

Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 36 RvO van de PvdA over hoge
huurverhoging voor de kwetsbaarste huurders in sociale huurwoningen.
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 14 050

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 280375-2024

Datum 9-10-2024

Uw brief van

Uw kenmerk



Geachte lezer,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de heer R. Tjepkema van de PvdA gestelde vragen ex. art 36 RVO over hoge huurverhoging voor de kwetsbaarste huurders in sociale huurwoningen.
De brief van de vragensteller(s) treft u als bijlage aan.

*1) Heeft het college kennisgenomen van de huurstijgingen in de sociale huursector?
Kan het college inzichtelijk maken in hoeverre is het landelijke beeld ook in Groningen van toepassing is op onze woningcorporaties en hun huurders?*

Ja, wij hebben hier kennis van genomen.

Het landelijke beeld is als volgt: In 2024 mocht de huursom stijgen met de gemiddelde CAO-ontwikkeling in 2023, minus 0,5%. Huren van individuele woningen mogen maximaal stijgen met de gemiddelde CAO-ontwikkeling, dit is 5,8%. Gemiddeld mocht de huursom - alle huren van een corporatie bij elkaar – maximaal stijgen met 5,3%.

In Groningen is het beeld als volgt:

De Huismeesters: 5,2%, EFG-labels en te slopen woningen 0%

Lefier: 5,8%, EFG-labels 0%

Nijestee 5,3%, EFG-labels 4,3%

Patrimonium: 4,8% en EFG-labels 0%

Woonborg; 5,8% en toppen af op streefhuur.

Wierden en Borgen, 5,3 tot 5,8% afhankelijk van hoe dicht huidige huur bij streefhuur ligt, EFG-labels 2,0%

Alle corporaties hanteren een zogenaamde streefhuur. Dit is een percentage van de maximale huur die zij volgens het woningwaarderingstelsel mogen vragen. Dit percentage verschilt per corporatie maar ligt doorgaans rond de 70% á 75%. De huur wordt niet verder verhoogt dan dit percentage. Dit noemen we aftoppen.

De corporaties bespreken de huurstijgingen met hun huurdersorganisaties. Op één na zijn zij akkoord gegaan met de voorgestelde verhogingen.

De corporaties in Groningen hanteren een lagere huursomstijging dan landelijk toegestaan.

Tevens willen we hierbij het volgende benoemen:

In 2023 is er een eenmalige huurverlaging doorgevoerd voor huurders die in een woning wonen boven de 550 euro huur, en een laag inkomen hebben. Dit betekende voor 1/3 van de huurders een huurverlaging naar 550 euro. Deze huurverlaging heeft gezorgd voor lagere huren voor de huurders (hoewel ook minder huurtoeslag) en een verlies aan huurinkomsten voor de corporaties.

Sinds 2023 mogen corporaties de huren niet meer verhogen na verduurzaming van de woning. Dit betekent dat veel huurders inmiddels in een energiezuiniger woning wonen, met dezelfde huur als voor die tijd.

2) Corporaties hebben investeringsruimte nodig. Door ze niet direct te ondersteunen, maar via huurverhogingen, legt het kabinet de rekening bij de huurders. De PvdA vindt het zorgwekkend dat de Groningers met de kleinste portemonnees door de huurverhogingen minder geld overhouden aan het einde van de maand. Zij hebben het vaak al moeilijk het hoofd boven water te houden, en elke euro telt. Deelt het college deze opvatting? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat kan het college eraan doen om huurverhogingen door corporaties voor de Groningers met de kleinste portemonnees zo laag mogelijk te houden?

Ja, wij vinden het zorgelijk dat de laagste inkomens het moeilijk hebben. Dit ondanks de huurtoeslag en andere toeslagen en regelingen om mensen te ondersteunen.

In Groningen werken we met de Voorzieningenwijzer om mensen te wijzen op de tegemoetkomingen en regelingen waar ze recht op hebben. Mensen kunnen de Voorzieningenwijzer digitaal raadplegen maar ook een gesprek aanvragen. Vaak besparen zij hiermee honderden euro's.

T.a.v. de huurtoeslag: Deze wordt vanaf 2025 verhoogd en vereenvoudigd. Voor veel huurders betekent dit dat zij er financieel op vooruit gaan. Tevens geeft het kabinet aan in de Nationale Prestatieafspraken afspraken te gaan maken over hoe de bestaanszekerheid van huurders met een beperkt inkomen op peil gehouden kan worden, inclusief een afspraak over de jaarlijkse huurprijsverhoging.

3) Is het college bereid het gesprek met de Groningse corporaties aan te gaan om verdere huurverhogingen voor deze groep te voorkomen en hier afspraken over te maken in het kader van de prestatieafspraken? Ziet het college nog andere mogelijkheden om huurders van sociale huurwoningen een lagere huur te garanderen?

In de jaarlijkse tripartite gesprekken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie wordt altijd aandacht besteed aan de huurverhoging. Hierbij wordt ook gesproken over het aantal woningen onder de verschillende grenzen van de huurtoeslag. Als gemeente vinden we het belangrijk dat er in alle prijscategorieën voldoende woningen zijn zodat ook de lagere inkomens voldoende worden bediend.

De precieze afspraken over de huurverhoging worden jaarlijks gemaakt tussen de individuele corporaties en hun huurdersorganisaties op grond van de Wet overleg huurder en verhuurder.

4) Is het college bereid om er bij het Rijk op aan te dringen de investeringsruimte voor corporaties direct te vergroten, bijvoorbeeld door de vennootschapsbelasting voor hen af te schaffen?

Ja, daar zijn wij zeker toe bereid. De belastingdruk voor corporaties (o.a. door de vennootschapsbelasting) zet de investeringscapaciteit van corporaties onder druk. Door de VNG, G40 en via onze eigen contacten met het rijk wordt al geruime tijd op aangedrongen om deze belastingdruk stevig te verlagen, zodat corporaties meer mogelijkheden krijgen om lokaal te investeren in bijvoorbeeld nieuwbouw en verduurzaming.

5) Corporaties kunnen de huren op grond van de wet inkomensafhankelijk verhogen. Is het college het met de PvdA eens dat dit voor een rechtvaardigere verdeling van de lasten kan zorgen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, is het college afspraken te maken met de corporaties om huurverhogingen voor minima inkomensafhankelijk te compenseren met een dergelijke regeling en daarmee lager te houden?

De inkomensafhankelijke huurverhoging gaat feitelijk over de situatie waarin mensen een sociale huurwoning huren en het totaal van de inkomens van de bewoners (huishoudinkomen) boven een bepaalde grens komt (scheefwonen). Indien het huishoudinkomen boven de inkomensgrens komt, dan mag de verhuurder een hogere huurverhoging voorstellen dan de ‘reguliere’ maximale jaarlijkse huurverhoging. Het is aan individuele corporaties om wel of geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Ook hiervoor geldt dat afspraken daarover gemaakt worden tussen de individuele corporaties en hun huurdersorganisaties. De Groningse corporaties maken niet tot nauwelijks gebruik van de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging. Net als de gemeente vinden zij gemengde wijken en een ongedeelde stad belangrijk. Door ook mensen met een iets hoger inkomen in de wijken waar veel sociale huur te (laten) wonen is er meer differentiatie wat ten goede kan komen aan de leefbaarheid.

Corporaties zijn gebonden aan de regels rond ‘passend toewijzen’. Dit betekent dat mensen een woning krijgen toegewezen die passend is bij hun inkomen. In maximaal 7,5% van de toewijzingen mag een corporatie hier van af wijken. Wanneer hier afspraken over zijn in de prestatieafspraken mag er tot 15% worden afgeweken. In Beijum-oost loopt er ondertussen een pilot waarbij er tot de genoemde 15% mag worden afgeweken. Hierbij krijgen mensen met een iets hoger inkomen de kans hier te komen wonen. Met het aantrekken van andere doelgroepen wordt beoogd de leefbaarheid te vergroten.

Verder wat betreft een 'rechtvaardiger verdeling van lasten'; Bij de gemeentelijke lasten zoals afvalstoffenheffing en rioolheffing kunnen huurders met een laag inkomen kwijtschelding krijgen waardoor zij deze niet hoeven te betalen.

6) Is het college verder bereid om samen de corporaties een experiment aan te gaan om minima met een sociale huurwoning niet meer dan 30% van hun inkomen aan een woning te laten betalen door het toepassen van een huurkorting, gecompenseerd door huurders in een sociale huurwoning die meer verdienen?

Nee, wij vinden dat corporaties zelf over hun huurbeleid gaan. Zij moeten daarbij opereren binnen de nationale prestatieafspraken. De corporaties in Groningen komen in goed overleg met hun huurdersorganisaties tot huurprijsafspraken. Verder is er het passend toewijzen, waarbij mensen een woning krijgen toegewezen die passend is bij hun inkomen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.