



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van PvdA
de heer H.T.H. Borgignons

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Stijging huurprijzen
sociale huurwoningen en aanpak woningnood
BEHANDELD DOOR
NHM (Norbert) Thijssen

DATUM
22 april 2025
Verzonden: 22-04-2025
TELEFOONNUMMER
043 350 5152

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2025.01177

E-MAILADRES
Norbert.Thijssen@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte de heer Borgignons,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie heeft gesteld.

Inmiddels heeft het kabinet haar voornemen kenbaar gemaakt de huren over de jaren 2025 en 2026 te willen bevrozen. Daarmee zou de geplande huurverhoging komen te vervallen. Niettemin zullen wij de gestelde vragen beantwoorden omdat deze deels los staan van huurverhoging.

Vraag 1:

Kan het college aangeven of er in Maastricht plannen zijn voor een huurverhoging van sociale huurwoningen in 2025? Zo ja, in hoeverre zullen deze huurverhogingen het maximaal toegestane percentage van 5% bereiken? Kunt u toelichten waarom de huurverhogingen in Maastricht hoger kunnen zijn dan de huidige inflatie?

Antwoord 1:

Ja, de Maastrichtse woningcorporaties hebben de voorgenomen huurverhoging van sociale huurwoningen in 2025 kenbaar gemaakt. We hebben in de meerjarige lokale prestatieafspraken 2022-2025 vastgelegd dat we in Maastricht op dit punt de landelijke afspraken volgen. In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 is opgenomen dat de huren in 2025 met maximaal 4,5% (totale huursom), respectievelijk 5% (individuele huurverhoging) mogen stijgen. Deze verhoging is hierbij niet gekoppeld aan de inflatie maar aan de ontwikkeling van de cao-lonen. De gemiddelde huurverhoging bij sociale huurwoningen in Maastricht blijft met 4,3% in 2025 onder deze grens van 5%.

Vraag 2:

In verschillende gemeenten wordt gepleit voor actieve betrokkenheid van lokale overheden in het huurprijsbeleid van woningcorporaties. Hoe ziet het college zijn rol in het reguleren van de huurverhogingen voor sociale huurwoningen in Maastricht? Is het college bereid actief met woningcorporaties en huurdersorganisaties in gesprek te gaan over de betaalbaarheid van huren?

Antwoord 2:

Wij gaan met woningcorporaties en huurdersorganisaties het gesprek aan over de betaalbaarheid van huren bij het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken met de corporaties. Voor nu koerst het college op de lopende prestatieafspraken zoals aangegeven bij antwoord 1.



DATUM
22 april 2025

Daarbij wordt vanaf 2026 de maximale huurverhoging bepaald op basis van het gemiddelde inflatiecijfer over de drie voorafgaande jaren. Het college houdt de ontwikkelingen rondom huurprijzen en dus ook het recente kabinetsvoornemen rondom huurbefrozing in de gaten.

Vraag 3:

Gezien de zorgen over huurders die net geen recht hebben op huursubsidie maar wel in financiële moeilijkheden verkeren, is het college bereid om maatwerkoplossingen te onderzoeken, zoals tijdelijke huurmatiging, betalingsregelingen of het incidenteel afzien van huurverhoging voor huurders die in financiële problemen verkeren?

Antwoord 3:

We gaan bij de beantwoording van de vraag ervan uit dat het hier gaat om zittende huurders. Wanneer zittende huurders, bijvoorbeeld door onvoorziene inkomensachteruitgang betalingsproblemen krijgen dan wordt zo nodig maatwerk toegepast door de corporatie. Dit kan zijn tijdelijke huurmatiging al dan niet in combinatie met de zoektocht naar een woning die beter past bij de financiële situatie. Ook worden er betalingsregelingen getroffen.

Vraag 4:

Aangezien woningcorporaties hun investeringen moeten financieren om zowel nieuwe woningen te bouwen als bestaande woningen te verduurzamen, welke specifieke stappen onderneemt het college om woningcorporaties in Maastricht te ondersteunen in hun financiële uitdagingen, zonder de huurders onevenredig te belasten.

Antwoord 4:

De gemeente Maastricht financiert de woningcorporaties niet rechtstreeks ten behoeve van hun verduurzamingsopgave en nieuwbouwplannen. Wel probeert de gemeente Maastricht de woningcorporaties op diverse manieren te ondersteunen. Dat komt indirect ook ten goede aan de financiële uitdagingen van de woningcorporaties.

- a. *De gemeente en de corporaties trekken samen op bij externe subsidieaanvragen voor zover de subsidievoorwaarden dat toelaten. De tweede tranche van het Volkshuisvestingsfonds is in 2021 samen met de woningbouwcorporaties aangevraagd en ingezet voor sociale huurwoningen en een klein deel gespikkeld particulier bezit tussen dit corporatiebezit. Daarnaast heeft een Maastrichtse corporatie in 2021 gebruik gemaakt van de 'Financiële impuls versnelde huisvesting grote gezinnen statushouders'. Tot slot is in 2023 de subsidie 'start bouwimpuls' aangevraagd.*
- b. *Er vinden zowel ambtelijk als bestuurlijk periodieke overleggen plaats tussen de gemeente en de woningcorporaties waarin knelpunten zowel bij nieuwbouw als verduurzaming bespreekbaar worden gemaakt en we samen toewerken naar pragmatische en structurele oplossingen. Voorbeelden hiervan zijn:*
 - i. *De themagroep fysieke transformatie waarin fysieke opgaven van de woningcorporaties worden afgestemd*
 - ii. *Afstemming op projectniveau voor nieuwbouw en grootschalige verduurzaming*
 - iii. *Afstemming over verduurzaming van gespikkeld bezit (tussentijds verkochte corporatiewoningen)*
 - iv. *Afstemming over de het verduurzamen van monumentale panden*
- c. *Vanuit het programma energie- en warmtetransitie nemen we de lokale regelgeving die van toepassing is in de vergunningverlening bij het verduurzamen onder de loep. Denk aan regels die gelden bij bepaalde isolatiemaatregelen en bij duurzame warmtevoorzieningen. We onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om deze regelgeving efficiënter vorm te geven en/ of toe te passen, waardoor verduurzaming van de corporatiewoningen mogelijk ook iets makkelijker wordt.*

In de voorbereiding voor nieuwe meerjarige prestatieafspraken tussen de woningcorporaties en de gemeente Maastricht nemen we de thema's verduurzaming en nieuwbouw mee.



DATUM
22 april 2025

Vraag 5:

In het artikel wordt gewezen op de druk die gemeenten ervaren door bezuinigingen, terwijl tegelijkertijd de woningnood opgelost moet worden. Hoe ziet het college van Maastricht de verdeling van verantwoordelijkheden tussen het Rijk, de gemeente en woningcorporaties? Welke stappen worden er ondernomen om de druk op de gemeentelijke financiën te verlichten, zodat er voldoende middelen beschikbaar zijn voor woningbouw en sociale huisvesting?

Antwoord 5:

In het midden van de vorige eeuw heeft het Rijk zich intensief beziggehouden met volkshuisvesting. Het Rijk werkte met gemeenten en corporaties nauw samen om te bepalen waar gebouwd werd en om de betaalbaarheid van huisvesting te waarborgen. Sinds eind jaren 80 zijn de rijkssubsidies verminderd. Waar eind jaren 80 nog rond de 2 procent van het Bruto Binnenlands Product werd besteed aan het subsidiëren van woningbouw, liep dit rond 2010 terug tot 0,09%. In december 2024 zijn bij de Woonwet door het Rijk afspraken gemaakt over de realisatie van het nationale woningbouwprogramma. De VNG heeft die afspraken ook medeondertekend met het voorbehoud van substantiële financiële ondersteuning door de Rijksoverheid. Het college ondersteunt dit voorbehoud ten volle. Zonder extra gelden vanuit het rijk zal de grote woningbouwopgave, met daarbij een substantieel aandeel betaalbare woningen, niet gerealiseerd kunnen worden.

Momenteel lopen de gesprekken nog tussen de VNG en het kabinet met het oog op de geplande vermindering van het gemeentefonds. Parallel daaraan loopt de discussie over de vennootschapsbelasting die corporaties moeten opbrengen. Een belastingmaatregel die corporaties financieel belemmert in hun investerings-, vervangings- en verduurzamingsopgave van sociale huurwoningen. In een reactie op de voorgenomen huurbevriezing hebben de gezamenlijke corporaties kenbaar gemaakt dat de investeringscapaciteit (voor uitbreiding en verduurzaming) flink onder druk komt te staan. De uitkomsten van het overleg en het doorgaan van het kabinetsvoornemen zijn mede bepalend voor de realisatie van de landsbrede woningbouwopgave.

Vraag 6:

In het artikel wordt gesteld dat woningcorporaties in andere gemeenten gedwongen zijn sociale huurwoningen te verkopen om voldoende middelen te genereren voor nieuwbouw. Is het college van plan om de verkoop van sociale huurwoningen in Maastricht stop te zetten, zoals is gebeurd in bijvoorbeeld Utrecht? Zo niet, welke waarborgen heeft het college dat de verkoop van sociale huurwoningen geen negatieve invloed heeft op de betaalbaarheid van de resterende woningvoorraad?

Antwoord 6:

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening beslist over de verkoop van sociale huurwoningen door corporaties. Het college heeft hierin een adviserende stem middels het geven van een zienswijze. Ons college geeft de zienswijze per casus. In sommige gevallen maakt de verkoop van sociale huurwoningen middelen vrij om nieuwbouw of renovatie te plegen. Bij de verkoop worden ook betaalbaarheidseisen gesteld.

Vanaf 2020 zijn er 51 sociale huurwoningen (van de in totaal 20.000 sociale huurwoningen) verkocht en de corporaties hebben geen plannen om in de nabije toekomst op grote schaal huurwoningen te gaan verkopen. De verkoop van sociale huurwoningen, zeker als dat in deze beperkte mate gebeurt, heeft naar onze mening niet meteen een negatieve invloed op de betaalbaarheid van de resterende woningvoorraad.



DATUM
22 april 2025

Vraag 7:

De Woonbond heeft aangegeven dat huurmatiging direct bijdraagt aan het verminderen van armoede. Hoe ziet het college de relatie tussen huurverhogingen en armoedebestrijding in Maastricht? Welke maatregelen worden er getroffen om armoede door huurverhogingen te voorkomen, bijvoorbeeld door huurverhogingen af te stemmen op de inflatie of door andere vangnetten te bieden voor kwetsbare groepen?

Antwoord 7:

Huurmatiging in relatie tot armoedebestrijding zien wij in beginsel als een effectief middel. Maar we zien ook posten van het huishoudboekje waar armoedebeleid zich op kan richten (kosten voor levensmiddelen, zorg, vervoer etc.). De keerzijde van huurmatiging is dat door verminderde financiële middelen bij de corporaties de verduurzaming en nieuwbouw tot stilstand komt. Generieke huurmatiging op grote schaal is naar onze mening alleen reëel als corporaties over meer financiële middelen kunnen beschikken. Dus; geen vennootschapsbelasting meer en meer financiële steun door het Rijk bij nieuwbouw.

In het derde kwartaal van 2025 wordt het beleidskader Armoede ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Het beheersen van de huurlasten is daar een van de maatregelen binnen het thema 'lastenverlichting' die samen met woningcorporaties binnen de dan bestaande financiële kaders zal worden onderzocht.

Vraag 8:

Is het college van Maastricht het eens met de oproep van de Woonbond dat gemeenten meer invloed moeten uitoefenen op het huurprijsbeleid van woningcorporaties? Wat is de stand van zaken met betrekking tot de prestatieafspraken die de gemeente heeft met woningcorporaties in Maastricht over het beheersen van de huurprijsstijgingen?

Antwoord 8:

Op dit moment zien wij geen aanleiding om meer invloed uit te oefenen op het huurprijsbeleid van woningcorporaties. Bij antwoord 1 hebben wij antwoord gegeven over de lopende meerjarenprestatieafspraken 2022-2025.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Arbeidsmarkt, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen