

# Huurverhoging 2024

De jaarlijkse huurverhoging komt er weer aan. We kunnen ons voorstellen dat u hier vragen over heeft. In dit document vindt u een aantal veelgestelde vragen & antwoorden. Heeft u na het lezen nog steeds vragen? Neem dan gerust contact op met ons Klant Service Centrum: 077 373 36 66.

Sommige woorden of begrippen zijn u misschien niet bekend. Daarom hebben wij op de laatste pagina een begrippenlijst toegevoegd.

Zie ook:

[Wat is de maximale huurverhoging in 2024? | Rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl)

## Huurverhoging

### 1. Hoe hoog is de huurverhoging voor de sociale huurwoningen per 1 juli 2024?

De huurverhoging van sociale huurwoningen is dit jaar 5,3%. Dit is gebaseerd op de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%.

### 2. Hoe hoog is de huurverhoging voor de geliberaliseerde huurwoningen (huurprijs hoger dan € 879,66) per 1 juli 2024?

De huurverhoging van 'luxe' huurwoningen (vrijesectorwoning) is dit jaar 5,5%.

### 3. Hoe hoog is de huurverhoging voor garages, parkeerplaatsen en parkeerbeugels per 1 juli 2024?

Garages, parkeerplaatsen en parkeerbeugels worden eens per 3 jaar verhoogd. De eerstvolgende huurverhoging is in 2025.

### 4. Vorig jaar waren de servicekosten voor 'elektra scootmobiel' flink verhoogd. Dit jaar wordt het weer verlaagd. Hoe kan dat?

Doordat de kosten voor elektra weer wat zijn gedaald, kunnen we de kosten voor het element 'elektra scootmobiel' dit jaar verlagen van € 6,55 naar € 4,99. Dit bedrag is berekend op wat het gemiddelde elektraverbruik van een scootmobiel op jaarbasis kost. Deze kosten worden uiteindelijk op het verbruik van de elektra algemene ruimte in mindering gebracht, zodat bewoners zonder scootmobiel hier ook niet aan meebetalen.

### 5. Mag de huurprijs onbeperkt worden verhoogd of is er een maximum?

De huurprijs van sociale woningen mag verhoogd worden tot '100% maximaal redelijk'. Dat betekent dat we niet meer huur mogen vragen dan de woning volgens het puntensysteem van de overheid (het woningwaarderingstelsel) waard is.

De huurprijs van geliberaliseerde huurwoningen (vrijesectorwoningen, vanaf € 879,66 huur) mag maximaal verhoogd worden met de CAO-loonontwikkeling +1% (dit jaar dus 5,5%).

**6. Kan de huurprijs na huurverhoging boven de huurtoeslaggrens uitkomen?**

Nee, als de netto huur nu onder die grens ligt, dan laten we de netto huurprijs van sociale woningen door de huurverhoging niet boven de huurtoeslaggrens (ook wel liberalisatiegrens genoemd) uitkomen. Als dat zo zou zijn, dan bevriezen we de huur op de huurtoeslaggrens van € 879,66.

**7. Op basis van mijn inkomen heb ik recht op huurtoeslag, maar ik kom hiervoor niet in aanmerking omdat de huur boven de huurtoeslaggrens ligt. Kan ik hier iets aan doen?**

In dat geval kunt u contact opnemen met Antares om huurverlaging aan te vragen. Wij hebben dan een uittreksel BRP nodig van alle bij u inwonende volwassenen. Ook hebben we van deze personen de inkomensspecificatie van de Belastingdienst nodig. Op basis hiervan bepalen wij of huurverlaging aan de orde is.

**8. Door de huurverhoging kan de huurprijs over de huurgrens voor jongeren tot 23 jaar (€ 454,47) heen gaan. Houd ik dan toch het recht op huurtoeslag?**

Ja, dat klopt. Voor jongeren tot 23 jaar geldt dat het recht op huurtoeslag blijft bestaan, als ze al vóór het moment van de huurverhoging huurtoeslag ontvangen. In alle gevallen geldt dat bij nieuwe aanvragen de huur onder de maximale huurgrens voor de huurtoeslag moet liggen.

**9. Hoe kan het dat er huurders zijn die 0% huurverhoging hebben?**

Wanneer huurders al de maximaal redelijke huur van een woning betalen of al op of over de liberalisatiegrens zitten, wordt deze niet meer verder verhoogd. Dan krijgen huurders dus een huurverhoging die lager is of zelfs 0.

**10. In januari zijn een aantal servicekosten verhoogd en nu weer. Hoe zit dat?**

In januari is het voorschot van een aantal servicekosten verhoogd. Dit was omdat u anders door de prijsstijging aan het einde van het jaar te veel bij zou moeten betalen. Daarnaast zijn er ook servicekosten waar u geen voorschot voor betaalt, maar een vast bedrag. Deze servicekosten worden bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli aangepast.

**11. Krijgt Antares inzicht in de inkomens van de huurders?**

Nee. Wanneer er inkomensgegevens zijn opgevraagd, krijgt u als huurder altijd hiervan bericht van de Belastingdienst.

Wij voeren dit jaar geen inkomensafhankelijke huurverhoging uit. Daarom zijn er om die reden ook geen inkomensgegevens bij de Belastingdienst opgevraagd.

## Huurverlaging

### 12. Hoe kan ik nog huurverlaging aanvragen?

In 2023 heeft iedereen die er volgens de gegevens van de Belastingdienst recht op had, huurverlaging gekregen. De Belastingdienst heeft dit gebaseerd op de inkomensgegevens in 2021. Als uw inkomen na 2021 is gedaald, heeft u mogelijk toch recht op huurverlaging. Daarom kunt u tot 30 december 2024 nog huurverlaging bij Antares aanvragen.

### 13. Wat is het bedrag van de huurverlaging in 2024?

De kale huur (netto huur) wordt verlaagd naar € 577,91 bij die huurders die hier voor in aanmerking komen.

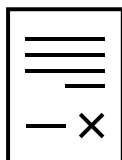
### 14. Wanneer kun je eenmalige huurverlaging aanvragen?

U kunt deze eenmalige huurverlaging aanvragen in de volgende situaties:

1. U heeft in 2023 geen huurverlaging gehad
2. U woonde op 1 maart 2023 in uw huidige huurwoning
3. U huurt een sociale huurwoning
4. Uw inkomen is lager dan 120% van het sociaal minimum. Wanneer u alleen woont is dit € 24.840 per jaar (of € 26.430 als u AOW krijgt). Wanneer u met 2 of meer personen woont is dat € 32.370 per jaar (of € 35.150 als u AOW krijgt)
5. Uw inkomen was de laatste 6 maanden lager dan 120% van het sociaal minimum

### 15. Hoe kunt u eenmalige huurverlaging aanvragen?

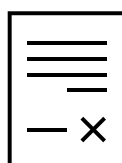
Denkt u dat u in aanmerking komt voor eenmalige huurverlaging? Dan kunt u bij Antares zelf een verzoek indienen voor eenmalige huurverlaging. Klik hier om direct het formulier te openen:



[Formulier aanvraag  
huurverlaging 2024](#)

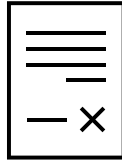
Wij hebben dan de volgende gegevens van u nodig:

1. Een zelf opgestelde en ondertekende verklaring van de actuele samenstelling van het huishouden. Klik hier om direct het formulier te openen:



[Verklaring samenstelling  
van het huishouden](#)

2. Een zelf opgestelde en ondertekende verklaring van het inkomen van het huishouden. Klik hier om het formulier te openen:



[Verklaring inkomen van het huishouden](#)

Deze moet minimaal de volgende elementen bevatten:

- Het actuele gezamenlijk bruto inkomen van alle bewoners, met uitzondering van inwonende kinderen onder 27 jaar, gebaseerd op:
  - inkomen uit arbeid en/of uitkering
  - vakantiegeld (ja/nee, hoogte)
  - eventuele 13e maand
  - eventuele inkomen uit onderneming of freelance-activiteiten
  
- 3. Bij te voegen bewijsstukken:
  - Bij loon of uitkering per persoon:
    - 1 loonstrook/uitkeringsspecificatie van de eerste maand van de inkomensdaling, tenminste 6 maanden geleden
    - 1 loonstrook/uitkeringsspecificatie van de laatste maand voor de aanvraag
  - Bij inkomen uit onderneming per persoon:
    - een inschatting van de winst over de voorafgaande 6 maanden
  - Bij inkomen uit overige werkzaamheden (niet uit loondienst/uitkering en geen inkomen uit onderneming) per persoon:
    - een schatting van het bruto inkomen van de voorafgaande 6 maanden uit de opbrengsten van die werkzaamheden minus de daarvoor gemaakte kosten.

Uw verzoek tot huurverlaging moet uiterlijk 30 december 2024 bij Antares binnen zijn. Wanneer u de aanvraag doet en voor eenmalige huurverlaging in aanmerking komt, dan moet Antares binnen 3 weken na ontvangst van de actuele inkomensgegevens het huurverlagingsvoorstel doen.

#### **16. Per wanneer gaat de huurverlaging in?**

De huurverlaging is niet met terugwerkende kracht. De huurverlaging gaat in op de eerste dag van de tweede maand na de datum van het huurverlagingsvoorstel. Dit betekent bijvoorbeeld dat als het voorstel wordt verstuurd in augustus 2024, de huurverlaging ingaat per 1 oktober 2024.

#### **17. Tot wanneer kan ik huurverlaging aanvragen?**

Uw verzoek tot huurverlaging moet uiterlijk 30 december 2024 bij Antares binnen zijn. Dus ook als u nu nog niet in aanmerking komt voor huurverlaging, maar in de komende maanden in inkomen daalt, kunt u alsnog een verzoek indienen voor huurverlaging.

**18. Wat als mijn verzoek tot huurverlaging wordt afgewezen en ik ben het er niet mee eens?**

U kunt altijd de Huurcommissie om een uitspraak vragen als u vindt dat de huurprijs ten onrechte niet wordt verlaagd. Kijk hiervoor op de website van de Huurcommissie: [Home | Huurcommissie](#)

## Bezwaarmogelijkheden

Bezwaar maken kan alleen schriftelijk.

**19. Wanneer kan ik bezwaar maken in het geval van een sociale huurwoning?**

- a. De huurverhoging bedraagt meer dan de maximale huurverhoging (5,8%)
- b. De huur komt door de verhoging boven de maximale huurprijsgrens volgens het puntensysteem te liggen
- c. Het voorstel is verkeerd aangekondigd of bevat fouten, zoals een onjuiste ingangsdatum of huurprijs
- d. U heeft het voorstel minder dan twee maanden voor de ingangsdatum ontvangen
- e. De Huurcommissie heeft de huur tijdelijk verlaagd wegens ernstige onderhoudsgebreken en de gebreken zijn nog niet verholpen

**20. Wanneer kan ik bezwaar maken in het geval van een vrijesectorwoning?**

- a. De huurverhoging bedraagt meer dan de maximale huurverhoging (5,5%)
- b. Het voorstel is verkeerd aangekondigd of bevat fouten, zoals een onjuiste ingangsdatum of huurprijs
- c. U heeft het voorstel minder dan twee maanden voor de ingangsdatum ontvangen

**21. Wanneer is er géén bezwaar mogelijk?**

Bezwaar maken is altijd mogelijk. Vindt Antares een bezwaar onterecht, maar wil de huurder zijn bezwaar niet intrekken omdat hij dat anders ziet? Dan zijn wij verplicht het bezwaar door te sturen naar de Huurcommissie. In een aantal situaties heeft bezwaar geen kans van slagen:

- Uw verhuurder stelt een huurverhoging voor die maximaal 5,8% is of 5,5% bij een vrijesectorwoning.  
*Let op: is de voorgestelde verhoging minder dan 5,8% en komt uw huur daardoor boven de maximale huurprijs van uw woning? Dan is bezwaar wel mogelijk.*
- Antares heeft de woning niet goed onderhouden. Bij ernstig achterstallig onderhoud van de woning kunt u wel huurverlaging voorstellen. Dit verloopt echter via een andere procedure bij de Huurcommissie (zie voor meer informatie [Tijdelijke huurverlaging bij ernstige gebreken vragen | Huurders | Huurcommissie](#))

**22. Hoe maak ik bezwaar tegen de huurverhoging?**

Hiervoor kunt u gebruik maken van een voorbeeldbrief. Deze vindt u bijvoorbeeld bij Het Juridisch Loket: [Voorbeeldbrief bezwaar tegen huurverhoging | Het Juridisch Loket](#)  
Hierin legt u uit waarom u bezwaar maakt. U levert het bezwaarschrift vóór 1 juli in bij Antares. Dit is de ingangsdatum van de huurverhoging.

### **23. Wat als ik een andere reden heb om bezwaar te maken?**

Wij kunnen als Antares geen bezwaar tegen de huurverhoging afwijzen. Wel kunnen wij wijzen op de richtlijnen en aangeven als wij zien dat een bezwaar geen kans van slagen heeft. Al u géén gelijk krijgt, kost u dat namelijk € 25,- aan legeskosten (te betalen aan de Huurcommissie). Als u dan toch bezwaar wilt indienen, dan zijn we verplicht het bezwaar door te sturen naar de Huurcommissie.

### **24. Tot wanneer kan ik bezwaar maken?**

U heeft tot 1 juli de tijd om bezwaar te maken bij Antares.

Daarna heeft u tot 1 november nog de mogelijkheid om bezwaar te maken bij de Huurcommissie. Hiervoor kunt u een procedure starten bij de Huurcommissie door via hun website een formulier op te sturen. Zie voor meer informatie: [Procedure starten | Procedure | Huurcommissie](#)

Maakt u geen bezwaar, dan bent u verplicht de huurverhoging te betalen. Doet u dat niet of maar gedeeltelijk, dan gaat de zogenoemde 'rappelprocedure' in. Dat betekent dat wij u nog een keer informeren over ons voorstel tot huurprijsverhoging (rappel). Dit geldt alleen voor huurders die de *verhoging* niet betalen. Betaalt u de huur helemaal niet, dan komt u terecht in ons incassotraject.

Krijgt u van ons een rappel, dan kunt u vóór 1 november alsnog bezwaar maken rechtstreeks bij de Huurcommissie. U neemt in dit geval zelf contact op met de Huurcommissie. Stelt de Huurcommissie u in het ongelijk, dan kost u dat € 25,- legeskosten. Onderneemt u vóór 1 november geen actie? Dan bent u gebonden aan de nieuwe huurprijs. Deze gaat in met terugwerkende kracht vanaf 1 juli. U moet over de maanden die dan voorbij zijn, dus nog bijbetalen.

## Begrippenlijst

### **Sociale huurwoningen**

Betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.

### **Geliberaliseerde huurwoningen / vrijesectorwoningen**

'Luxe' huurwoningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens.

### **Liberalisatiegrens**

Ook wel huurtoeslaggrens genoemd. Betaalt u huur hoger dan de liberalisatiegrens, dan komt u niet in aanmerking voor huurtoeslag.

### **Maximaal redelijk**

Welke huurprijs Antares mag vragen voor een sociale huurwoning, wordt bepaald door het aantal punten in het woningwaarderingstelsel. Dit is door de overheid bepaald. Een woning krijgt punten voor bijvoorbeeld oppervlakte, isolatie, voorzieningen en WOZ-waarde. Het aantal punten bepaalt de maximaal toegestane huurprijs.

### **Subsidiabele huur**

Dit is de huurprijs op basis waarvan de Belastingdienst de hoogte van de huurtoeslag berekent. De subsidiabele huur bestaat uit de netto huur plus de subsidiabele servicekosten: elektra algemeen, schoonmaakkosten en complexbeheer.

### **Aftoppingsgrens**

Dit is een grens die is ingesteld om te voorkomen dat mensen een woning huren die duurder is dan wat ze eigenlijk kunnen betalen. Mensen met een huur boven deze grens ontvangen niet de volledige huurtoeslag.

### **Puntensysteem**

De toekenning van punten volgens het woningwaarderingstelsel (zie ook begrip 'maximaal redelijk').

### **Huurcommissie**

Een onafhankelijke commissie die de overheid heeft ingesteld om uitspraken te doen bij geschillen tussen huurders en verhuurders over huurprijs, huurverhoging of -verlaging, servicekosten en overige kosten.