



**Raadsbrief over schriftelijke
vragen van SP over
huurverhoging**

Datum 9 juni 2026

Onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen van de SP-fractie over de
huurverhogingen die door de woningcorporaties zijn doorgevoerd.

Versienummer 1.0

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Bijlagen

1. Schriftelijke vragen SP huurverhoging

Ontwerp besluit

De Raad wordt voorgesteld kennis te nemen van de beantwoording van de schriftelijke vragen van de SP-fractie over de huurverhoging van de woningcorporaties.



Datum 9 juni 2026

Inleiding

De SP-fractie heeft op 28 april 2026 schriftelijke vragen gesteld over de recente huurverhogen die door de woningcorporaties worden doorgevoerd. Niet alleen de lage inkomens worden hierdoor geraakt, maar ook juist bewoners van slecht geïsoleerde woningen met een laag energielabel, die naast hogere huur ook te maken hebben met hoge energielasten. De SP vindt het onrechtvaardig dat huurders betalen voor woningen die niet op orde zijn, terwijl verduurzaming achterblijft. We zien al jaren dat de woonlasten stijgen en de zorg voor goede woningen afneemt. Hieronder vindt u de beantwoording.

Kernboodschap

1. **Heeft het college inzicht in de gemiddelde huurverhoging in Zwolle per corporatie? Zo ja, wilt u deze delen? Zo nee, waarom niet?**

De gemiddelde reguliere huurverhoging bij de drie corporaties is 3,6%.

2. **Hoeveel huurders in Zwolle hebben te maken met zowel een huurverhoging als een woning met energielabel D, E, F of G?**

SWZ:

Huurders met een E, F of G label krijgen geen huurverhoging behalve als zij in het verleden wel een aanbod van SWZ hebben gehad voor verduurzaming, maar dat hebben geweigerd. In totaal is bij ongeveer 140 woningen de huur bevroren. In het overzicht van de jaarschijf 2025 staat een hoger aantal woningen met een laag label. Dit komt doordat er nog sloopwoningen in het overzicht stonden en er inmiddels woningen zijn verduurzaamd. De komende jaren worden de meeste woningen nog aangepakt. Er blijft waarschijnlijk een klein aantal woningen over. Dit zijn monumenten, woningen in een VvE en eventueel woningen waarvan de huurder niet mee wil doen. Woningen met een D-label staan hier op dit moment buiten. Zij krijgen een huurverhoging.

deltaWonen:

deltaWonen koerst op een gemiddelde huurverhoging van nagenoeg 3,6%. Er vindt differentiatie in huurverhogingspercentages plaats aan de hand van afstand van huidige huur tot aan de maximale huur. Voor woningen met een EFG-label wordt een uitzondering gemaakt. Deze woningen krijgen altijd een lagere huurverhoging. Dit jaar was dit 2% voor 248 woningen.

Openbaar Belang:

Ook Openbaar Belang koerst op een gemiddelde huurverhoging van 3,6%. Openbaar Belang differentieert in huurverhogingspercentages op basis van de kwaliteit van de woning, (de verhouding huidige huur tot de maximale huur). Voor EFG-labels maakt de corporatie geen uitzondering. In totaal hebben 49 woningen met een EFG label een huurverhoging gekregen.

3. **Deelt het college de mening dat een huurverhoging moeilijk te rechtvaardigen is bij woningen met een laag energielabels**

Het huurbeleid is een instrument van de woningcorporaties waarbij, conform de meerjarige prestatieafspraken, woningcorporaties handelen binnen de landelijke kaders over huurverhoging. Daarnaast moeten woningcorporaties voor 2028 woningen met een E, F, G labels wettelijk uifaseren, wat zal bijdragen aan betaalbare woonlasten.

4. **Is het college bereid dit standpunt actief over te brengen aan de corporaties? Zo nee, waarom niet?**

Zie antwoord drie. Is niet aan de orde.

5. **Welke afspraken zijn er met corporaties gemaakt over huurverhogingen in relatie tot woningkwaliteit en verduurzaming?**



Datum 9 juni 2026

De corporaties hebben zich in het kader van de Nationale Prestatieafspraken verbonden op de opgave om de woningen met een EFG labels voor 2028 uit te faseren. De corporaties zijn met deze opgave op koers.

6. Is het college bereid om in toekomstige prestatieafspraken op te nemen dat huurverhogingen worden beperkt of uitgesloten voor slecht geïsoleerde woningen? Zo nee, waarom niet?

In de meerjarige prestatieafspraken hebben we het volgende afgesproken:

Afspraak 2.1.1. De corporaties verbinden zich aan de landelijke afspraak vanuit de Nationale Prestatieafspraken. Door hierbij aan te sluiten wordt bijgedragen aan een gematigd en transparant huurbeleid. In de jaarschijf 2026 staat hierover: De stijging van de huursom wordt bepaald conform de Nationale Prestatieafspraken 2.0.

Afspraak 2.1.2. Het huurbeleid is de belangrijkste bijdrage van de corporaties aan de betaalbaarheid. Over de definitieve invulling van de beschikbare beleidsruimte vragen de corporaties ieder jaar hun eigen huurdersorganisatie om advies. De corporaties informeren elkaar en de gemeente over de gemaakte keuzes.

Het huurbeleid is daarmee primair de verantwoordelijkheid van de corporaties en raakt rechtstreeks aan de financiële positie van de corporaties en betaalbaarheid van de huurders. Binnen de landelijke kaders maken corporaties hier zelfstandig en zorgvuldig keuzes in, in afstemming met hun huurdersorganisaties. Gelet hierop is het voor ons niet aan de orde om naast de Nationale Prestatieafspraken aanvullende, lokale afspraken over het huurbeleid in Zwolle te maken.

7. Welke mogelijkheden ziet het college om huurders met hoge woonlasten (huur + energie) beter te beschermen?

De gemeente Zwolle zorgt via het initiatief Warm Thuis voor kosteloze, laagdrempelige advisering om energiezuiniger te leven. Vooral voor mensen met een klein besteedbaar budget kan Warm Thuis bijdragen aan het betaalbaar houden van de woonlasten.

8. Wordt er actief gestuurd op het totaal van woonlasten in plaats van alleen huur? Zo nee, waarom niet?

Via de meerjarige prestatieafspraken sturen we op het verduurzamen van de sociale woningvoorraad.

9. Is het college bereid om corporaties op te roepen de huurverhoging (gedeeltelijk) terug te draaien voor woningen met slechte energieprestaties? Zo nee, waarom niet?

Conform de meerjarige prestatieafspraken is de gemeente Zwolle van mening dat de woningcorporaties zelfstandig besluiten over haar huurbeleid binnen de landelijke kaders. Zie beantwoording vraag 6.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders



voorstel

Zwolle

Datum 9 juni 2026

waarnemend secretaris, Dick Emmer