

Fractie van PvdA Diemen

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen over huurprijsstijging in Diemen 2024

Datum

8 oktober 2024

Geachte leden van de fractie van de PvdA Diemen,

De fractie van PvdA heeft op 9 september 2024 aan het college een aantal schriftelijke vragen gesteld over huurprijsstijging in Diemen in 2024. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan conform het Reglement van Orde van de gemeenteraad van Diemen, artikel 48.

1. Heeft het college zicht op de gemiddelde huurstijging in Diemen van:

a. Sociale huurwoningen, verhuurd door sociale verhuurders (corporaties);

Antwoord: Ja, de laatste cijfers van de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 zijn onlangs opgevraagd bij de woningcorporaties.

De huurverhoging is gebaseerd op de ruimte die de minister jaarlijks geeft. De ruimte die de minister in 2024 heeft gegeven en waar de corporaties ook grotendeels (maar niet geheel) gebruik van hebben gemaakt is een huursomstijging (gemiddelde stijging van de huren) zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken: de ontwikkeling van de CAO-lonen minus 0,5%. Voor 2024 betekende dit dat de huren gemiddeld met 5,3% mochten stijgen. Dit is een gemiddelde over het hele bezit gezien. De maximale huurverhoging die een individuele huurder kon krijgen was 5,8%. Deze huurverhoging is onderdeel van een totaalpakket, waarbij het Rijk ook zorgt voor stijging van de huurtoeslag en lonen met daaraan gekoppeld de uitkeringen. De afspraken omtrent de ontwikkeling van de huurprijzen in de Nationale Prestatieafspraken hangen ook samen met de prestaties die de corporaties volgens deze afspraken moeten leveren, bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming, en waar inkomsten tegenover moeten staan. In dat opzicht hangt de verhoging samen met de huurverlagingen van de periode ervoor (in 2021 was een huurbefriezings en in 2023 mochten huurders met een laag inkomen een eenmalige huurverlaging aanvragen), want je kunt de verhoging van 2024 niet geïsoleerd bekijken. Voor meer context verwijzen wij u door naar de website van Aedes: [Huurverhoging corporaties nodig voor onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw | Aedes](#)

In de Nationale Prestatieafspraken is een balans gezocht tussen opgaven en financiering daarvan. Het gaat hier om gemiddelde huurprijsstijgingen, dus de verhoging per individuele huurder verschilt op basis van het inkomen. Voor de laagste inkomens – de huurtoeslagontvangers – geldt in 2024 dat een huurverhoging voor 2/3 opgevangen zou worden door een stijging van de huurtoeslag. Mochten huurders toch in de problemen komen met de betaling van hun verhoogde huur, hebben alle corporaties maatwerkregelingen voor individuele huurders (voorbeeld Rochdale, zie: [Heeft u een](#)

[hoge huur? Alles over huurverlaging of huurbevroezing - Rochdale](#)

De corporaties kunnen voor huurders van sociale huurwoningen met een hoog-middeninkomen en een hoog inkomen een (hogere) inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen. Deze kan conform de prestatieafspraken in Diemen met de corporaties buiten de huursom worden gehouden mits deze inkomsten weer worden ingezet voor het verbeteren van de kwaliteit van het bezit in Diemen.

Hieronder een overzicht van de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 van de Diemense woningcorporaties (Lieven de Key, De Alliantie, Rochdale en Stadgenoot) in Diemen:

IAH = inkomensafhankelijke huurverhoging.

Lieven de Key:

- 2024: 5,13% exclusief IAH, 5,4% inclusief IAH

De Alliantie:

- 2024: 5,2% exclusief IAH, 5,3% inclusief IAH.

Rochdale:

- 2024: 5,3% exclusief IAH, 5,7% inclusief IAH.

Stadgenoot:

- 2024: Gemiddelde huurverhoging van 5% (Dit jaar geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast)

- b. Sociale huurwoningen, verhuurd door particuliere verhuurders;

Antwoord: Lokaal is geen zicht op de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging per 1 juli van sociale huurwoningen verhuurd door particuliere verhuurders. De maximale huurverhoging voor een sociale huurwoning is 5,8% (vanaf 1 juli 2024). In de praktijk zijn de huren van sociale huurwoningen van overige verhuurders (niet-sociale verhuurders) landelijk gemiddeld met 5,7% gestegen.

- c. Vrije sector huurwoningen.

Antwoord: Lokaal is geen zicht op de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging per 1 juli van vrije sector huurwoningen in Diemen. De maximale huurverhoging voor een vrije sectorhuurwoning is landelijke bepaald, deze is in 2024 5,5 procent. In de praktijk zijn de huren van de vrije sectorwoningen landelijk gemiddeld met 5,0 procent gestegen.

2. Ziet het college dat de betalingsachterstanden voor huur oplopen of heeft het college een indicatie dat dit gebeurt?

Antwoord: Ja, de signalen van achterstanden in de betaling van woonkosten nemen ieder jaar toe. Sinds 2021 worden signalen van betalingsachterstanden door verhuurders bij de gemeente gemeld. Er is een toename doordat meer huurders betalingsachterstanden hebben, maar ook doordat meer particuliere verhuurders signalen doorgeven aan de gemeente.

3. Wat doet het college om huurders met betalingsachterstanden te ondersteunen en te voorkomen dat een kleine schuld uitmondt in een schuld die niet meer te overzien is, met alle gevolgen van dien?

Antwoord: Vroeg Eropaf van Madi Diemen is vroegsignalering gericht op het voorkomen dat betalingsachterstanden verder oplopen en zich ontwikkelen tot een problematische schuldsituatie. Inwoners van Diemen met betalingsachterstanden bij convenantpartners, waaronder

woningcorporaties en particuliere verhuurders, worden aangemeld bij Vroeg Eropaf. Madi Diemen probeert dan de inwoner te bereiken door middel van een brief, telefonisch contact of een huisbezoek. Samen met de inwoner kijkt de hulpverlener hoe de betalingsachterstand duurzaam kan worden opgelost. Tevens wordt gekeken of zich problemen op andere leefgebieden van de inwoner voordoen. Wanneer de inwoner bij het huisbezoek niet aanwezig is, wordt een kaart achtergelaten met contactgegevens met de vraag of de inwoner contact op wil nemen.

Verder kunnen inwoners die onvoldoende geld hebben om de huur, hypotheek of onderhoudskosten van de woning te voldoen, woonkostentoeslag aanvragen. Hiervoor gelden de voorwaarden van bijzondere bijstand, plus de verplichting om goedkopere woonruimte te zoeken.

4. Zijn er (prestatie)afspraken gemaakt of is het college voornemens om (prestatie)afspraken te maken met woningcorporaties en particuliere verhuurders om (de impact van) de huurverhoging te beperken?

Antwoord: De ruimte die corporaties hebben om hun huurprijzen te verhogen wordt jaarlijks bepaald vanuit het Rijk. De Nationale Prestatieafspraken (NPA) bieden daarbij het kader voor de maximale huurverhoging per woonruimte en de maximale huursomstijging. In de NPA is onder meer opgenomen dat vanaf 2022 de huurontwikkeling gekoppeld is aan de loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5%, in plaats van gekoppeld aan de inflatie. In de lokale prestatieafspraken kan dus niet gestuurd worden op de hoogte van de huurprijsstijging, maar er kunnen wel afspraken opgenomen over andere betaalbaarheidsaspecten, zoals het passend toewijzen van de woningen aan de primaire inkomensdoelgroep en betalingsregelingen voor mensen met een huurachterstand. In de huidige Prestatieafspraken 2020-2023 zijn de afspraken omtrent huurverhoging en betalingsregelingen opgenomen onder 2.2, 2.3 en 2.4 ([Raamovereenkomst Prestatieafspraken Diemen 2020 – 2023 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)).

We zijn op dit moment bezig met het opstellen van de nieuwe meerjarige Prestatieafspraken 2025-2028. In december 2024 zullen deze worden vastgesteld. We zijn in gesprek om in de raamovereenkomst afspraken op te nemen over hoe om te gaan met verschillende betaalbaarheidsaspecten en om de werkwijzen wat betreft huurachterstanden tussen de partijen goed af te stemmen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Diemen,

de gemeentesecretaris

de burgemeester,

G. T. Wildeman

E. Boog