

Schriftelijke vragen PvdA d.d. 16 september 2024

Huurverhoging Ouder-Amstel Vragen	PvdA
Recentelijk publiceerde het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) een rapport waarin de grootste huurstijging in meer dan 30 jaar wordt gemeld. Deze forse stijging heeft mogelijk aanzienlijke gevolgen voor huurders in heel Nederland, inclusief inwoners van onze gemeente Ouder-Amstel. In het bijzonder maken wij ons zorgen over de impact op huishoudens met lage inkomens, die door deze huurverhogingen in financiële problemen kunnen komen. Naar aanleiding van dit nieuws hebben wij de volgende vragen aan het college:	
1 Heeft het college inzicht in hoeveel inwoners van de gemeente Ouder-Amstel worden getroffen door de recente huurverhogingen die door het CBS zijn gerapporteerd?	
Antwoord: Wij hebben geen cijfers op woningniveau en dit is ook afhankelijk van de verschillende type verhuurders en per verhuurder weer van prijssegment. Binnen de sociale huur is ook weer inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk die weer per corporatie kan verschillen. Sinds 2022 is in het gereguleerde segment op basis van de nationale prestatieafspraken niet alleen de inflatie geldend maar de huurstijging ook gekoppeld aan de loonstijging. In het eerste jaar van de Nationale Prestatieafspraken (2023) betekende dit een beperkte maximale huurstijging van 3,1%, terwijl de inflatie in 2022 met bijna 10% steeg. De verdeling van de woningen binnen onze gemeente van 6.932 huur en koopwoningen was in 2023 van alle 6.392: sociale huur 32% (28% corporaties Eigen Haard, Woonzorg, Stadgenoot en sinds 2024 de Alliantie en 4% particulier). De middeldure huur 8% en dure huur 4% vormen samen 12% vrije sector huur.	
2 Welke maatregelen kan het college nemen om de negatieve effecten van deze huurverhogingen voor de inwoners van onze gemeente te beperken?	
Antwoord: Door de nationale prestatieafspraken en de koppeling aan de loonstijging worden de huurstijgingen al beperkt in het gereguleerde segment. En ook voor de vrije huursector geldt max inflatie + 1% in 2024. Met de invoering van het Woningwaarderingstelsel (WWS) voor middenhuurwoningen wordt de huurprijs voor sommige woningen lager en daarmee ook de jaarlijkse huurverhoging. Wij zien geen mogelijkheden om hierin af te wijken van de landelijke wet- en regelgeving.	
3 Welke specifieke maatregelen heeft de gemeente op dit moment getroffen om de laagste inkomensgroepen te ondersteunen in het licht van deze toenemende woonlasten?	
Antwoord: De laagste inkomensgroepen in de sociale huursector worden door de corporaties ontzien doordat zij zijn gebonden aan de maximale huursomstijging (maximale gemiddelde huurverhoging over hun woningbezit). Dat komt omdat woningcorporaties niet voor ál hun woningen de maximale jaarlijkse huurverhoging van 5,8% mogen voorstellen. Voor hen geldt dat de maximale huursomstijging (maximale gemiddelde huurverhoging over hun woningbezit) gelijk is	

aan de loonontwikkeling, minus 0,5%. Dat is 5,3% voor 2024. Dit is afgesproken om de betaalbaarheid van huren voor huurders met de laagste inkomens te verbeteren. Zij gaan ten opzichte van hun inkomen een lager bedrag aan huur betalen.

In het bredere begrip woonlasten spelen huurtoeslag, duurzaamheid woninggrootte, servicekosten en bijvoorbeeld extra WWS-punten (Woningwaarderingstelsel) voor nieuwbouw of zorgwoningen een belangrijke rol.

4	Ziet het college mogelijkheden om samen te werken met woningcorporaties of andere partijen om de druk van deze huurverhogingen op huurders te verlichten?
----------	---

Antwoord: Er is al heel veel geregeld via wet- en regelgeving en nationale prestatieafspraken, met name voor de laagste inkomens zoals de koppeling aan de loonontwikkeling en niet alleen inflatie. Daardoor worden de huurverhogingspercentages ook vertekend. Als de 10% inflatie van 2022 in de huurverhoging was meegenomen hadden we nu een historische daling van de huurverhoging.

Via de prestatieafspraken met de woningcorporaties zien wij wel mogelijkheden om nadere afspraken over woonlasten te maken. Door de geplande nieuwbouw hele duurzame woningen zullen de woonlasten van die toekomstige huurders en gemiddeld van alle huurder relatief gezien afnemen door lagere energiekosten.

5	Heeft het college contact met andere gemeenten of landelijke instanties over deze kwestie, en zo ja, welke mogelijkheden tot gezamenlijke actie zijn er?
----------	--

Antwoord:

Nee, omdat de landelijke wet- en regelgeving al zorgt voor een demping van de inflatie in de huurverhoging en al andere afspraken over de huurverhoging zijn gemaakt zien we geen mogelijkheden andere afspraken over te maken.

Over het brede begrip woonlasten, duurzaamheid en energiekosten hebben we contact met andere gemeenten binnen de regio Amstelland-Meerlanden en de Metropoolregio Amsterdam.