

Zaaknummer: 2022-146472

Antwoord van burgemeester en wethouders op schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 42, eerste lid, van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad der gemeente Leeuwarden, ingediend op 20 juni 2022. De vragen zijn afkomstig van VVD en gaan over scheefwonen en huurverhoging.

Vragen

1. Is het college op de hoogte van deze extra wettelijke huurverhoging voor hogere inkomens?
2. Op welke wijze gaan de afzonderlijke corporaties in de gemeente Leeuwarden om met de mogelijkheid tot de extra huurverhoging voor hogere inkomens?
3. Is de genoemde maatregel ook onderdeel van de prestatieafspraken met corporaties? Waarom wel of niet?

Antwoorden

Ja.

WoonFriesland past geen specifieke huuraanpassing voor hogere inkomens toe. Elkien past een inkomensafhankelijke huurverhoging toe conform landelijke wetgeving.

In de meerjarenafspraken 2022 - 2026 is hierover op pagina 5 het volgende opgenomen:

De corporaties voeren op hun beurt een terughoudend maximaal inflatievolgend huurprijsbeleid waarbij betaalbaarheid het uitgangspunt is. Inkomensafhankelijke huurverhoging is aan de orde als de benodigde investeringsruimte hierom vraagt. Zij vertalen dit naar een gevarieerde huurprijsopbouw, ook in het goedkoopste segment.

In de prestatieafspraken 2022 zijn hierover geen aanvullende afspraken gemaakt. Dat kon ook niet omdat de minister deze specifieke regeling pas op 15 februari 2022 bekend heeft gemaakt. Vergroten van het aanbod van sociale huur is speerpunt zowel in de (meerjarige) prestatieafspraken, als in de nationale woon- en bouwagenda van het rijk.

Corporaties stellen hun huurbeleid vast in samenspraak met huurdersbelangenorganisaties. Ook voor de jaarlijkse aanpassing is er adviesplicht. Zo heeft de Bewonersraad geadviseerd om huurverhogingen waarbij de huur uitkomt boven de streefhuren of de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslagen, op die niveaus te maximeren.

4. Is het college bereid om in gesprek te gaan met woningcorporaties inzake het toepassen van de extra huurverhoging?

Het hanteren van een (gematigd) huurbeleid en waar wordt geïnvesteerd zijn al gespreksonderwerpen.

5. Welke motieven gebruiken de woningcorporaties voor het wel of niet toepassen van de extra huurverhoging?

Beide corporaties hanteren een gematigd huurbeleid, om zo bij te dragen aan de betaalbaarheid van wonen. Beiden willen nadrukkelijk geen inkomenspolitiek bedrijven.

WoonFriesland vertaalt het gematigd huurbeleid verder naar gelijke huur voor gelijke kwaliteit, met een streefhuur van 68,2% van de markthuur. Zij maken geen verschil tussen de verschillende huurders. Ook omdat het aantal 'hoge' inkomens in de huur zeer beperkt is en een mix van inkomensgroepen in hun bezit wenselijk is. Tenslotte ervaren huishoudens net boven de inkomensgrens een inkomensval wanneer de huren extra verhoogd worden. Bovendien is het doorstroomeffect nihil.

Ook Elkien heeft het uitgangspunt dat de huurprijs bij de kwaliteit van de woning moet passen. Daarnaast past zij een extra huurverhoging toe voor huurders met een hoog inkomen. Overigens houdt Elkien de huur die zij vraagt onder de maximaal toegestane huur. Dit betekent dat de huurverhogingen stoppen bij de gehanteerde streefhuur van de huurwoning. Dit betekent meestal tot aan de eerste aftoppingsgrens € 633,25 of de tweede aftoppingsgrens € 678,66.

6. Is het college het met VVD Leeuwarden eens dat het terugdringen van scheefwonen (i.c.m. andere maatregelen zoals het versneld bouwen van woningen) de doorstroming op de vastgelopen woningmarkt kan bevorderen?

Het verkleinen van de groep middeninkomens in de sociale huur lost de doorstroming niet op, mede omdat er voor deze inkomensgroep geen goede alternatieven zijn. Het college zet dan ook in op nieuwbouw van sociale huur en particuliere huur, en via de opkoopbescherming op behoud van de betaalbare koopvoorraad om zo de kansen voor de middeninkomens te vergroten. We streven daarbij naar een gezonde mix van inkomensgroepen in de wijken.

Leeuwarden, 12 juli 2022,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

Blad 3

burgemeester.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*