

Aan de leden van de gemeenteraad

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl
www.noordwijk.nl

KvK nummer 73538469
BTW NL8257.92.150.B01
IBAN NL34BNGH0285044621
BIC BNGHNL2G

Noordwijk, 25 maart 2025

Zaaknummer : 950939
Verzenddatum : 25 maart 2025
Onderwerp : Schriftelijke vragen Huurverhogingen woningen CDA
Bijlage(n) :

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 10 maart 2025 ontvingen wij van het CDA de volgende schriftelijke vragen ingevolge artikel 32 Reglement van Orde. In deze brief worden de vragen beantwoord.

Aanleiding

Steeds meer gemeenten vinden dat de overheid het besluit om de huren per 1 juli fors te verhogen moet teruggedraaien. Ze roepen daarnaast de corporaties op om de huurverhoging niet door te voeren. Zij maken zich grote zorgen of huurders hun woning nog wel kunnen betalen. Over dit onderwerp is recentelijk aandacht besteed bij het consumentenprogramma Kassa:

<https://www.bnnvara.nl/kassa/artikelen/grote-zorgen-over-forse-huurverhoging>

Het CDA heeft naar aanleiding van dit programma de volgende vragen:

Vragen ingevolge artikel 32 Reglement van Orde

Vraag:

1. *Is het college ervan op de hoogte dat het kabinet op 11 december een herijking heeft afgesloten van de Nationale prestatieafspraken met de VNG en de koepel van woningcorporaties? Er is een maximale huurverhoging van 4.5% afgesproken en dit terwijl het inflatieniveau in 2024 3,3% was.*

Antwoord:

Het College is er van op de hoogte dat er een herijking heeft plaatsgevonden van de Nationale prestatieafspraken. In de doorrekening is rekening gehouden met een maximale huursomstijging in 2025 naar 4,5%. De individuele maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen is in de Nationale Prestatieafspraken vastgesteld op 5%. De verschillende opgaves bepalen uiteindelijk het corporatiebeleid.

Vraag:

2. *Is het college het met ons eens dat sociale huurwoningen ook onderdak bieden aan mensen die al moeilijk rond kunnen komen?*

Antwoord:

Ja, daar zijn wij het mee eens. De sociale huurwoningen worden toegewezen aan huurders onder een DAEB-inkomensgrens. Een eventuele inkomensstijging is na toewijzing mogelijk.

Vraag:

3. *Is het college het met ons eens dat een huurverhoging van 4,5% voor een aantal van onze inwoners fors is en gezien het inflatiecijfer erg tegen kan vallen voor inwoners?*

Antwoord:

Er is een maximale huursomstijging afgesproken van 4,5%. Dit betekent dat corporaties in overleg met de huurdersorganisaties de mogelijkheid hebben om te differentiëren in individuele huurverhogingen met een maximale huurverhoging van 5% per individuele woning. De bijdrage uit de individuele huurtoeslag wordt ook verhoogd. Daarnaast is er in het geval van een inkomensdaling de mogelijkheid voor huurders om een huurverlaging aan te vragen.

Vraag:

4. *Is het college bereid om met de woningbouwcorporaties in gesprek te gaan om de huurverhoging te bespreken en te kijken wat er voor oplossingen mogelijk zijn? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord:

In de Wet op het overleg huurders verhuurders (ook wel Overlegwet genoemd) is bepaald dat verhuurders hun huurdersorganisaties en bewonerscommissies over voorgenomen wijzigingen in (onder meer) het huurprijsbeleid moet informeren, daarover met de huurdersorganisaties en bewonerscommissies moet overleggen indien de huurdersorganisaties/bewonerscommissies dat willen en deze organen in de gelegenheid moeten stellen over de voorgenomen wijziging in het huurprijsbeleid te adviseren.

De gemaakte afspraken over inkomensafhankelijke huurverhoging tussen woningcorporaties en huurdersorganisaties worden gedeeld met de gemeente. De gemeente heeft geen rol in de onderhandelingen.

In de prestatieafspraken 2025 is afgesproken dat voor Padua opbrengsten van een inkomensafhankelijke huurverhoging vanwege scheefwonen, besteed worden aan investeringen in de nieuwbouw, woningverbeteringen, duurzaamheid en leefbaarheid. Stek en SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) hebben afgesproken om extra opbrengsten van een inkomensafhankelijke huurverhoging in de huursombenadering te verwerken. De huursombenadering is een systeem dat erop gericht is het verschil in huurprijzen tussen bestaande huurders en nieuwkomers op de huurmarkt te verkleinen. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van alle huurprijzen van de corporatie (huursom).

Vraag:

5. *Kan het college aangeven in hoeverre een aanpassing van de huurverhoging de investeringscapaciteit van de corporaties mogelijk kan beïnvloeden?*

Antwoord:

Volgens de Autoriteit Woningcorporaties hebben beide Noordwijkse corporaties, respectievelijk Stek en woningstichting Padua een laag financieel risico. De investeringscapaciteit van woningcorporaties is afhankelijk van de huurverhoging die zij overeenkomen met huurdersorganisaties.

Vraag:

6. *Is het college bereid om eventuele aanpassingen vast te leggen in de lokale prestatieafspraken?*
Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Nee, de gemeente heeft geen aandeel in deze onderhandelingen en wordt over de uitkomst geïnformeerd. De overlegpartners in de prestatieafspraken (huurdersorganisaties en woningcorporaties) hebben in het overleg over de prestatieafspraken aangegeven dat huurverhoging een aangelegenheid is van de huurdersorganisaties en de woningcorporaties.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester