



Fractie SP
De heer Roovers

Uw brief van	: 12 april 2022	Ref.	:
Uw kenmerk	:	Tel.	:
Afdeling	: SO//WGZ	E-mail	:
Zaaknummer	: 13780864	Bijlage(n)	: 0
Datum	: 17 mei 2022		
Onderwerp	: Uw vragen ex. art. 71 RvO over: Huurverhoging		

Geachte heer Roovers, In uw brief van 12 april 2022 stelt u raadsvragen ex artikel 71 Reglement

van Orde over:

Huurverhoging. Voordat we op uw vragen ingaan willen we in algemene zin het volgende meegeven.

Betaalbaarheid van het wonen is voor het college een belangrijk onderwerp. Het college zet zich daar op verschillende manieren voor in. Bijvoorbeeld door:

- het sturen op minimaal 30% sociale huur en minimaal 20% middensegment in de nieuwbouwprogrammering, conform de door uw raad vastgestelde woonvisie;
- het prioriteren van projecten met veel betaalbare woningen door de rode loper uit te rollen, zoals omschreven in de [raadsinformatiebrief 'Sneller bouwen aan 's-Hertogenbosch 2.0'](#);
- het voeren van gesprekken met de woningbouwcorporaties over onder andere betaalbaarheid. Zo hebben gemeente, corporaties en huurders in de prestatieafspraken opgenomen dat een gematigde huurverhoging het uitgangspunt is.

De woningcorporaties gaan zelf over hun huurbeleid. Dat doen zij met oog voor hun doelgroep, die voornamelijk bestaat uit huishoudens met een laag inkomen.

- De corporaties voeren een gematigd huurbeleid. De corporaties overleggen hierover met de huurdersvertegenwoordiging. De meeste huren stijgen met maximaal het inflatiepercentage.
- Een deel van de huurders heeft recht op huurtoeslag. Voor hen zal (een deel van) de huurverhoging gecompenseerd worden. Hoeveel huurtoeslag iemand ontvangt (en dus in hoeverre de huurverhoging gecompenseerd wordt door huurtoeslag) is afhankelijk van inkomen, huishoudenssamenstelling en huurprijs.
- De corporaties geven aan dat zij van de corona-tijd hebben geleerd dat het gericht ondersteunen van huurders die in de problemen komen meer effect heeft dan een generieke maatregel zoals een huurbevrozing. De ene huurder is bijvoorbeeld meer geholpen bij een tijdelijke huurverlaging en de andere bij een betalingsregeling. Huurders die in de financiële problemen komen kunnen rekenen op hulp van de corporaties. Samen met de huurders zoeken de corporaties naar de best passende oplossing.
- De corporaties hebben ook aandacht voor (het beperken van) energielasten. Bijvoorbeeld door de huren niet te verhogen bij woningen met slechte energie-labels en door het versneld

renoveren van die woningen. Zo willen zij bijdragen in brede zin bij aan het betaalbaar houden van woonlasten voor huurders.

- De woningbouwcorporaties geven aan dat huurverhoging nodig is om invulling te kunnen geven aan de grote opgaven in onze gemeente. Zoals de bouw van meer betaalbare woningen en het verduurzamen van de bestaande woningen (wat een positief effect heeft op de energielasten).

Daarnaast werken we samen met de partners in de stad, zoals de woningcorporaties, aan verschillende initiatieven die inwoners met betaalproblemen ondersteunen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vroegsignalering bij schulden, de regeling rond energiearmoede en het loket Eerste Hulp Bij Geldzaken.

Op uw vragen kunnen wij u het volgende antwoorden:

Vraag 1: *Is het college het met de fractie van de SP eens dat de huren al te hoog zijn en huurverhoging moet worden voorkomen? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord: Zoals in de inleiding aangegeven vindt het college betaalbaarheid van het wonen een belangrijk onderwerp. Het college werkt hier dan ook op verschillende manieren aan, die hierboven zijn aangegeven.

Vraag 2: *Is het college bereid om met woningbouwcorporaties en andere verhuurders in gesprek te gaan om de huurverhoging te voorkomen? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord: Zoals hierboven beschreven zijn besluiten over huurverhoging een bevoegdheid van de corporaties zelf. De corporaties stemmen dit af met hun huurdersvertegenwoordiging. Het college heeft hierin geen bevoegdheid.

Vraag 3:

Is het college bereid richting de landelijke overheid (bijvoorbeeld in VNG of G40 verband) de boodschap over te brengen dat de samenleving de huurverhogingen niet meer aankan en te vragen om een landelijke huurbevroezing? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Nee, wij zijn het niet eens met uw stelling dat de 'samenleving' het niet meer aan kan. Een huurverhoging leidt voor lang niet iedereen tot een betaalprobleem. Het vraagt daarom niet om een generieke oplossing maar om maatwerk. De corporaties leveren dat maatwerk door een meer effectieve en passende oplossing voor individuele huurders met betaalproblemen.

Vraag 4: *Wat gaat het college doen om de groeiende groep mensen die door de huurverhoging in de problemen komen te helpen?*

Antwoord: In de inleiding is beschreven wat de inzet van het college is op de betaalbaarheid van het wonen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

Bijlage(n):