

Zaaknummer: 2025-023519

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 27 januari 2025. De vragen zijn afkomstig van PvdA/ GroenLinks en gaan over brief Woonbond over de jaarlijkse huurverhoging.

Vragen

1. Is het college op de hoogte van de brief van de Woonbond d.d. 16 januari 2025 betreffende het lokale huurbeleid en de Nationale Prestatie Afspraken?
2. Hoe beoordeelt het college de zorgen die de Woonbond uit over de betaalbaarheid van huurwoningen in Leeuwarden, gezien de voorgestelde maximale huurverhoging van 4,5% voor sociale huurwoningen?
3. Welke maatregelen overweegt het college om de betaalbaarheid van huurwoningen in Leeuwarden te waarborgen, in het licht van de inflatie van 3,3% over 2024?
4. Is het college bereid om, zoals de Woonbond voorstelt, in te zetten op een lagere maximale huurverhoging van 3,3% of minder voor sociale huurwoningen in Leeuwarden?

Antwoorden

Ja

Het college begrijpt de zorgen van de Woonbond over de betaalbaarheid van huurwoningen. Ook het college erkent de financieel kwetsbare positie van sommige huurders. De huurstijging is door de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken 2025 verlaagd van 6,1% (cao - 0,5%) naar 4,5%. De gemiddelde huurverhoging voor sociale huurwoningen in Leeuwarden is nog niet bekend; daar zijn de corporaties nog met hun huurdersorganisaties over in overleg. Wij zijn in gesprek met onze sociale partners om de impact op huurders zo goed mogelijk te monitoren.

Hoewel het inkomensbeleid primair een verantwoordelijkheid is van de landelijke overheid, zet de gemeente Leeuwarden zich actief in om de betaalbaarheid van wonen te bevorderen. We onderzoeken continu aanvullende mogelijkheden om dit te waarborgen. Dit doen we onder andere door programma's te ondersteunen die gericht zijn op het vergroten van de financiële zelfredzaamheid van onze inwoners. In samenwerking met onder andere woningcorporaties verwijzen we inwoners door naar <https://datgeldtvoormij.nl/>. Deze website helpt inwoners inzicht te krijgen in de inkomensregelingen waarvoor zij in aanmerking komen, zodat hun bestedingsruimte kan worden vergroot.

Het college begrijpt de wens van de Woonbond voor een lagere huurverhoging. Echter, een te lage huurverhoging kan direct gevolgen hebben voor de financiële middelen die woningcorporaties beschikbaar hebben voor noodzakelijke investeringen in verduurzaming, onderhoud en nieuwbouw. Deze opgaven zijn ook in Leeuwarden van groot belang om de kwaliteit en

5. Hoe ziet het college haar rol in het versterken van de positie van huurders bij de onderhandelingen over de jaarlijkse huurverhoging?

beschikbaarheid van sociale huurwoningen te waarborgen. We zijn continu in overleg met onze sociale partners over een verantwoorde balans tussen betaalbaarheid en investeringen.

De jaarlijkse huurverhoging is primair een onderwerp van overleg tussen de woningcorporaties en hun huurdersorganisaties. In Leeuwarden zijn professionele huurdersbelangenorganisaties actief die de belangen van huurders behartigen. Het college waardeert hun expertise en rol in dit proces. We zijn van mening dat deze organisaties goed in staat zijn om de belangen van hun achterban te vertegenwoordigen. Het college volgt de ontwikkelingen nauwlettend en is beschikbaar voor overleg indien nodig.

6. Heeft het college inzicht in de financiële positie van de woningcorporaties in Leeuwarden en hun mogelijkheden om de huurverhoging te beperken zonder de investeringsopgaven in nieuwbouw en verduurzaming in gevaar te brengen.

In algemene zin heeft het college hier zicht op. Er zijn veel publiek beschikbare gegevens hierover op <https://datawonen.nl/> te vinden. In het kader van de jaarlijkse prestatieafspraken (en de biedingen die de corporaties hiervoor uitbrengen) wordt gekeken wat er qua investeringen nodig én mogelijk is. Het college hecht er groot belang aan dat de corporaties een duurzaam bedrijfsmodel hanteren, zodat zij hun verplichtingen voor de langere termijn kunnen nakomen.

7. Hoe denkt het college de balans te kunnen bewaren tussen betaalbare huren en de noodzakelijke investeringen in de woningvoorraad van Leeuwarden?

Het college is van mening dat de jaarlijkse huurverhogingen, binnen de kaders van de wet- en regelgeving, een noodzakelijke bijdrage leveren aan de financiering van de maatschappelijke opgaven waar woningcorporaties voor staan. We zijn ons bewust van de impact op huurders en monitoren de ontwikkeling van de huren nauwlettend. Het is belangrijk dat huurders, ook met een huurverhoging, betaalbaar kunnen blijven wonen. Daarom zijn de huurtoeslag en andere vormen van ondersteuning beschikbaar. Verduurzaming van de woningvoorraad draagt bij aan lagere energiekosten voor huurders. Daarnaast zet de gemeente zich in voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen, onder andere door het hanteren van sociale kavelprijzen, om aan de groeiende vraag te voldoen.

Leeuwarden, 18 maart 2025,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

Blad 3

burgemeester.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*