

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Concernstaf

Onderwerp:

Vragen ex art. 46-RvO-DS-Huurverhoging per 1 juli as

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-02-2025
Notanummer	: 2025-66
Datum	: 11-02-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Antwoordbrief vragen ex art 46 RvO-DS-Huurverhoging.docx, BijlageBriefWoonbond.pdf, Reactie corporaties op vragen raad huurverhoging - def.pdf, VragenArt46Rvo.Huurverhoging.docx

### Parafering

<li>06-02-2025: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>06-02-2025: Wethouder</li>

### Agendering

\* 07-02-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 07-02-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

11-02-2025

B & W d.d.: 11-02-2025

### Besluit

1. De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de DS-fractie vast te stellen

2. De beantwoording aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

Per brief van 22 januari hebben K. Schmidt en E. van Brink van de fractie van Deventer Sociaal uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over huurverhoging per 1 juli a.s. Bijgaand treft u de beantwoording aan.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

### Kader

## **Betrokken partijen en participatie**

### **Toelichting op participatiebeleid**

1. Welke ruimte is er voor invloed? 2. Welke belangen hebben inwoners bij het project of de beleidsontwikkeling? 3. Hoeveel tijd, geld, capaciteit en expertise is beschikbaar? 4. College/raad stemt in met het voorgestelde participatieniveau (trede op de participatieladder) 5. Hoe verhoudt dit participatietraject zich tot andere lopende of toekomstige participatietrajecten?

### **Argumenten voor en tegen**

### **Financiële consequenties en dekking**

### **Openbaarmaking en communicatie**

### **Aanpak en uitvoering**

College van B en W  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer



Deventer, 22 januari 2025

Betreft: Schriftelijke vragen art. 46 RVO : Huurverhoging per 1 juli as.

Geacht College,

Op 22 januari 2025 ontving onze fractie via de mail een brief van de Woonbond over het lokale huurbeleid en de Nationale Prestatieafspraken. (zie bijlage).

In de brief spreekt de Woonbond haar zorgen uit over de forse huurverhoging van 4,5% in de sociale sector per 1 juli as. Ze noemt deze verhoging veel te hoog en doet een oproep om de huurstijging zo veel mogelijk te beperken.

Naar aanleiding van deze brief heeft onze fractie de volgende vragen:

1. Heeft het College kennis genomen van de brief van de Woonbond?
2. Is het College het met de Woonbond eens dat de huurstijging in de sociale huursector zo laag mogelijk zou moeten zijn?
3. Welke gevolgen zou deze forse huurstijging hebben voor de inwoners van Deventer die nu al moeite hebben om rond te komen en hun huur tijdig te betalen?
4. Wat voor mogelijkheden heeft het College om de gevolgen van de forse huurstijging voor mensen in Deventer met een smalle beurs zo veel mogelijk te beperken?
5. Is het College bereid om met de corporaties in gesprek te gaan om te bekijken of de huurverhoging in de gemeente Deventer lager kan zijn dan de nu voorgestelde 4,5%?

Aangezien de huurverhoging al op 1 juli ingaat, verzoeken we u de vragen met enige gezwinde spoed te beantwoorden.

Alvast bedankt voor het beantwoorden van de vragen.

Met vriendelijke groet,  
Kitty Schmidt  
Raadslid Deventer Sociaal

Erik van Brink  
Raadsopvolger Deventer Sociaal

Gemeente Deventer

**datum**  
21 januari 2025  
**Kenmerk**  
25.021  
**uw relatienummer**  
...  
**bijlage(n)**  
--

## **Betreft: Lokaal huurbeleid en de Nationale Prestatie Afspraken**

Geachte gemeenteraad van Deventer,

Woensdag 11 december jl. heeft het kabinet met de Vereniging van de Nederlandse Gemeenten en de koepel van de woningcorporaties (Aedes) een herijking afgesloten van de Nationale Prestatie Afspraken<sup>1</sup>. De Woonbond heeft besloten om afspraken niet te steunen, omdat wij van mening zijn dat 4,5% huurverhoging in de sociale huursector nog steeds veel te hoog is. Dit betekent dat de afspraken zijn gesloten zonder de steun van huurders.

Wij vragen u lokaal een oproep te doen om de maximale huurverhoging in uw gemeente te beperken tot inflatie (volgens het CBS<sup>2</sup> 3,3% over 2024)). Veel huurders kampen met betaalbaarheidsproblemen en wij achten het onrechtvaardig dat huurders met de maandelijkse huur voor grote maatschappelijke opgaven als nieuwbouw en verduurzaming moeten opdraaien. De minister stelt alleen de maximale huurverhoging vast, het is zeker goed mogelijk hier lokaal van af wijken. Corporaties dienen lokaal conform de Overlegwet de huurverhoging op te maken na raadpleging van de huurders(organisaties). Maar de gemeente is natuurlijk ook een invloedrijk gesprekspartner van corporaties en kan het geluid van de huurders in de gemeente versterken.

Wij roepen u op met spoed deze brief te agenderen en het college, eventueel per motie, op te roepen lokaal in te zetten op een lagere maximale huurverhoging en lokaal 3,3% (zijnde inflatie) of minder huurverhoging af te spreken met de corporaties in uw gemeente. Dat is meer dan genoeg.

---

<sup>1</sup> [https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven\\_regering/detail?id=2024D49128&did=2024D49128](https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2024D49128&did=2024D49128)

<sup>2</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-consumentenprijzen>

## Gewijzigd huurbeleid

In de NPA is afgesproken dat sociale huurders via corporaties gezamenlijk 4,5% in plaats van 6% huurverhoging dienen op te brengen. Dit betreft de optelsom van alle individuele huurverhogingen, de zogenaamde huursom. Op individueel niveau is het mogelijk met 0,5% extra de huren te verhogen. Individuele sociale huurders kunnen zodoende wel tot 5% huurverhoging krijgen.

Voor nieuwe verhuringen van woningen met een goed energielabel (label A+) wordt voor huurders met aan laag inkomen via Passend Toewijzen de maximale huur geregeld. De aftoppingsgrenzen worden verhoogd met 25 euro. Het resultaat hiervan is dat in de periode na 2034 corporaties méér huurinkomsten hebben. Het gewijzigde huurbeleid is derhalve een extra bijdrage van huurders om financiële tekorten van corporaties te stutten.

## Doorrekening Prestatie Afspraken

Uit de doorrekening van Prestatie Afspraken<sup>3</sup> blijkt dat corporaties tot 2034 financiële middelen hebben om 95% van hun opgave uit te voeren. Ze kunnen in totaal meer dan 105 miljard euro investeren in nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. Diverse indicatoren bepalen op lokaal niveau hoe de financiële situatie van de corporaties is. Het kan prima zijn dat het in uw gebied financieel wel degelijk mogelijk is om een lagere verhoging dan 4,5% in 2025 af te spreken en tegelijkertijd de opgave op verantwoorde wijze aan te pakken. De Woonbond vindt het onrechtvaardig dat huurders moeten opdraaien voor een maatschappelijke opgave met een fikse jaarlijkse huurverhoging. Dat is een publieke opgave waar de overheid zelf middelen voor beschikbaar moet stellen. Het tegendeel is momenteel waar, daar corporaties stevig worden belast met de winstbelasting (VPB) en een richtlijn voor belastingontwijking ("ATAD") die eigenlijk bedoeld is voor internationaal opererende bedrijven. Uiteindelijk betalen huurders nu voor de nieuwbouw én de winstbelasting.

## Formele verplichten Overlegwet

Corporaties moeten in overleg treden met hun huurdersorganisaties over de maximale huurverhoging. In 2024 hebben veel corporaties hier amper aan voldaan. Over de hoogte van de huurverhoging was vaak geen gesprek mogelijk. Daarmee wordt er vooral voldaan aan de formele verplichtingen uit de Overlegwet, maar is er te weinig ruimte voor echt overleg tussen huurders en verhuurders. We roepen de gemeenteraad op om huurders te steunen en een nieuwe huurexplosie in 2025 te voorkomen. Landelijk wordt alleen de

---

<sup>3</sup> <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2024D49131>

maximale huurverhoging vastgesteld. Lokaal kunt u naast de huurders gaan staan en er voor zorgen dat er een lager maximum wordt vastgesteld.

Bij vragen kunt u contact opnemen met de afdeling Belangenbehartiging ([belang@woonbond.nl](mailto:belang@woonbond.nl)).

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Zeno Winkels', written in a cursive style.

Zeno Winkels  
Algemeen directeur

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

Aan de fractie van Deventer Sociaal  
K. Schmidt  
E. van Brink

direct telefoonnummer

Interne post

[gemeente@deventer.nl](mailto:gemeente@deventer.nl)  
e-mail

2025-66  
kenmerk

uw referentie

11 februari 2025  
datum

M. Eggel  
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO – Huurverhoging  
onderwerp

Geachte mevrouw Schmidt en meneer Van Brink,

In uw brief van 22 januari 2025 heeft u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over Huurverhoging per 1 juli as. Ons antwoord is als volgt.

**Vraag 1**

Heeft het College kennis genomen van de brief van de Woonbond?

**Antwoord**

Ja, het college heeft kennisgenomen van deze brief.

**Vraag 2**

Is het College het met de Woonbond eens dat de huurstijging in de sociale huursector zo laag mogelijk zou moeten zijn?

**Antwoord**

Ja, maar dit mag niet ten koste gaan van investeringsruimte voor nieuwbouw, verduurzaming en regulier onderhoud van de woningvoorraad. Het college hecht waarde aan voldoende, betaalbare en kwalitatief goede sociale huurwoningen in Deventer.

**Vraag 3**

Welke gevolgen zou deze forse huurstijging hebben voor de inwoners van Deventer die nu al moeite hebben om rond te komen en hun huur tijdig te betalen?

**Antwoord**

Aedes, de vereniging van woningcorporaties, heeft het Nibud opdracht gegeven om te beoordelen welke impact een huurverhoging van 4,5% in 2025 heeft op de huurquote van huurders van corporatiewoningen. De huurquote is het aandeel van het inkomen dat gebruikt wordt voor het betalen van de huur. In de periode 2022-2025 zijn de huurquotes voor alle inkomensgroepen die behoren tot de doelgroep van woningcorporaties gedaald. Er is door het Nibud ook gekeken naar de concrete impact van 4,5% huurverhoging in 2025. Ook met deze huurverhoging daalt de huurquote licht. Dat komt omdat lonen en uitkeringen in de afgelopen periode harder stegen dan de voorgenomen huurverhoging.

**Vraag 4**

Wat voor mogelijkheden heeft het College om de gevolgen van de forse huurstijging voor mensen in Deventer met een smalle beurs zo veel mogelijk te beperken?

**Antwoord**

Uit het onderzoek van het Nibud blijkt dat de huurquote ondanks de huurverhoging in 2025 licht daalt. Dat wil niet zeggen dat er bij individuele huurders geen betaalbaarheidsproblemen ontstaan.

Corporaties geven aan dat huurders dan bij hen terecht kunnen. Corporaties werken samen met de gemeente en het BAD om in die gevallen tot maatwerkoplossingen te komen.

**Vraag 5**

Is het College bereid om met de corporaties in gesprek te gaan om te bekijken of de huurverhoging in de gemeente Deventer lager kan zijn dan de nu voorgestelde 4,5%?

**Antwoord**

Zoals hierboven aangegeven hecht het college waarde aan voldoende, betaalbare en kwalitatief goede sociale huurwoningen in Deventer. De huurquotes zijn in de periode 2022-2025 voor alle inkomensgroepen die behoren tot de doelgroep van woningcorporaties gedaald. Een aanpassing van de huurverhoging heeft impact op de ambities en doelstellingen van de woningcorporaties. Dit vindt het college onwenselijk. Het college ziet dan ook geen reden om in gesprek te gaan over het verlagen van de beoogde huurverhoging. De Deventer corporaties hebben een uitgebreide toelichting geschreven naar aanleiding van uw vragen over de huurverhoging.

Hiervoor verwijzen wij u graag naar de bijlage: Reactie corporaties op vragen raad huurverhoging.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,

J.P. Wassens

R.C. König



Deventer, 30 januari 2025

Geachte raadsleden van de gemeente Deventer,

De gemeenteraad van Deventer heeft het college vragen gesteld over de hoogte van de huurverhoging voor sociale huurwoningen in 2025, zoals deze in de laatste Nationale Prestatieafspraken is overeengekomen. Als woningcorporaties voelen we ons verantwoordelijk voor de betaalbaarheid van onze woningen. Een kritische blik op een voorgenomen huurverhoging is daar onderdeel van.

Tegelijkertijd is de jaarlijkse huurverhoging geen op zichzelf staand gegeven. Nieuwbouw, exploitatie, onderhoud en verduurzaming van sociale huurwoningen vraagt een lange termijnplanning waarbij meerjarig verplichtingen worden aangegaan. Daar hoort een solide en betrouwbare inschatting van inkomsten bij. De huur is de enige inkomstenbron van corporaties. Een aanpassing van de huurverhoging heeft daarmee direct impact op onze investeringsruimte en daarmee ook op onze ambities en voorgenomen plannen voor de stad Deventer die we vastlegden in de prestatieafspraken.

In dit memo zetten we uiteen hoe we als Deventer corporaties kijken naar betaalbaarheid, de jaarlijkse huurverhoging en onze ambities én laten we zien hoe de jaarlijkse huurverhoging de afgelopen jaren fluctueert. Het is belangrijk om dit complete perspectief mee te nemen als gesproken wordt over de jaarlijkse huurverhoging / huuraanpassing van sociale huurwoningen in Deventer.

#### **Samenvattend**

- Corporaties dragen op verschillende manieren bij aan betaalbaarheid. De woningen worden beneden de marktprijs verhuurd, woningen worden passend toegewezen en de huurprijs van de woning moet passen bij het inkomen van de huurder. Corporaties investeren veel in het isoleren van de woningen wat ook indirect bijdraagt aan de betaalbaarheid (lagere energielasten).
- De jaarlijkse huurverhoging is nodig om de benodigde investeringscapaciteit zoveel mogelijk te behouden zonder dat aanpassingen nodig zijn in het algehele huurniveau.
- Helaas wordt de jaarlijkse huurverhoging jaarlijks uitgelicht alsof dit hét instrument zou zijn om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen te beïnvloeden. Het is hiermee op landelijk niveau een politiek instrument geworden, met als gevolg steeds minder voorspelbare inkomsten voor corporaties.
- De huurquotes zijn in de periode 2022-2025 voor alle inkomensdoelgroepen die behoren tot de doelgroep van woningcorporaties gedaald. Ook met de huurverhoging van 4,5% daalt de huurquote licht. Dat wil zeggen dat ondanks de voorgenomen huurverhoging huurders een iets lager, of anders gelijk, aandeel van hun inkomen gebruiken voor het betalen van huur.
- Voor 2025 is een huurverhoging van 4,5% passend en in de komende jaren is het verstandig dat de koppeling met inflatie weer wordt gemaakt. Alleen dan kunnen we onze brede ambities waarmaken.

#### **Betaalbaarheid**

Ook corporaties hebben betaalbaarheid als belangrijke doelstelling. Het raakt aan de kern van ons bestaansrecht. Corporaties dragen op veel manieren bij. Bijvoorbeeld door:

- Corporaties verhuren hun woningvoorraad tegen een huurprijs die ruimschoots beneden de mogelijke marktprijs ligt. Landelijk wordt de maximale huurprijs vastgesteld op basis van het Woningwaarderingssysteem. Kijkend naar de huurprijzen van sociale huurwoningen van corporaties in Deventer ligt de gemiddelde huurprijs op dit moment op ongeveer 65% van de maximaal toegestane huur. De huuropbrengsten die hiermee niet worden behaald, terwijl dat wel zou kunnen en mogen, is een eerste en de grootste bijdrage die corporaties bijdragen in betaalbaarheid.

- Corporaties wijzen hun woningen 'passend toe'. Het is bij wet bepaald dat bij woningtoewijzing de huurprijs van de woning moet passen bij het inkomen van de huurder. Daarbij is binnen de regio Stedendriehoek afgesproken dat elke corporatie minimaal 60% van het vrijkomende aanbod verhuurt onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag, 20% tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag en 20% tussen de tweede aftoppingsgrens en de huurliberalisatiegrens. Zo bieden we betaalbaar aanbod voor verschillende inkomensgroepen binnen onze doelgroep waarbij we de nadruk leggen op beschikbaarheid voor de laagste inkomens. Ook op deze wijze dragen corporaties bij aan betaalbaarheid.
- Tot slot werken corporaties ook indirect aan betaalbaarheid. Zo zijn corporaties inmiddels kampioen isoleren. Kijkend naar het bezit van de Deventer corporaties de woningen momenteel gemiddeld energielabel B en zal in de komende jaren gemiddeld energielabel A worden behaald. Zo zorgen we dat we niet alleen bijdragen aan een betaalbare huur, maar ook zorgen voor een woning waar de energielasten beperkt blijven. Ook energielasten zijn immers onderdeel van de woonlasten.

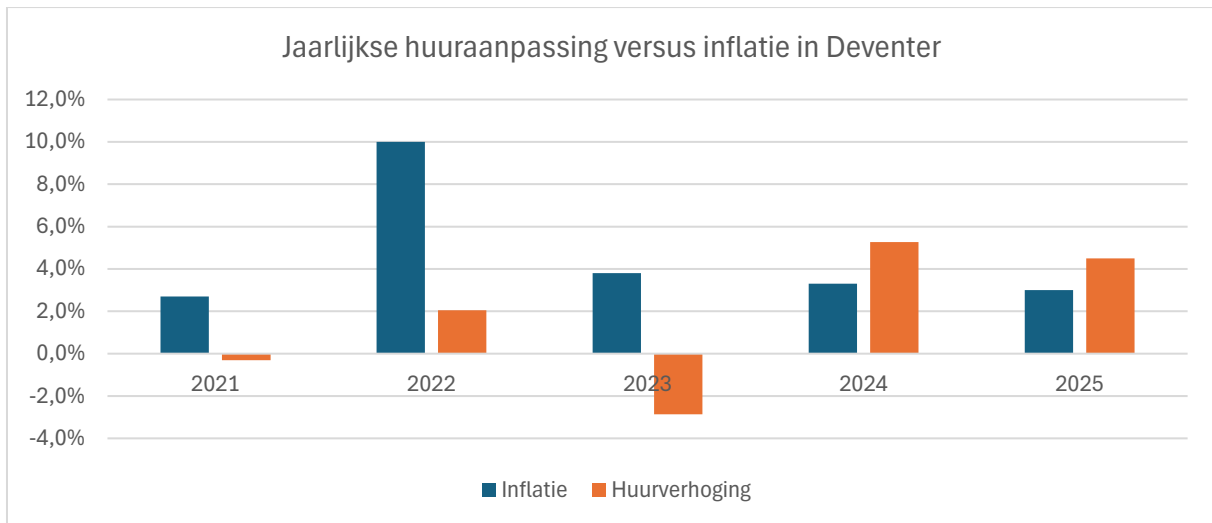
### **Jaarlijkse huurverhoging**

Ook de jaarlijkse huurverhoging speelt in het betaalbaarheidsvraagstuk een rol. De huurverhoging is jarenlang gekoppeld geweest aan de inflatie. De huurverhoging is daarmee vooral een middel om de kostenstijgingen waar ook corporaties volop mee te maken hebben (voornamelijk bouwkosten, maar ook lokale en nationale belastingen, personeelslasten) te compenseren. Dit is belangrijk omdat de opgave van woningcorporaties, zoals ook vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken, zeer fors zijn. Zowel in nieuwbouw en verduurzaming zijn grote investeringen nodig, maar ook het reguliere onderhoud van de woningvoorraad gaat gewoon door. De jaarlijkse huurverhoging is nodig om de benodigde investeringscapaciteit zoveel mogelijk te behouden zonder dat aanpassingen nodig zijn in het algehele huurniveau. Helaas wordt de jaarlijkse huurverhoging jaarlijks uitgelicht alsof dit hét instrument zou zijn om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen te beïnvloeden. Het is hiermee op landelijk niveau een politiek instrument geworden, met als gevolg steeds minder voorspelbare inkomsten voor corporaties. Een korte terugblik over de afgelopen 5 jaar:

- In 2021 is politiek het besluit genomen om de huren te bevriezen. De huurverhoging was dat jaar 0%. Ook werd voor een kleine doelgroep een huurverlaging bepaald in de Wet Eenmalige Huurverlaging. De huurverhoging voor sociale huurwoningen was dat jaar negatief: -0,31%.
- In 2022 was de maximale huurverhoging gekoppeld aan de inflatie in het voorgaande jaar. De huursom mocht maximaal 2,3% stijgen. De huurverhoging bedroeg dat jaar 2,05%. Lager dan de maximale huurverhoging omdat alle drie de corporaties bij de jaarlijkse huurverhoging via matiging zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn in de verschillende aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag.
- In 2023 werd een landelijke huurverlaging afgesproken voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Voor alle andere huurders was de maximale huurstijging weer gekoppeld aan inflatie in het voorgaande jaar en maximaal 2,6%. In Deventer was de huursomstijging ook dit jaar negatief: -2,87%.
- In 2024 is in overleg met het Rijk en de Woonbond besloten om de huurprijsstijging los te koppelen van inflatie vanwege de inflatiepiek. Gekozen werd voor een methodiek waarbij de huurverhoging werd gekoppeld aan de gemiddelde CAO-stijging – 0,5%. Zo was er de garantie dat de huurstijging lager zou zijn dan de stijging van inkomens en uitkeringen in hetzelfde jaar. De maximale huurstijging was dat jaar 5,3%. In Deventer gingen de huren uiteindelijk met 5,25% omhoog.
- 2025 zou het tweede jaar worden dat de huurverhoging gekoppeld zou worden aan de CAO-stijging – 0,5%. Dat zou dit jaar uitkomen op 6,1%. In de onderhandeling voor de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken deze verhoging te matigen op maximaal 4,5%. Daarvoor in ruil is de afspraak gemaakt dat de verhoging weer wordt gekoppeld aan inflatie en deze

methodiek wordt verankerd in de wet. Dit omdat de schommelingen in huurverhoging in de afgelopen jaren voor corporaties te veel onvoorspelbaarheid in hun kasstromen opleveren met als gevolg noodzakelijke terughoudend bij investeringsbeslissingen.

Figuur 1: gerealiseerde huuraanpassing ten opzichte van inflatie



Bron: Corporaties en CBS

In figuur 1 is de gerealiseerde huuraanpassing voor de Deventer corporaties afgezet tegen de inflatie in datzelfde jaar. Hierin wordt zichtbaar dat de huurverhoging in 2024 en 2025 voor een deel ook de sterk achterblijvende verhogingen in voorgaande jaren moeten compenseren.

#### Rekenvoorbeeld

Een huurder betaalde in 2021 een huurprijs van 575 Euro per maand. Als jaarlijks de inflatie zou zijn doorgerekend zou deze huurder per 1 juli 2025 een huurprijs betalen van 717 Euro. Als we kijken naar de feitelijke gemiddelde huurverhogingen in de afgelopen jaren dan betaalt dezelfde huur per 1 juli 2025 624 Euro. Een voorzichtige inschatting is dat we door de beperkte huurverhoging van de afgelopen jaren als corporaties ongeveer €15.000.000 per jaar minder ontvangen. Dit geld kan niet benut worden om de prijsstijgingen te compenseren met minder investeringsvermogen voor nieuwbouw, onderhoud en isolerende maatregelen als gevolg.

Het rekenvoorbeeld laat zien dat de corporatiesector de afgelopen jaar heeft geïnvesteerd in betaalbaarheid door lagere huurverhogingen. Dit kan de sector echter niet volhouden. Als de uitgaven veel sneller groeien dan de inkomsten kan geen enkele organisatie overleven, ook een corporatie niet. De corporatiesector heeft betaalbaarheid hoog in het vaandel staan. Vandaar ook dat corporaties akkoord zijn gegaan met een huurmatiging; een verhoging van 4,5% in plaats van de afgesproken 6,1%. Verdere verlaging van de voorgenomen 4,5% is echter niet haalbaar zonder ambities in nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid (lage basishuren) naar beneden bij te stellen.

#### Impact op huurders

Zoals hiervoor al aangegeven is betaalbaarheid één van de kerndoelen van woningcorporaties. Om die reden heeft Aedes het NIBUD opdracht gegeven om te beoordelen welke impact een huurverhoging van 4,5% in 2025 heeft op de huurquote van huurders van corporatiewoningen. Met de huurquote wordt bedoeld het aandeel van het inkomen dat gebruikt wordt voor het betalen van de huur. Uit dit onderzoek volgt het volgende:

- De huurquotes zijn in de periode 2022-2025 voor alle inkomensdoelgroepen die behoren tot de doelgroep van woningcorporaties gedaald. Zo betaalde een alleenstaande met recht op huurtoeslag in 2022 nog zo'n 25% van zijn inkomen aan huur. In 2025 daalt dit naar 17%. En

zo'n daling is te zien bij alle doelgroepen waarbij geldt dat hoe hoger het inkomen hoe groter het deel dan aan wonen wordt besteed.

- Er is ook gekeken naar de concrete impact van 4,5% huurverhoging in 2025. Ook met deze huurverhoging daalt de huurquote licht. Dat wil zeggen dat ondanks de voorgenomen huurverhoging huurders een iets lager, of anders gelijk, aandeel van hun inkomen gebruiken voor het betalen van huur. Dat komt omdat lonen en uitkeringen in de afgelopen periode harder stegen dan de voorgenomen huurverhoging.

De ontwikkeling van de huurquotes laten zien dat de huur een fors deel van het inkomen opslokt, maar ook dat dit aandeel de afgelopen jaren daalt. Dit wil niet zeggen dat huurders opeens meer te besteden hebben. Het betekent wel dat de huurstijging die is doorgevoerd in zijn algemeenheid niet de reden kan zijn voor koopkrachtverlies bij huurders. Tegelijkertijd beseffen we dat het leven voor veel huurders op veel meer fronten duurder is geworden: boodschappen worden duurder, kleding, brandstof, energiekosten, verzekeringen en belastingen al deze kosten nemen toe en kunnen het huishoudplaatje van huurders laten knellen.

Als sector doen we dit soort onderzoeken omdat wij ervoor willen zorgen dat de huurontwikkeling in de pas blijft lopen bij de inkomensontwikkeling van onze huurders. Tegelijkertijd kan de huurprijs niet de correctiefactor zijn voor stijgende kosten op allerlei andere levensdomeinen. Wonen is geen sluitpost, maar een basisbehoefte. De kosten daarvoor houden we zo laag mogelijk. En daar waar het huishoudboekje knelt moet de discussie gaan over inkomensontwikkeling door loonontwikkeling en of het verhogen van toeslagen en niet over het verlagen of niet verhogen van huurprijzen. Dit gesprek voeren we ook met het Rijk, wat mede de reden is dat de huurquotes de afgelopen jaren niet stijgen, maar juist dalen.

We beseffen dat al wat hier is beschreven de algemene situatie beschrijft. Tegelijkertijd weten we ook dat er huurders zijn die door een huurverhoging mogelijk net wel in de knel komen. Voor die huurders staat onze deur altijd open. Samen met de gemeente en het BAD hebben we als corporaties veel mogelijkheden om met huurders die financieel knel zitten te kijken wat er wel kan en met maatwerk tot oplossingen te komen.

### **Afsluitend**

We hopen hiermee de context rondom de jaarlijkse huurverhoging te hebben geschetst. Als corporaties hebben we de ambitie om maximaal te presteren met behoud van betaalbare huren. Voor 2025 is een huurverhoging van 4,5% passend en in de komende jaren is het verstandig dat de koppeling met inflatie weer wordt gemaakt. Alleen dan kunnen we onze brede ambities waarmaken. Dat wil zeggen dat we naast investeren in betaalbaarheid ook meer woningen willen nieuwbouwen, bestaande woningen verder willen isoleren en gasloos willen verwarmen en het bezit goed willen blijven onderhouden. Precies zoals we ook in Deventer in de prestatieafspraken hebben vastgelegd.

Mochten er vanuit de raad nog vragen zijn over de huurverhoging dan gaan we graag met u in gesprek.

Met vriendelijke groet,

Jaap Huibers  
Directeur-bestuurder Rentree

Erwin van Proosdij  
Directeur-bestuurder Woonstichting De Marken

Annelies Barnard  
Directeur-bestuurder woonbedrijf ieder1