



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van SPM
Mevrouw M.W.M. Makatita-Hendrix

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake huurverhoging 2025
sociale huurwoningen

DATUM
26 februari 2025
Verz. 26 februari 2025

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk
NHM (Norbert) Thiissen
E-MAILADRES
Fred.Bunk@maastricht.nl
Norbert.thijssen@maastricht.nl

TELEFOONNUMMER
043 350 4450
043 350 5152
FAXNUMMER

ONZE REFERENTIE
2025.00193
UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Makatita-Hendrix,

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

Vraag 1:

Is het college, cq de wethouder, op de hoogte van het advies van de Woonbond om de huurverhoging voor de Sociale Huursector in 2025 niet hoger dan het inflatiepercentage te verhogen?

Antwoord 1:

Ja.

Vraag 2:

Is het college, cq de wethouder, op de hoogte van eventuele betalingsproblemen/huurachterstanden bij huurders van sociale huurwoningen? Zo ja, hoeveel mensen hebben te maken met betalingsproblemen/huurachterstanden en is deze groep groeiende?

Antwoord 2:

Het college heeft de recente stand van zaken opgevraagd bij de corporaties. Daaruit komt het volgende beeld naar voren.

Tabel 1: Aantal huurders met betalingsachterstand				
	2021	2022	2023	2024
Servatius	246	272	227	253
Woonpunt	461	463	475	498
Maasvallei	143	190	191	199
Wonen Limburg	1	3	4	PM
Totaal	851	928	897	950



DATUM
26 februari 2025

De corporaties zetten al jaren in op een actief en sociaal incassobeleid en voorkomen daarmee dat achterstanden oplopen. Hier wordt ook de samenwerking met andere partijen in gezocht. Daar waar nodig wordt maatwerk geleverd en/of een betalingsregeling getroffen. Dit heeft ertoe geleid dat er nauwelijks nog huisuitzettingen op basis van huurachterstand plaatsvinden. Zie onderstaande tabel.

Tabel 2 Aantal huisuitzettingen bij corporaties vanaf 2021				
	2021	2022	2023	2024
Servatius	3	0	2	2
Woonpunt	4	5	3	6
Maasvallei	3	0	2	5
Wonen Limburg	0	0	0	0
Totaal	10	5	7	13

Vraag 3:

Is het college, cq de wethouder, van mening dat de huurverhoging zo beperkt mogelijk moet zijn in 2025, in ieder geval niet hoger dan de inflatie, om zo de huren betaalbaar te houden voor de huurders van sociale huurwoningen?

Antwoord 3:

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.

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.

Schriftelijke vragen



DATUM
26 februari 2025

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 4:

Is het college, cq de wethouder, in gesprek met zowel de woningcorporaties als de huurdersverenigingen over de voorgenomen huurverhoging 2025?

Antwoord 4:

Zie het antwoord op vraag 3.

Vraag 5:

Wordt het college, cq de wethouder, jaarlijks meegenomen in de besluitvorming over de jaarlijkse huurverhoging voor de sociale huursector?

Antwoord 5:

Zie het antwoord op vraag 3. Afspraken over de huurverhoging zijn meegenomen in de meerjarige prestatieafspraken. Deze zijn in tripartiet overleg tussen corporaties, gemeente en huurdersbelangenvereniging overeengekomen.

Binnen deze kaders voeren de corporaties jaarlijks overleg met de huurdersbelangenvereniging over de jaarlijkse huurverhoging. De huurdersbelangenvereniging heeft adviesrecht op basis van de Overlegwet (en de daaruit voortvloeiende samenwerkingsovereenkomsten). De corporaties stemmen dit onderling af.

Vraag 6:

Is het college, cq de wethouder, op de hoogte van het advies dat de huurdersverenigingen aan de woningcorporaties geven voor wat betreft de huurverhoging 2025?

Antwoord 6:

Nee, het college is daar nog niet van op de hoogte. Momenteel loopt het overleg tussen de corporaties en de huurdersbelangenverenigingen daarover. De adviesaanvragen zijn recent verstuurd. De corporaties zullen de uitkomst binnenkort aan de gemeente kenbaar maken.

Vraag 7:

Heeft het college, cq de wethouder, een overzicht van de huurverhoging van de laatste vijf jaren in de sociale huursector in Maastricht? Zo ja, kunt u dat de raad doen toekomen?

Antwoord 7:

In de hiernavolgende tabel zijn de cijfers voor de afgelopen 5 jaar opgenomen.



DATUM
26 februari 2025

Tabel 3: Huurverhoging* in % sociale huur corporaties Maastricht 2020-2025						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Maximale huurstijging	3,6	0	2,3	2,6	5,3	4,5
Maximale huurstijging op woningniveau voor DAEB-woningen	5,1	0**	2,3	3,1	5,8	5
Inflatie (over voorgaand jaar)***	2,6	1,4	2,3	nvt	nvt	nvt
Ontwikkeling cao-lonen***	nvt	nvt	nvt	3,1	5,8	6,7
Huurverhoging				****		
Servatius	3,40	0,00	2,10	2,50	5,30	4,50
Woonpunt	2,60	0,00	1,98	2,59	5,10	4,50
Maasvallei	2,70	0,00	2,21	2,92	5,23	3,60
Wonen Limburg	2,60	0,00	2,30	2,60	5,30	4,50
Gemiddelde huurverhoging	2,8	0,0	2,1	2,7	5,2	4,3

Toelichting op tabel

* Het overzicht betreft de reguliere huurverhoging. De effecten van huurharmonisatie (aanpassen van de huur bij verhuizing) zijn hierin niet meegenomen.

** In 2021 was de wettelijke verplichting om de huren voor sociale huurwoningen niet te verhogen (0%).

*** Van 2020 t/m 2022 was de toegestane huurverhoging gebaseerd op de inflatie. Vanaf 2023 t/m 2025 is deze op basis van de Nationale Prestatieafspraken berekend aan de hand van de ontwikkeling van de cao-lonen.

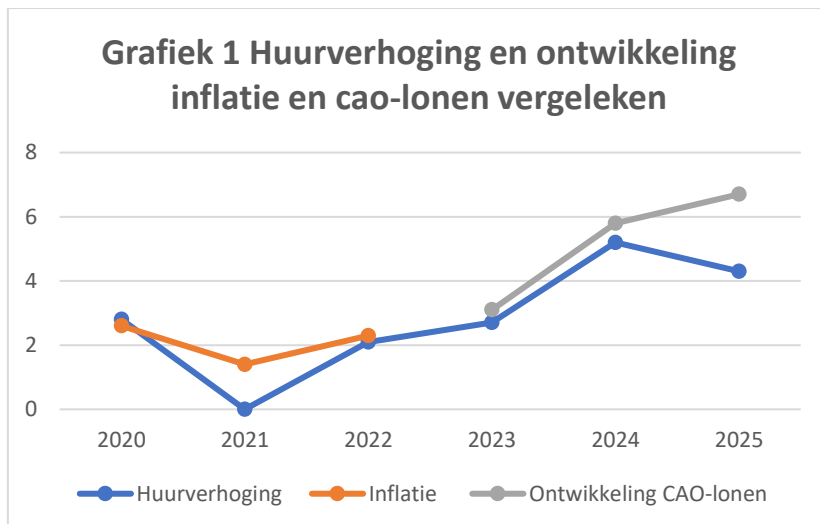
**** In 2023 hebben de corporaties op grond van de Nationale prestatieafspraken en de Wet "Huurverlaging 2023 voor huurders met een lager inkomen" verplicht een huurverlaging doorgevoerd voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een huur boven € 575,03 (prijspeil 2023). Dat is gebeurd bij ca. 1/3 van de huurders. De effectieve huurverhoging kwam hierdoor substantieel lager uit.

Tot slot hebben we in de hiernavolgende grafiek een vergelijking gemaakt tussen de ontwikkeling van de gemiddelde huurverhoging en die van de inflatie en COA-lonen van de afgelopen vijf jaar.

Schriftelijke vragen



DATUM
26 februari 2025



Uit grafiek 1 blijkt dat de corporaties - behalve in 2020 - de huren in de afgelopen jaren minder hard hebben laten stijgen dan de inflatie (tot en met 2022) en de loonontwikkeling (vanaf 2023).

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Schriftelijke vragen