

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2025, NUMMER 44

Datum	16 april 2025
Van	College B&W
Behandeld door	Trudy Maas, Umair Iqbal
E-mailadres	trudy.maas@utrecht.nl
Kenmerk	30230937
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2025 nummer 44 van Titus Stam en Ilse Raaijmakers (Partij van de Arbeid), Meike Hellevoort (GroenLinks), Ruben Snijder (Student & Starter), Mahmut Sungur (Denk) van 21 maart 2025 over Voorkom een huurexplosie in Utrecht door Rijksbeleid.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Wat is de mening van het college over de vastgestelde maximale huurverhoging? Is het college bereid deze mening kenbaar te maken bij het kabinet?

Antwoord 1

Op individueel woningniveau mag de huur met 5% stijgen en de gemiddelde huurstijging per woningcorporatie is beperkt tot 4,5%. We zijn van mening dat deze maximale huurverhogingen voor 2025 een beter evenwicht bieden dan de eerder afgesproken verhoging die gekoppeld was aan de CAO-loonontwikkeling in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) van 2022. Hierbij zou de gemiddelde huurstijging voor 2025 uitkomen op 6,1% en op individueel woningniveau op 6,6%. We zien deze lagere verhoging als een stap in de goede richting, omdat het de betaalbaarheid van sociale huurwoningen beter beschermt.

Corporaties verhogen huren onder andere om gestegen kosten, onder andere door inflatie, duurdere bouwmaterialen, hogere onderhoudskosten en gestegen salarissen op te kunnen vangen en deze verhogingen zijn daarnaast een inkomstenbron voor corporaties. Bij het niet kunnen verhogen van de huur met enkele procenten in combinatie met een stop de verkoop van sociale huurwoningen, neemt de investeringscapaciteit van corporaties af en dat heeft invloed op hun volkshuisvestelijke verplichtingen. Corporaties hebben deze middelen nodig voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. De investeringscapaciteit wordt ook beïnvloed door regelgeving vanuit het Rijk, zoals de vennootschapsbelasting. Samen met andere steden lobbyen we bij het Rijk om de investeringscapaciteit van corporaties te versterken, zodat zij blijvend kunnen investeren in betaalbare en duurzame woningen.

Vraag 2

Welke risico's ziet het college in de verhoging van de huren? Welke implicaties heeft de huurverhoging voor de financiële positie van sociale huurders in Utrecht?

Antwoord 2

Wij zien verschillende risico's in de verhoging van de huren, met name voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen en de financiële positie van huurders met een laag inkomen. Een huurverhoging kan ertoe leiden dat meer huishoudens moeite krijgen om rond te komen, waardoor het risico op financiële problemen en huurachterstanden toeneemt. Dit kan op termijn resulteren in meer betalingsachterstanden en een toename van de vraag naar schuldhulpverlening.

De impact van de huurverhoging op de financiële positie van huurders in Utrecht is moeilijk te generaliseren, aangezien dit sterk afhankelijk is van de individuele inkomenssituatie en de hoogte van de huur. Een deel van de verhoging wordt echter gecompenseerd via de huurtoeslag, waardoor de impact voor sommige huurders wordt verzacht.

Vraag 3

Is het college bereid om in te zetten op een beperking van deze huurverhoging bij de prestatieafspraken met de Utrechtse woningcorporaties?

Antwoord 3

De Overlegwet bepaalt dat de huurprijsontwikkeling primair een onderwerp is tussen woningcorporaties en huurdersorganisaties. Als college zitten we in dit overleg niet direct aan tafel, maar we vragen wel aandacht voor betaalbare huren, binnen de wettelijke mogelijkheden en de financiële haalbaarheid voor de corporaties. De komende periode voeren corporaties en huurdersorganisaties overleg over het voorstel van de huurverhoging in 2025.

We hebben met corporaties en huurdersorganisaties afgesproken dat we in het najaar de huurverhoging voor 2026 agenderen in de Stuurgroep Huren, zodat we hierover met elkaar tijdig in gesprek kunnen gaan.

Vraag 4

Wat voor effecten verwacht het college door een dergelijke verhoging van huur in de middenhuursector?

Antwoord 4

De effecten van de huurverhoging worden beperkt door de voorwaarden in het gemeentelijke Actieplan Middenhuur (CPI) en/of de CAO index van het betreffende jaar en/of de lagere indexatie (2,3%) van maximale huurprijsgrenzen (WWS puntentabel).

Door middel van het Actieplan Middenhuur hebben wij geborgd dat de huurverhoging maximaal CPI+1% kan zijn. Wettelijk is bepaald dat de maximale toegestane huurverhoging CAO+ 1% is. Doordat deze CPI en CAO-index beide van kracht zijn, geldt altijd de laagste indexering voor de maximaal toegestane huurverhoging.

Dit betekent dat als de CPI in enig jaar hoog is, de huurverhoging wordt beperkt door de CAO-index. En andersom geldt op het moment dat de CAO-index in een bepaald jaar hoger is dan de CPI, dan wordt de maximale huurverhoging beperkt door de CPI en wordt de wettelijke maximale huurverhoging naar beneden bijgesteld. Er mag namelijk altijd minder worden verhoogd dan wettelijk is toegestaan, maar nooit meer. Voor woningen die vallen onder het Actieplan Middenhuur valt de maximale toegestane huurverhoging dit jaar dus lager uit dan de wettelijk toegestane maximale huurverhoging. Voor het jaar 2025 betekent dit dat voor deze middenhuurwoningen een huurverhoging van maximaal CPI+1 (4,1%) is toegestaan.

Daarnaast in het Actieplan Middenhuur ook een bovengrens van de huurhoogte opgenomen. Het is niet toegestaan gedurende de exploitatietermijn een middenhuurwoning voor een hogere prijs dan deze bovengrens te verhuren. Er kan dan ook geen sprake zijn van huurverhogingen tot boven de

bovengrens gedurende een verhuurperiode of bij een verandering van huurder. De indexatie van deze bovengrens is in het Actieplan Middenhuur gesteld op CPI (3,1% voor 2025).

Dit betekent dat voor zittende huurders met een huurprijs tegen of op de bovengrens de maximale huurverhoging ook wordt beperkt door deze bovengrens en de daarbij behorende indexatie.

Voor middenhuurwoningen die niet vallen onder het Actieplan Middenhuur (bijvoorbeeld omdat deze woningen vóór 2017 zijn gerealiseerd) en een puntenaantal hebben tussen de 144 tot 187 punten en er een huurcontract is afgesloten op of na 1 juli 2024, geldt dat de huur na huurverhoging niet mag uitkomen boven de maximale huurprijsgrens die bij het puntenaantal van de woning hoort. De [Maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen per 1 januari 2025](#) geven aan welke huur maximaal gevraagd mag worden bij een bepaald aantal punten. De grenzen van 1 juli 2024 zijn per 1 januari 2025 aangepast aan de inflatie van juli 2023 tot juli 2024. Die bedraagt 2,3%. Bijvoorbeeld voor een woning met 150 punten mocht in 2024 een huur van maximaal €924,94 en in 2025 van maximaal €946,36 worden gevraagd.

Vraag 5

Ziet het college mogelijkheden om de huurders in de middenhuursector te beschermen tegen deze huurverhoging door bijvoorbeeld in gesprek te gaan met grote middenhuurhuisvesters in Utrecht?

Antwoord 5

Door middel van het Actieplan Middenhuur hebben wij geborgd dat de huurverhoging maximaal CPI+1% kan zijn, dit betekent dat op het moment dat de CAO-index in een bepaald jaar hoger is de huurverhoging naar beneden worden bijgesteld. En andersom geldt ook als de CPI heel hoog is de huurverhoging wordt beperkt door de CAO-index. Bovendien geldt voor middenhuurwoningen waarvoor op of na 1 juli een huurcontract is afgesloten de maximale huurprijs die hoort bij het puntenaantal van die woning.

Om die reden zien we voor nu geen aanleiding om daarover specifiek met middenhuurhuisvesters in gesprek te gaan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen: Voorkom een huurexplosie in Utrecht door Rijksbeleid

21 maart 2025

Minister Keijzer van Volkshuisvesting heeft recentelijk de maximale huurverhogingen voor 2025 vastgesteld. Met haar besluit worden de sociale- en middenhuur explosief verhoogd. Met een respectievelijke maximale huurstijging van 5% en 7,7% stijgen de huren een stuk harder dan de inflatie van 3,1%. Zo worden de maatschappelijke kosten van de wooncrisis afgekankelt door het Rijk op de duizenden sociale en middenhuurders in onze en andere steden. Onder andere de Woonbond, de gemeentes Amsterdam, Eindhoven, Apeldoorn, Oss, Hilversum, Lingewaard en Hoorn hebben zich uitgesproken tegen deze geplande verhoging.

Vanwege deze extreme maximale huurverhoging hadden de fracties van Partij van de Arbeid, GroenLinks, Student & Starter en Denk de volgende vragen

Vragen:

Utrecht heeft 48.000 sociale huurwoningen in corporatiebezit, naast nog 6700 sociale huurwoningen in particulier bezit.¹ Voor de duizenden sociale huurders in deze woningen is een stijging van de maandelijkse huurlasten met 5% een enorme greep in de portemonnee. Daarom gaan de volgende vragen over de huurverhoging en sociale huur.

1. Wat is de mening van het college over de vastgestelde maximale huurverhoging? Is het college bereid deze mening kenbaar te maken bij het kabinet?
2. Welke risico's ziet het college in de verhoging van de huren? Welke implicaties heeft de huurverhoging voor de financiële positie van sociale huurders in Utrecht?
3. Is het college bereid om in te zetten op een beperking van deze huurverhoging bij de prestatieafspraken met de Utrechtse woningcorporaties?

In Utrecht worden 27.000 woningen verhuurd in de gereguleerde middenhuur. Voor deze woningen heeft de minister de maximale huurverhoging vastgesteld op 7.7%. Een maximale huurverhoging kan voor een middenhuurder zo oplopen tot meer dan duizend euro per jaar. Daarom gaan de volgende vragen over verhoging van de huur in de middenhuursector.

4. Wat voor effecten verwacht het college door een dergelijke verhoging van huur in de middenhuursector?
5. Ziet het college mogelijkheden om de huurders in de middenhuursector te beschermen tegen deze huurverhoging door bijvoorbeeld in gesprek te gaan met grote middenhuurhuusvesters in Utrecht?

Gesteld door:

- Titus Stam en Ilse Raaijmakers, Partij van de Arbeid
- Meike Hellevoort, GroenLinks
- Ruben Snijder, Student & Starter
- Mahmut Sungur, Denk

¹ [Voorraad woningen | Utrecht Monitor](#)