



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van SP en CDA
Mevrouw S. Blom en G. Heine

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake huurverhogingen
per 1 juli 2025
BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DATUM
26 februari 2025
Verz. 26 februari 2025
TELEFOONNUMMER
043 350 4450

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2025.00430

E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom en mevrouw Heine,

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

Vraag 1:

Is uw college bereid op korte termijn in overleg te treden met zowel de in Maastricht actief zijnde woningcorporaties, als met de [Vereniging Verhuurders Woonruimte Maastricht](#) (VVWM) om met hen de mogelijkheden tot een beperking van de huurstijging tot 3.3 procent te verkennen? Zo ja, mag de raad vóór 1 maart 2025 een verslag van dat overleg ontvangen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 1:

Ik acht het van onvoldoende meerwaarde om met de particuliere verhuurders over huurmatiging om tafel te gaan. Zij hebben geen wettelijke opdracht om de huren te matigen en ik verwacht dan ook niet dat ik met de VVWM op vrijwillige basis tot bindende afspraken zal kunnen komen.

De gemeente zet in op een adequate handhaving van de uitvoering van de Wet Goed Verhuurderschap en de Wet Betaalbare Huur waarmee de verhuurders gehouden zijn te opereren binnen de wettelijke spelregels.

De afspraken met de woningcorporaties over betaalbaarheid zijn erop gericht de verhoging van de huren zo beperkt mogelijk te houden én de corporaties voldoende financiële ruimte te bieden om op langere termijn de gewenste investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van sociale huurwoningen te doen. Omdat de bestaande woningvoorraad van de corporaties behoorlijk "op leeftijd" is, zijn de benodigde investeringen hiervoor relatief hoog. Dit terwijl de financiële positie van de corporaties op de langere termijn kwetsbaar is. Omdat door de jaren heen de systematiek van de huurverhoging en de daarmee samenhangende percentages zeer volatiel zijn geweest, geeft dit onzekerheid over de investeringsmogelijkheden.

In de meerjarige lokale prestatieafspraken 2022-2025 is vastgelegd dat we in Maastricht op dit punt de landelijke afspraken volgen. In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 is opgenomen dat de huren in 2005 met maximaal 4,5% (totale huursom), respectievelijk 5% (individuele huurverhoging) mogen stijgen. Deze verhoging is hierbij gekoppeld aan de ontwikkeling van de cao-lonen. Vanaf 2026 wordt dit vervangen door de systematiek waarbij de maximale huurverhoging wordt bepaald op basis van gemiddelde inflatiecijfer over de drie voorafgaande jaren. De financiële positie van de Maastrichtse corporaties is niet zodanig dat het financieel verantwoord is om de huren over de hele linie met minder dan het landelijke percentage te laten stijgen.



DATUM
26 februari 2025

Bovendien wordt een groot gedeelte van de huurverhoging door huurtoeslag gecompenseerd voor huishoudens met de laagste inkomens. De huurtoeslagregels zijn met ingang van dit jaar verruimd, waardoor ook gezinnen (3 en meer persoonshuishoudens) nog een deel boven de wettelijke huurgrenzen gecompenseerd krijgen. Dit was al het geval voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Corporaties nemen dit mee in hun overwegingen.

Uit [onderzoek](#) van het NIBUD (uitgevoerd in opdracht van Aedes) blijkt overigens dat een huurverhoging van 4,5% per 1 juli 2025 betaalbaar blijft, aangezien de gemiddelde huurquote (het deel van het inkomen dat aan huur wordt betaald) voor huurders in 2025 daalt. De huurquote daalt omdat voor veel huurders in de sociale huur de inkomens met gemiddeld 5,2% zijn gestegen. De ontwikkeling van de huurquote is voor een groot aantal doelgroepen uitgerekend. Voor de meeste huishoudtypes daalt de huurquote. Bij enkele blijft deze gelijk. Er zijn ook enkele huishoudtypes waar de huurquote licht stijgt. Het gaat hier vooral om gepensioneerden. Reden hiervoor is dat de pensioenen minder hard stijgen dan de lonen.

Vraag 2:

Is uw college bereid de huurstijging ten aanzien van de woningen die verhuurd worden door de NV Wonen boven Winkels Maastricht, waarvan de gemeente Maastricht samen met de Universiteit Maastricht en woningcorporatie Woonpunt aandeelhouder is, voor 2025 te beperken tot 3.3 procent? Zo ja, kunnen de betreffende huurders daar zo spoedig mogelijk van op de hoogte gesteld worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2:

Uit het antwoord op vraag 1 blijkt dat het college van mening is dat een lagere huurverhoging dan 4,5% ongewenste effecten heeft. Dit geldt ook voor de vastgoedportefeuille van Wonen boven Winkels Maastricht NV, waarin de drie eigenaren (gemeente, universiteit, woningcorporatie Woonpunt) zitting hebben. Deze vastgoedportefeuille bestaat namelijk uit een relatief kleine arbeids- en onderhoudsintensieve (binnenstad, kleinschalige projecten, monumentaal) die te maken heeft met sterk gestegen kosten (o.a. onderhoud, rente, mutaties, beheer), toenemende wet- en regelgeving en een grote verduurzamingsopgave. De doelstelling van WBWM is dan ook een (meer) marktconforme exploitatie en meer garanties en stabiliteit t.a.v. rendement van de portefeuille. Hierbij wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke uitgangspunten om te voorzien in huisvesting voor bepaalde doelgroepen, specifiek voor de sociale sector (DAEB) en de studenten.

Vraag 3:

Is uw college bereid te onderzoeken of het mogelijk is in de nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties, die in 2026 in zouden moeten gaan, bepalingen op te nemen over de regulering van de maximale lokale huurprijsstijgingen? Zo ja, mag de gemeenteraad daarover een notitie ontvangen? Zo nee, waarom niet?



DATUM
26 februari 2025

Antwoord 3:

Zie het antwoord op vraag 1.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen