



Aan het raadslid Zwijsen (ITH)
i.a.a. de leden van de raad en de commissieleden

Datum	Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk	Bijlagen
4 juli 2025		2 juni 2025	879091	geen

Onderwerp
Beantwoording schriftelijke vragen over huurverhogingen complex Luno

Geachte mevrouw Zwijsen,

Op 2 juni 2025 heeft u ons schriftelijke vragen gesteld op grond van artikel 36 van het Reglement van Orde (RvO) over huurverhogingen van het complex Luno.

Allereerst wil het college uitspreken dat huurverhogingen in de middenhuur sector billijk dienen te blijven, en dat woningen beschikbaar dienen te blijven in de middenhuur sector.

Wel is het zo dat het college of de gemeente hier betrekkelijk weinig invloed op heeft daar het Rijk de jaarlijkse maximale verhogingen vaststelt. Bij Luno zit hier een aanvullende afspraak in, omdat in de AOK afgesproken is dat huurverhoging een maximum heeft van inflatie + 2%. Huurders kunnen deze verhogingen laten toetsen door de Huurcommissie. Omdat op dit moment er geen formele klachten of meldingen bij de gemeente bekend zijn, is het onduidelijk of de eigenaar de huurverhoging doorzet, of wellicht gecorrigeerd heeft.

Hieronder zullen we verder ingaan op de vragen.

Vraag 1: Eind april kregen de bewoners van het nieuwe complex Luno een brief over de huurverhoging. Per 1 juli 2025 worden de huren in de middenhuur met 5,7% verhoogd. Het pand is medio december 2024 pas opgeleverd.

- Was het college van de huurverhoging op de hoogte?
- Wat vindt het college van deze huurverhoging?

Antwoord:

- Het Rijk stelt jaarlijks de maximale huurverhogingen vast voor het betaalbare segment (sociale huur en middenhuur). Het college is op de hoogte van deze algemene huurverhogingen. Het college was en is niet op de hoogte van de door u genoemde huurverhoging van Luno.
- Het college deelt uw zorgen dat door hoge huren sommige huurders in de knel kunnen komen. Zorgen over huurverhogingen in het complex Luno heeft uw raad eerder geuit door het unaniem aannemen van motie 02-2022. Wel is het zo dat verhogingen in de middenhuur sector buiten de invloedssfeer van het college liggen, zolang deze binnen de afspraken blijven vallen.



Vraag 2: In de anterieure overeenkomst van de Molen 1-17 zijn afspraken gemaakt over de huurverhoging. Hierin staat: *“ten aanzien van de aanvangshuurprijzen van de middenhuurappartementen wordt een gemiddelde huurstijging toegepast van maximaal inflatie + 2% op portefeuilleniveau. De inflatie zal worden gebaseerd op het door het Centraal Bureau van Statistiek te 's Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks Alle huishoudens (2015=100).”*

1. De Consumentenprijsindex over 2024 was 3,3% volgens het CBS. Kan het college toelichten of een verhoging van 5,7% dan wel mogelijk is volgens deze anterieure overeenkomst?
2. Het complex is pas medio december 2024 opgeleverd. Kan de verhuurder dan wel rekening houden met de inflatiepercentages dit jaar?

Antwoord:

- a. Het college is van mening dat de huurverhogingen dienen te passen binnen de bepalingen van de anterieure overeenkomst.
- b. Inflatie gaat over stijging van kosten (producten, diensten en arbeidsloon). De verhuurder heeft over 2024 ook te maken met deze kostenstijging. Daar stonden in 2024 nagenoeg geen inkomsten uit huur tegenover. Het is niet onrealistisch dat de verhuurder deze kosten doorberekent in de huur voor 2025.

Vraag 3: In 2022 werd motie 002-2022 aangenomen met de bedoeling van de raad om de woningen op deze locatie voor lange termijn in de middenhuursector te behouden. Wat kan de gemeenteraad en/of het college in het vervolg doen om hoge huurverhogingen in de eerste jaren te voorkomen?

Antwoord: De maximale huurverhoging voor middenhuurwoningen is al bij wet bepaald. Jaarlijks stelt het Rijk de maximale huurverhoging vast. Zo mag vanaf 1 januari 2025 de huur voor middenhuurwoningen met maximaal 7,7% omhoog. Ook is in de doelgroepenverordening opgenomen dat middenhuurwoningen minimaal 15 jaar in dat segment blijven.

Vraag 4: Heeft het college zicht op (jaarlijkse) huurverhogingen in de sociale huur en middenhuur?

Antwoord: Zie antwoord 1a. Het college weet niet hoe en of verhuurders de maximale huurverhoging toepassen, want verhuurders hoeven dit niet door te geven aan het college. Wel kunnen huurders huurverhogingen laten toetsen bij de Huurcommissie.

Vraag 5: Heeft het college naast de anterieure overeenkomst nog andere bevoegdheden of mogelijkheden om afspraken te maken met initiatiefnemers over huurverhogingen in de eerste jaren?

Antwoord: Het college heeft geen andere bevoegdheden of mogelijkheden om afspraken te maken met initiatiefnemers over huurverhogingen in de sociale huur en middenhuur (betaalbare segment) in de eerste jaren. Wel is het zo dat betaalbare segment gereguleerd is op basis van het puntensysteem. Zoals eerder genoemd, als een huurder het niet eens is met de voorgenomen huurverhoging, kan de huurder naar de Huurcommissie stappen om deze verhoging te laten toetsen.

Een afschrift van deze brief wordt aan de leden van de gemeenteraad verzonden.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met Anke Knaken via telefoonnummer (030) 63 92 611.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,
de secretaris, de burgemeester,

R. van Netten

H.C. Heerschop