

Informatienota voor de raad

Datum 18 mei 2020

Onderwerp	Beantwoording Artikel 45 vragen SP en PvdA
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant H.J. de Vries

Afdeling Ruimte en Economie

Telefoon 038 498 2252

Email H.de.Vries@zwolle.nl

Bijlagen
1. Artikel 45 vragen SP: Gevolgen jaarlijkse huurverhoging
2. Artikel 45 vragen PvdA: Lager inkomen, hogere woonlasten?!**Wij stellen u voor kennis te nemen van:**

De beantwoording van de door de PvdA en SP gestelde artikel 45 vragen over de huurverhogingen in Zwolle.

Datum 18 mei 2020

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De fracties van de PvdA en de SP hebben artikel 45 vragen gesteld over de huurverhoging, voornamelijk over de huurverhoging bij sociale huurwoningen. Via het huurbeleid kunnen de woningcorporaties bijdragen aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Zwolle. Tegelijkertijd vraagt de grote opgave in de stad ook om investeringen van deze corporaties en de huur is een belangrijke inkomensbron van de woningcorporaties.

Onderstaand een overzicht van de gestelde vragen en de beantwoording. Om de vragen te kunnen beantwoorden hebben wij veel input vanuit de woningcorporaties gekregen.

Vragen SP

1. Hoeveel huurders worden dit jaar geconfronteerd met de maximale huurverhoging van 6,6 procent? En hoeveel huurders met een verhoging boven de inflatie?

In de Prestatieafspraken 2020-2023 hebben we met de corporaties en met de huurders afgesproken dat we in Zwolle ons committeren aan het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes (vertegenwoordiger corporaties) en de Woonbond (vertegenwoordiger huurders). Het individuele huurbeleid van de corporaties en de jaarlijkse huurverhoging zijn afspraken op individueel niveau tussen de corporatie en haar huurdersbelangenvereniging, de gemeente heeft hier geen rol in.

Om de vragen van de SP te beantwoorden hebben we veel input vanuit de corporaties gekregen. Indien u na de beantwoording van de Artikel 45 vragen nog vragen hebt voor de corporaties dan staan deze hiervoor open, u kunt hierover rechtstreeks contact met hen opnemen.

Huishoudens met inkomens tot de toewijzingsgrens van € 39.055 behoren tot de primaire doelgroep van corporaties en kunnen reageren op sociale huurwoningen met een huur tot € 737,14. Als gevolg van stijging van het huishoudinkomen kan het voorkomen dat huurders die eerder, op grond van hun inkomen in aanmerking kwamen voor een sociale huurwoning, nu een inkomen hebben waarmee ze ook kansen hebben op de particuliere huurmarkt of koopmarkt. Voor deze groep huurders is er de mogelijkheid om de huur met inflatie +4% te verhogen. (inkomensafhankelijke huurverhoging). De corporaties volgen deze redenatie om de doorstroming op gang te brengen en deze woningen opnieuw aan te bieden aan een huishoudend met een passend inkomen.

In december 2018 hebben de Woonbond en Aedes het Sociaal Huurakkoord afgesloten. Met het Sociaal Huurakkoord is een samenhangend pakket van maatregelen ontstaan. Na een aantal jaren van boven inflatoire huurverhoging, voeren de corporaties een gematigd huurbeleid conform het Sociaal Huurakkoord (inflatievolgend) waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. Tegelijkertijd geeft het ook de ruimte aan corporaties om te blijven investeren in de Zwolse woningen.

De gemiddelde huurverhoging voor de doelgroep bij de corporaties is gelijk aan de inflatie, namelijk 2,6%. Bij de huurverhoging zijn er wel individuele verschillen tussen huurders. Huishoudens met een lage huur ten opzichte van de streefhuur¹ krijgen een hogere huurverhoging dan de woningen die de streefhuur benaderen. De huurprijs wordt hiermee geleidelijk meer in overeenstemming gebracht met de kwaliteit van de woning. Om op een gemiddelde van inflatie uit te komen, zijn er dus ook huishoudens die een huurverhoging lager dan inflatie hebben ontvangen.

Onderstaand ziet u per corporatie de huurpercentages, waarbij wij willen benadrukken dat de huurders die de hoogste percentages huurverhoging ontvangen, een actuele huur betalen die de grootste afstand tot de streefhuur heeft (huur is lager dan de streefhuur).

¹ deltaWonen relateert dit aan de maximale huur

Datum 18 mei 2020

Mate van huurverhoging	SWZ	deltaWonen	Openbaar Belang
Aantal woningen met 0% huurverhoging	350	278	420
Tussen 0% en 2,6%	1.034	1.821	765
2,6%	4.400	455	0
Meer dan 2,6%	1.200	5.204	1.335
Inkomens afhankelijk 6,6%	0	587	157
Inkomens afhankelijk 5,6%	380	0	0

Tabel 1: Verdeling huurverhogingen

Hierbij is het belangrijk om nog te vermelden dat we voor een juiste beantwoording van de vragen hebben gekozen voor de categorie "meer dan 2,6%". Dat betekent dus dat het in deze categorie gaat om alle huren die zijn verhoogd vanaf 2,6% (een huurverhoging van 2,7% valt hieronder evenals een verhoging van bijvoorbeeld 4,6%).

De woningcorporaties hebben ook de volgende mitigerende maatregelen genomen voor specifieke groepen waarbij de betaalbaarheid onder druk kan komen te staan.

SWZ
Vanaf juli 2020 rekenen wij in projecten geen extra huurverhoging meer voor het isoleren van de woning
Persoonlijk contact met huurders bij huurachterstand
Voor huurders die in de problemen zijn gekomen door de coronacrisis bieden wij de mogelijkheid van huurofstel of gespreid betalen.
Voor deze groep zijn we ook terughoudend met huurincasso (geen aanmaningen etcetera)
Huurverlaging in bepaalde situaties (conform Sociaal Akkoord)
Huurbevrozing voor huurders die relatief te duur wonen. Hierbij volgen we de regels van het akkoord tussen de Woonbond en Aedes,
SWZ heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging vastgesteld op 5,6% in plaats van 6,6%.

Tabel 2: Maatregelen SWZ

deltaWonen
Stelt de huurverhoging 3 maanden uit: per 1 oktober in plaats van 1 juli.
Huurbevrozing voor huurders die relatief te duur wonen. Hierbij volgen we de regels van het akkoord tussen de Woonbond en Aedes,
Biedt huurders met betalingsproblemen de mogelijkheid tot huurspreiding.
Er vinden op dit moment in verband met de economische crisis als gevolg van het coronavirus geen ontruiming van huurachterstanden plaats. Dit soort maatregelen worden opgeschort.
Met huurders die in betalingsproblemen komen wordt in persoonlijk contact op basis van maatwerk naar mogelijkheden en oplossingen gezocht.
Huurverlaging in bepaalde situaties (conform Sociaal Akkoord)

Tabel 3: Maatregelen deltaWonen

Openbaar Belang
Huurbevrozing voor huurders die relatief te duur wonen (conform Sociaal Akkoord)
Huurverlaging in bepaalde situaties (conform Sociaal Akkoord)
Huurverlaging voor gezinnen met kinderen en inkomen < 110% sociaal minimum en de huidige huur

Datum 18 mei 2020

van de sociale huurwoning boven de 2e aftoppingsgrens.

Pilot de VoorzieningenWijzer: Dit draagt bij aan het bestrijden van (stille) armoede en voorkomen van schuldenproblematiek.

Voor bewoners vanaf de AOW gerechtigde leeftijd, met een inkomen dat recht geeft op een woning onder de liberalisatiegrens, die naar een kleinere, passende woning van Openbaar Belang verhuizen:

- | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">• Wordt de nieuwe huur zodanig aangepast dat de woonlasten van de nieuwe woning gelijk blijft aan die van de oude woning• Worden, indien nodig, bij de verhuizing ondersteund door Openbaar Belang. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Extra budget voor maatwerk bij schrijnende gevallen in coronatijd

Tabel 4: Maatregelen Openbaar Belang

2. Bent u het met de SP eens dat een huurverhoging boven inflatie buiten iedere proportie is en dat op dit moment een stop op huurverhogingen (oftewel 0 procent) passend en nodig is?

In de prestatieafspraken met de woningcorporaties hebben wij afgesproken dat de Zwolse corporaties zich committeren aan het Sociaal Huurakkoord, tussen Aedes en de Woonbond. Hierin staat onder andere dat de huurprijzen van sociale huurwoningen van een corporatie kunnen gemiddeld maximaal met inflatie stijgen. De huurstijgingen worden hierdoor verder afgeremd. Het gaat hier om de stijging van de huurprijzen van een corporatie bij elkaar (de huursom). Corporaties hebben ook de mogelijkheid bij sommige huizen de huur iets meer of minder te verhogen, bijvoorbeeld als die huur relatief laag of hoog is voor de kwaliteit van het huis.

Daarnaast biedt het Sociaal Huurakkoord ruimte voor specifiek maatwerk voor huurders die relatief te duur wonen. Aedes en de Woonbond hebben eind vorig jaar afspraken gemaakt over de invulling van het specifiek maatwerk en over wanneer huurders aanspraak kunnen maken op huurbevrozing of huurverlaging. Dit maatwerk houdt in dat huurders met een laag inkomen en een (netto) huur die boven de voor hen geldende maximale betaalbare huur zit de mogelijkheid krijgen om huurverlaging/huurbevrozing aan te vragen. Het moet dan wel gaan om een zelfstandige sociale huurwoning.

Ten slotte hebben wij in de prestatieafspraken afgesproken dat de opbrengsten die voortvloeien uit de hogere huren als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of kwaliteit van woningen. Zwolle staat namelijk ook de komende jaren op het gebied van die laatste twee onderwerpen, beschikbaarheid en kwaliteit van de woningen, voor een grote opgave en daarbij kunnen we niet zonder de corporaties en de investeringen van de corporaties in de stad. Voor de corporaties spelen de huurinkomsten hierbij een belangrijke rol.

We erkennen dat er huurders zijn die te maken hebben (of krijgen) met betaalbaarheidsproblemen als gevolg van de Coronacrisis. Een deel van de huurders kan aanspraak maken op de regelingen van het kabinet. Daarnaast leveren de corporaties voor deze huurders maatwerk. Gezien dit geleverde maatwerk door de corporaties zijn we het niet eens met de stelling dat ook voor huurders die geen betaalbaarheidsproblemen hebben, als gevolg van de coronacrisis, huurverhoging buiten proportie is en dat een algehele stop op huurverhogingen passend en nodig is.

Datum 18 mei 2020

3. Heeft u overleg gehad met de corporaties en huurdersverenigingen over de voorgenomen huurverhogingen en wat heeft u gedaan om de huurverhoging te blokkeren of te matigen en de corporaties gezamenlijk te laten optrekken?

Tijdens het maken van de prestatieafspraken hebben we het onderwerp huurverhogingen besproken en dit heeft geleid tot de eerder genoemde afspraken in de Prestatieafspraken 2020-2023. De corporaties hebben de gemeente tevens geïnformeerd over de voorgenomen huurverhoging van 2020. Ook in het jaarlijkse overleg tussen de huurdersverenigingen en de wethouder dit voorjaar is dit onderwerp besproken. Het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging zijn afspraken op individueel niveau tussen de corporatie en haar huurdersbelangenvereniging.

4. Bent u bereid en ziet u mogelijkheden de voorgenomen huurverhogingen alsnog te blokkeren in lijn met de uitspraak van de Eerste Kamer?

Nee, de gemeente heeft hier geen rol in want de jaarlijkse huurverhoging van de corporaties zijn afspraken op individueel niveau tussen de corporaties en de huurdersverenigingen en zijn conform de Prestatieafspraken 2020-2023.

5. Indien nee, bent u dan bereid in de komende jaarschrijf van de prestatieafspraken strengere afspraken te maken waaronder in elk geval geen huurverhogingen boven inflatie, beter maatwerk voor minimuminkomens en flexwerkers en ZZP'ers?

Nee, in de overkoepelende Prestatieafspraken 2020-2023 hebben we afgesproken dat de Zwolse corporaties zich committeren aan het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. De afspraken over het huurbeleid en de huurverhoging worden gemaakt tussen de individuele corporaties en haar huurdersbelangenorganisaties.

6. Bent u bereid met (een deel van) de corporaties waar nog geen prestatieafspraken zijn gemaakt vanwege hun beperkte bezit alsnog afspraken te maken en de beschikbare ruimte bij deze in te zetten richting huurverlaging of matiging?

Nee, de gemeente heeft hier geen rol in want de jaarlijkse huurverhoging van de corporaties in Zwolle zijn afspraken op individueel niveau tussen de corporaties en de huurdersverenigingen.

Betaalbaarheid van huren gaat niet alleen over de kale huur, maar ook over servicekosten die met name in flats fors kunnen zijn.

7. Klopt het dat er huurders zijn die niet in aanmerking komen voor maatwerk op basis van de kale huur terwijl zij wel hoge servicekosten hebben?

Nee, de servicekosten (zoals schoonmaakkosten en stookkosten) die de corporaties berekenen zijn veelal de doorberekening van de werkelijke kosten die de corporaties voor deze service betalen. De servicekosten staan los van de huur en de huurverhoging.

Datum 18 mei 2020

8. Klopt het dat er huurders op dit moment niet in aanmerking komen voor huurbevrozing omdat hun (nieuwe) huur 1 cent te laag is?

De huurbevrozing maakt onderdeel uit van het huurakkoord en sluit aan bij de inkomensgrenzen voor het passend toewijzen. De regel is dat de huur hoger moet zijn dan de aftoppingsgrens die voor het betreffende huishouden geldt. Deze is € 619,01 voor 1- en 2 persoonshuishoudens en € 663,40 voor 3- en meerpersoonshoudens. Dit houdt dus in dat huurders waarvan de woning een huur heeft die op de aftoppingsgrens zit niet in aanmerking komen voor huurbevrozing. Als er in regelgeving grenzen worden gesteld is het onvermijdelijk dat er huishoudens zijn die niet binnen deze grenzen vallen.

Bij de toewijzing van woningen wordt een inkomenstoets uitgevoerd. Huurders met een laag inkomen mogen alleen woningen huren met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Zij ontvangen huurtoeslag, om de huren voor hen betaalbaar te houden.

9. In hoeverre heeft u contact gehad met verhuurders in de particuliere huursector over huurmatiging?

Er is gemeentelijk geen contact geweest met verhuurders in de particuliere huursector over huurmatiging. De particuliere huursector valt buiten het Sociaal Huurakkoord.

10. Ziet u mogelijkheden in de particuliere sector huren te matigen en/of de jaarlijkse huurverhoging op te schorten?

Net als huurders van de corporaties kunnen ook huurders in de particuliere sector door de coronacrisis te maken krijgen met betalingsproblemen. Daarom denken ook verhuurders in de particuliere sector mee over oplossingen hiervan. Een voorbeeld hiervan is de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN). Deze vereniging heeft aangekondigd dat er voor mensen in huurwoningen met betalingsproblemen vanwege corona maatwerk geleverd gaat worden. Voorbeeld van dit maatwerk zijn huuruitstel of eventueel kwijtschelding. Daarnaast zullen de IVBN-leden voor alle mensen in hun huurwoningen de jaarlijkse (reguliere) huurverhoging per 1 juli 2020 vrijwillig beperken tot maximaal 1% boven inflatie. De beperking van de huurverhoging geldt voor zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurcontracten. Ook Vastgoed Belang, de belangenvereniging voor particuliere beleggers geeft aan dat de particuliere beleggers die hun huren verhogen dat veelal gematigd doen.

Daarnaast heeft Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een maximering van de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector aangekondigd. De jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector wordt gemaximeerd op inflatie + 2,5%. Deze maximering zorgt ervoor dat ook huurders in de vrije sector weten waar zij aan toe zijn en niet onverwacht te maken krijgen met huurverhogingen. De maximale jaarlijkse stijging van de huur wordt hiermee gelijkgetrokken met huurders van een sociale huurwoning. Om dit mogelijk te maken wordt een wetsvoorstel voorbereid.

Datum 18 mei 2020

Vragen PvdA

1. Is het college het met de PvdA eens dat in tijden waarin er geen betaalbaar alternatief is, de maximale huurverhoging a) niet sociaal is en niet in lijn met de geest van het sociaal huurakkoord

waarin gematigd huurbeleid is afgesproken? b) niet het gewenste effect (doorstromen) heeft? Zo nee, waarom niet?

Zo ja, is het college het met de PvdA eens dat deze huurverhoging niet op zijn plaats is?

Zie voor de antwoorden op deze vraag de antwoorden op vraag 1 en 2 van de SP. Om deze Artikel 45 vragen te beantwoorden hebben we veel input vanuit de corporaties gekregen. De jaarlijkse huurverhoging is iets tussen corporaties en huurders, gemeente heeft geen rol in dit proces. Indien u na de beantwoording van de Artikel 45 vragen nog vragen hebt voor de corporaties dan staan deze hiervoor open, u kunt hierover rechtstreeks contact met hen opnemen.

2. In het aangekondigde Zwols pakket 2.0 met maatregelen om de woningmarkt te reguleren, wordt op verzoek van de PvdA ook de betaalbaarheid voor de vrije sector meegenomen. Is het college bereid daarin ook sociale huursector in mee te nemen, zodat er een lokaal sociaal huurakkoord ontstaat. Een akkoord waarin afspraken komen te staan over o.a. maximale huurverhogingen, bereikbaarheid (inkomenseisen) voor zowel vrije sector als sociale huur (voor zover dat wettelijk is toegestaan mbt sociale huur)?

Nee, het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging zijn afspraken op individueel niveau tussen de corporatie en haar huurdersbelangenvereniging. Zoals eerder in de beantwoording van de vragen van de SP is aangegeven hebben wij met de woningcorporaties en de huurders afgesproken dat de corporaties zich aansluiten bij het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond. De inkomenseisen voor de sociale huur zijn geregeld via het Passen Toewijzen.

3. Wat doet het college momenteel actief in de lobby richting het kabinet om de verhuurdersheffing van tafel te krijgen? Is het college bereid om een grote vuist te maken richting het kabinet, bijvoorbeeld door met omliggende gemeentes en de provincie samen op te trekken

Het college steunt de lobby van de VNG die, in samenwerking met de Woonbond en Aedes, zich sterk maakt voor het afschaffen van de verhuurdersheffing. Datzelfde geldt voor de lobby van G40 om de gehele verhuurdersheffing af te schaffen, ook daarbij heeft Zwolle zich aangesloten. Het college zal de steun wat betreft de afschaffing van de verhuurdersheffing via deze wegen voortzetten.

Vervolg

Zoals in deze memo aangegeven is de jaarlijkse huurverhoging een traject waarover de individuele corporatie intensief overleg voert met de eigen huurdersorganisatie, en waarover de huurdersorganisatie formeel advies geeft. Indien u vragen aan de corporaties heeft hierover kunt u rechtstreeks contact met hen opnemen.

Datum 18 mei 2020

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke