

Raadsbrief over artikel 45 vragen

Datum 10 december 2024

Onderwerp Beantwoording artikel 45 vragen van SP over dreigende huurexplosie
Versienummer 1

Portefeuillehouder Arjan Spaans

Bijlagen Art 45 vragen van de SP fractie

Ontwerp besluit

De raad wordt voorgesteld kennis te nemen van de beantwoording van de artikel 45 vragen over dreigende huurexplosie.



Datum

10 december 2024

Inleiding

De fractie SP heeft op 22 november 2024 vragen gesteld naar aanleiding van het nieuwsbericht dat de Woonbond uit de onderhandelingen over de Nationale Prestatieafspraken is gestapt omdat de minister en de Woonbond vooralsnog geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over de huurverhoging. Hieronder vindt u de beantwoording van de vragen.

Kernboodschap

Vraag 1: Bent u op de hoogte van berichtgeving dat de Woonbond uit het overleg voor nieuwe Nationale Prestatieafspraken is gestapt door de weigering van minister Keijzer de huurstijging voor 2025 onder de 4.5 procent te brengen?

Antwoord: Ja, het college is op de hoogte van het bericht van 20 november 2024. Daarnaast zijn er aanvullende gesprekken gevoerd waarvan de uitkomst op dit moment nog niet duidelijk is.

Vraag 2: a. Wat vindt het college van deze ontwikkeling? b. Wat vindt het college van de houding van de minister? c. Wat is de insteek van de gemeente Zwolle bij de VNG op dit onderwerp?

Antwoord: 2.

- a. Het college volgt de ontwikkelingen rondom de Nationale Prestatieafspraken en hecht grote waarde aan betrokkenheid van de Woonbond. De partijen doen er alles aan om er samen uit te komen. Vooralsnog is hier geen uitsluitsel over.
- b. We begrijpen dat de minister haar afwegingen moet maken in de driehoek van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.
- c. Zwolle zal er bij de VNG o.a. via de commissie Wonen, Mobiliteit en Ruimte op aandringen dat het belangrijk is dat alle partijen betrokken zijn. Dit is ook in de geest van de Woningwet, die staat voor tripartite samenwerking tussen overheid, corporaties en huurdersvertegenwoordiging.

Vraag 3: Vindt het college dat nieuwe Nationale Prestatieafspraken zonder deelname van huurders (de Woonbond) mogelijk zijn? Zo ja, waarom?

Antwoord: Zoals benoemd in het antwoord van vraag 2 hecht het college grote waarde aan betrokkenheid van de Woonbond. De partijen betrokken bij de Nationale Prestatieafspraken doen er alles aan om er samen uit te komen.

Vraag 4: Is het college op de hoogte van het feit dat 2024 de grootste huurverhoging in 30 jaar is doorgevoerd?

Antwoord: Het college is op de hoogte dat de huurverhoging van 2024 hoger was dan voorheen, maar volgens afspraak daalde de zogenoemde huurquote, waardoor huurders een kleiner deel van hun inkomen aan huur kwijt waren dan het jaar ervoor. Daarnaast zijn er aanpassingen gedaan in de huurtoeslag om de betaalbaarheid te verbeteren.

Vraag 5: Conform de afspraken die u met de Zwolse corporaties heeft gemaakt kan de huurverhoging komend jaar ruim boven de 6 procent uitkomen. Vindt het college dat te verantwoorden? Zo ja, hoe dan?



Datum 10 december 2024

Antwoord: De Nationale Prestatieafspraken zijn op het moment van beantwoording nog niet gesloten. Zwolle zal de landelijke afspraken volgen.

Vraag 6: Is het college op de hoogte van het feit dat veel huurders helemaal geen baat hebben bij de gestegen CAO lonen?

Antwoord: Ondanks dat de huurquote vorig jaar is gedaald, ziet het college dat de inkomenspositie van huurders onder druk staat in relatie tot hun woonlasten.

Vraag 7: Vind het college het rechtvaardig dat huurders van corporatiewoningen bijna volledig opdraaien voor kosten van maatschappelijke opgaven als nieuwbouw en verduurzaming? Zo ja, waarom?

Antwoord: De huurverhoging is een bijdrage aan de maatschappelijk opgaven, maar is niet het middel om de maatschappelijke opgaven te betalen. Daarnaast investeren corporaties los van de huurverhoging veel in het bijdragen aan deze maatschappelijke opgaven.

Corporaties hebben als kerntaak het voorzien in woningen voor mensen met een kleine portemonnee. Corporaties kunnen hun euro maar een keer besteden en maken zo goed mogelijk keuzes om de betaalbaarheid van de zittende huurders te waarborgen en daarnaast te zorgen voor voldoende toekomstbestendige woningen voor de doelgroep. Dit betekent dat zij naast betaalbaarheid moeten inzetten op het uitbreiden van hun woningvoorraad en er voor moeten zorgen dat bestaande woningen verduurzaamd worden. Ze garanderen daarmee een duurzame woning voor hun huurders en zorgen voor een verlaging van hun energielasten en daarmee het behoud van structurele betaalbare woonlasten.

Vraag 8: Vindt het college het rechtvaardig dat corporatiehuurders met bescheiden inkomens belasting bedoelt voor belasting ontwijkende multinationals moeten ophoesten?

Zo ja, waarom? Zo nee, welke mogelijkheden ziet het college om hier iets aan te doen?

Antwoord: Zoals in het antwoord op vraag 7 is te lezen is de huurverhoging een bijdrage aan de maatschappelijk opgaven, maar niet het middel om de maatschappelijke opgaven te betalen. Binnen de driehoek van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit investeren corporaties, los van de huurverhoging, veel in het bijdragen aan de maatschappelijke opgaven.

Vraag 9: Is het college het gezien al het bovenstaande met de SP eens dat de voorgestelde huurverhoging veel te hoog is? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Het college vindt net als de SP betaalbaarheid van het wonen een belangrijk onderwerp. Maar ziet ook dat een percentage huurverhoging nodig is om aan een deel van de opgave bij te dragen. De Nationale Prestatieafspraken zetten in op een matiging en stabilisering van de huurverhoging.

Vraag 10: Is het college bereid met de Zwolse corporaties in gesprek te gaan om te komen tot een afspraak de huren niet of desnoods maximaal met inflatie te verhogen?

Antwoord: Het college conformeert zich aan de uitkomsten van de Nationale Prestatieafspraken.



Datum 10 december 2024

Vraag 11: Is het college bereid in VNG verband te pleiten voor een landelijk huurbeleid dat maximaal inflatievolgend is?

Antwoord: Hier is op voorhand geen eenduidig antwoord mogelijk. Inflatievolgende huurverhoging is geen garantie voor een beperktere huurstijging. Dat is de reden dat de afgelopen jaren voor een andere berekening is gekozen. En zoals hierboven genoemd, blijven we binnen VNG verband pleitten voor betrokkenheid van alle partijen en het inzetten op een redelijk huurprijsbeleid.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

waarnemend secretaris, Frank Wijnandts