de volgende situaties:

- je woont pas vanaf 2024 in de woning;
- je bent jonger dan 23 jaar en de kwaliteitskortingsgrens is bereikt;
- de wettelijke maximale huurprijs is bereikt;
- je hebt een gereguleerd contract hebt en de liberalisatiegrens is bereikt;
- je woont in een woning waarvoor een sloopbesluit is genomen;
- je woning wordt ingrijpend gerenoveerd (zoals bedoeld in het sociaal plan van Wonen Zuid) en wordt opgeleverd in de periode 1 juli t/m 31 december 2024 en hiervoor is al een huurverhoging gepland. Dit geldt niet als er met de bewonersorganisatie andere afspraken zijn gemaakt;
- je woont in een nieuwbouwwoning die in 2024 is opgeleverd;
- je woning een E,F of G-energielabel heeft.

En heel soms zijn er (contractueel) andere afspraken gemaakt.

## Redenen om bezwaar te maken

Ben je het niet eens met de huuraanpassing en heb je een gereguleerd huurcontract? Dan kun je bezwaar bij ons maken. Je kunt bezwaar maken als:

- de maximale huurprijsgrens wordt overschreden;
- wij binnen 12 maanden na ingang van de laatste wettelijke huurprijswijziging de huurprijs opnieuw verhogen (in sommige gevallen mogen we de huurprijs 2 keer binnen 12 maanden verhogen);
- je het huurverhogingsvoorstel te laat van ons hebt ontvangen, namelijk na 30 april 2024;
- de huurverhoging hoger is dan wettelijk is toegestaan;
- er op grond van woningonderhoud een procedure huurverlaging loopt bij de Huurcommissie. Óf als de Huurcommissie hier al uitspraak over heeft gedaan waarbij je in het gelijk bent gesteld;
- er fouten staan in het voorstel tot huurverhoging.

Bij geliberaliseerde huurcontracten is het alleen mogelijk om bezwaar aan te tekenen als jouw huurverhoging per 1 juli 2024 hoger is dan 5,5%. In de brief met je persoonlijke voorstel tot huuraanpassing staat in de eerste alinea aangegeven of je een gereguleerd of geliberaliseerd contract hebt.

Bij huurcontracten voor garages, parkeerplaatsen, bergingen, scootmobiel aansluitpunten en commerciële ruimtes is het niet mogelijk om bezwaar te maken.

## Bezwaar maken kan via een formulier

Bezwaar maken tegen de huuraanpassing kan alleen schriftelijk via een bezwaarformulier.

Dit kun je downloaden op de websites van:

- de Huurcommissie en

- Wonen Zuid

Of vraag het formulier op bij een van onze kantoren.

Stuur het volledig ingevulde formulier per post of per e-mail naar Wonen Zuid. Vergeet hierbij niet je handtekening op het formulier te zetten.

- Post: Wonen Zuid, postbus 400, 6040 AK Roermond
- E-mail: [info@wonen-zuid.nl](mailto:info@wonen-zuid.nl)

Je ingevulde bezwaarformulier moet uiterlijk 30 juni 2024 bij Wonen Zuid zijn.

Als je bezwaar indient krijg je binnen enkele dagen een brief waarin we uitleggen hoe we het bezwaar behandelen. Gaan wij akkoord met jouw bezwaar? Dan krijg je geen huuraanpassing. Wij sturen je dan een bevestiging met daarin een specificatie van de uiteindelijke huurprijs.

Gaan wij niet akkoord met je bezwaar? Dan kun je je bezwaar alsnog intrekken. Doe je dat niet en blijf je bij je bezwaar? Dan vragen wij de Huurcommissie om de voorgestelde huuraanpassing te beoordelen. Het besluit van de Huurcommissie is bindend.

## Verzoek tot huurverlaging

In 2023 kregen huurders met een gereguleerd contract die een lager inkomen hadden dan 120% van het sociaal minimum een huurverlaging. Deze regeling is nog tot en met december 2024 van kracht.

Er zijn een aantal voorwaarden waaraan je moet voldoen om hiervoor in aanmerking te komen:

- je huurde je huidige woning al op 1 maart 2023;
- je hebt nog niet eerder gebruik gemaakt van de regeling;

- de huur is hoger dan € 577,91;
- je hebt een inkomen van 120% van het minimuminkomen of lager.

Op onze website staat een eenvoudig hulpmiddel waarmee je snel kunt bepalen of je in aanmerking komt voor een huurverlaging.

## Verzoek indienen via een formulier

Een verzoek indienen kan alleen schriftelijk, met een verzoekformulier. Dit kun je downloaden op onze website. Of je vraagt het op bij een van onze kantoren.

Stuur het volledig ingevulde formulier per post of per e-mail naar Wonen Zuid. Vergeet niet je handtekening op het formulier te zetten.

- Post: Wonen Zuid, postbus 400, 6040 AK Roermond
- E-mail: [info@wonen-zuid.nl](mailto:info@wonen-zuid.nl)

Verzoeken tot huurverlaging zijn mogelijk tot en met 31 december 2024.

Als je een verzoek indient krijg je binnen enkele dagen een brief waarin we uitleggen hoe we het verzoek behandelen. Gaan wij akkoord met jouw verzoek? Dan krijg je een huurverlaging. Wij sturen je hiervan een bevestiging met een specificatie van de uiteindelijke huurprijs. Let op: als je een huurverlaging krijgt, geef de lagere huur dan door aan de Belastingdienst ("inloggen op Mijn toeslagen").

Alle verzoeken die wij krijgen, worden vanaf de 1e dag van de opvolgende maand, waarin het verzoek is ontvangen, doorgevoerd. Ook hier geldt dat de verzoeken aan de voorwaarden moeten voldoen.

Gaan wij niet akkoord met je verzoek? Dan krijg je ook daar een bevestiging van. Omdat er geen wettelijke regels zijn voor verzoeken tot huurverlaging heeft de Huurcommissie verder geen rol hierin.

## Recht op huurtoeslag

De regels voor huurtoeslag zijn sinds 1 januari 2020 anders dan daarvóór. Wie net boven een bepaalde wettelijk vastgestelde inkomensgrens komt verliest niet meer meteen alle toeslag.

Om te controleren of je in 2024 recht hebt op huurtoeslag, kun je een "proefberekening" maken op de website van de Belastingdienst. Blijkt dat je in aanmerking komt voor huurtoeslag? Vraag deze dan aan bij de Belastingdienst. Dat kan via de website van de Belastingdienst ("Inloggen op Mijn toeslagen").

## Vragen?

Wil je meer informatie of heb je nog vragen na het lezen van deze folder? Kijk dan ook eens op onze website naar de video voor verdere uitleg en de meest gestelde vragen. Staat je vraag daar niet bij? Neem dan contact op met ons Serviceteam. Onze medewerkers zijn van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.00 uur bereikbaar via 088 66 53 653 en helpen je graag!

**Wonen Zuid**

Postbus 400  
6040 AK Roermond

088 66 53 653  
[info@wonen-zuid.nl](mailto:info@wonen-zuid.nl)  
[wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl)

Kantoor Heerlen  
Dr. Poelsstraat 8  
6411 HH Heerlen

Kantoor Roermond  
Buitenop 9  
6041 LA Roermond

Volg ons op:



**Disclaimer**

Deze folder is met veel zorg gemaakt. Toch kan het voorkomen dat er fouten in staan. Je kunt daarom geen rechten ontleen aan de inhoud van deze folder. De laatste versie van deze folder staat op [wonen-zuid.nl](http://wonen-zuid.nl).