



Fractie PRO Raalte
t.a.v. Niels van der Hoorn

Uw kenmerk
Zaaknummer 34912-2026
Voor informatie Rineke Bugter

Onderwerp beantwoording vragen Wet Betaalbare huur

Datum 26-05-2026
Bijlagen

Beste heer van der Hoorn,

Wij ontvingen uw vragen over de Wet Betaalbare huur. Met deze brief beantwoorden wij uw vragen:

Beantwoording vragen

Vraag 1. Is het college bekend met de aangekondigde versoepeling van het WWS door minister Boekholt-O'Sullivan, en heeft het een analyse gemaakt van de cumulatieve effecten van huurverhogingen én energielasten voor huurders in Raalte? Is het college bereid specifiek in kaart te brengen welke groepen huurders hierdoor in financiële problemen (dreigen te) komen?

Antwoord:

Het college is bekend met de aanpassingen van het woningwaarderingstelsel (WWS). Dit zijn in niet alle gevallen versoepelingen maar ook vereenvoudigingen.

Naast het maximeren van de WOZ waarde telt ook het energielabel zwaarder mee voor de woningwaardering.

Wij hebben geen analyse op gemeenteniveau van de cumulatieve effecten van huurverhogingen en energielasten. Ons beeld is dat over het algemeen huishoudens in Raalte, ook met een laag inkomen, kunnen rondkomen. Landelijk is de verwachting dat armoede licht daalt in 2026, zie [Centraal Economisch Plan 2026](#). Echter recent horen we ook van de huurdersbelangenorganisatie dat er een gevoel van onzekerheid is onder huurders als het gaat over de toekomstige ontwikkeling van de woonlasten. Dit is onder andere een gevolg van de geopolitieke onzekerheid en mogelijke stijging van energiekosten. Wij houden vinger aan de pols of er specifieke groepen mensen in financiële problemen komen, bijvoorbeeld via de vroegsignalering van betalingsachterstanden binnen de schuldhulpverlening.

Vraag 2: Hoeveel huurwoningen in Raalte vallen onder het gereguleerde segment? Zijn er woningen die door de hogere WWS-waardering kunnen verschuiven naar een hogere huurcategorie?

Antwoord

In het Woningmarktonderzoek Raalte is opgenomen dat 24% van de woningvoorraad corporatiehuur betreft en ongeveer 7% overige verhuur. Daarbij wordt constateert dat in particuliere verhuur niet van alle woningen een huurprijs bekend is, maar gesteld kan worden dan een ruime meerderheid wordt verhuurd met een kale huur onder de liberalisatiegrens. Het segment middenhuur (vanaf de liberalisatiegrens) is daarmee in Raalte ondervertegenwoordigd.

Hoeveel woningen verschuiven bij een andere woningwaardering kan niet worden aangegeven. Hiervoor is op woningniveau informatie nodig uit bijvoorbeeld het huurcontract.



Vraag 3: Heeft het college inzicht in het aantal particuliere huurwoningen in Raalte, en in hoeverre deze woningen energetisch achterblijven ten opzichte van corporatiewoningen? Kan het college dit uitsplitsen naar energielabels en (gemiddelde) woonlasten?

Antwoord

Er is weinig zicht op de energielabels specifiek uitgesplitst naar particuliere verhuur. De meerderheid van de labels van de particuliere verhuur zijn onbekend. Van de labels die wel bekend zijn, is slechts een beperkt aantal woningen met een EFG label. De meerderheid van de bekende labels zijn C of hoger (data uit 2022). Het uitsplitsen naar energielabels en woonlasten is niet mogelijk. Zoals eerder gezegd is de meerderheid van de energielabels van deze woningen niet bekend en woonlasten/energielasten hangt niet alleen af van het energielabel maar heeft ook met andere componenten zoals gedrag te maken.

Vraag 4: De fractie van PRO constateert dat huurders in de particuliere sector vaker wonen in minder goed geïsoleerde woningen, waardoor zij relatief hoge woonlasten hebben. Deelt het college de analyse dat deze groep onevenredig hard wordt geraakt door de combinatie van huurverhogingen en hoge energiekosten?

Zo ja:

- Welke concrete instrumenten zet de gemeente in om deze groep te ondersteunen?
- In hoeverre kunnen bestaande regelingen binnen het armoedebeleid (zoals het energiefonds) hiervoor worden ingezet? Zo nee: waarom niet?

Antwoord:

De conclusie dat huurders in de particuliere sector vaker wonen in minder goed geïsoleerde woningen delen we niet. We hebben we op dat niveau onvoldoende gegevens om deze conclusie te kunnen trekken.

Als het gaat over het onderdeel huurverhoging, is de landelijke vastgesteld huurverhoging in de middenhuur gekoppeld aan de loonontwikkeling. Hierdoor is er sprake van enige evenredigheid tussen huurverhoging en inkomensstijging. Daar waar er sprake is van een lager inkomen kan er een beroep worden gedaan op huurtoeslag welke meestijgt bij huurverhoging. Met ingang van 2026 kunnen er ook meer mensen gebruik maken van de huurtoeslag [Huurtoeslag verandert vanaf 2026: meer mensen krijgen recht op deze toeslag | Dienst Toeslagen](#).

Wanneer er sprake is van een plotselinge inkomensterugval kan er (onder voorwaarden) een aanvraag worden gedaan voor een woonkostentoeslag als vorm van bijzondere bijstand. Daarnaast heeft de landelijke overheid aangekondigd het Noodfonds Energie opnieuw te willen openen.

Vraag 5: Is het college bereid te onderzoeken of gerichte compensatie of ondersteuning mogelijk is voor huurders in de particuliere sector met hoge woonlasten, bijvoorbeeld via het armoedebeleid, energiebesparingsprogramma's of maatwerkvoorzieningen? Zo ja, op welke termijn kan de raad hierover geïnformeerd worden?

Antwoord

Huurders in de particuliere sector kunnen (net als huurders van een corporatiewoning) op dit moment al gebruik maken van de regelingen vallend onder het project Warm voor elkaar (onder voorwaarden). Dit zijn de witgoedregeling en een energiebox met kleine energiebesparende producten die ze zelf in huis kunnen aanbrengen.

Minima kunnen daarnaast ook gebruik maken van diverse inkomensondersteunende-en participatie regelingen [Rondkomen in Raalte | Gemeente Raalte](#). Dit staat los van het feit of zij huren van een corporatie of particulier.



Op dit moment zien we geen aanleiding voor aanvullende regelingen specifiek gericht op huurders in de particuliere sector. Mochten er wel meer signalen komen dan kan dit worden overwogen. Op dit moment zijn deze signalen er niet.

Vraag 6: De minister stelt dat de versoepeling bedoeld is om particuliere verhuurders te behouden. Deelt het college de analyse dat hiermee het belang van verhuurders zwaarder wordt gewogen dan de betaalbaarheid voor huurders? Zo ja, is het college bereid dit standpunt actief kenbaar te maken richting de verantwoordelijke bewindspersoon en/of via de VNG?

Antwoord

Dat delen we niet.

Met de komst van de Wet Betaalbare huur is er een grote stap gemaakt in het tegengaan van te hoge huren.

Dit is in het belang van de huurder. Het woningwaarderingstelsel is hier een onderdeel van.

Ook met de recente aanpassing van het WWS is er nog steeds sprake van een betere positie en bescherming van de huurder dan voor de wet. Daarbij weegt juist het energielabel met de aanpassing zwaarder mee in de woningwaardering.

Met de aanpassing van het WWS wordt er wel een negatief effect van de wet getracht tegen te gaan, namelijk het uitponden van huurwoningen. Dit is ook van belang voor de beschikbaarheid van dit woningmarktsegment voor bijvoorbeeld mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar ook (nog) niet een woning kunnen kopen.

Wij hopen met het beantwoorden van deze vragen u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet
burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema