

Stedelijke Ontwikkeling

Uw contact Daniel van der Ree

T (020) 540 42 37

F

d.van.der.ree@amstelveen.nl

Aan de heer Michel Becker, raadslid AVA

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen

Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Datum 6 mei 2020

Ons kenmerk Z20-029201

Betreft Schriftelijke vragen conform artikel 36 van het Reglement van Orde inzake een moreel appel aan verhuurders

Geachte heer Becker,

Op 14 april 2020 stelde u schriftelijke vragen op grond van artikel 36 van het Reglement van Orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad gemeente Amstelveen 2019 inzake een moreel appel aan verhuurders. Hieronder zijn uw vragen cursief weergegeven en wordt per vraag een antwoord gegeven.

In de huidige coronacrisis, waar veel particulieren en zelfstandigen met minder of zelfs zonder inkomsten zitten, is de vaste huursom meestal de grootste uitgavenpost. Landelijk lukt het niet om wooncorporaties te bewegen, af te zien van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli a.s. met een maximum van 5,1% tot 6.6%. Het is voor huurders momenteel al moeilijk genoeg om aan de lopende verplichtingen te voldoen en dit zal, vrezen wij, voorlopig nog wel even het geval zijn.

Daarom stelt AVA aan het college de volgende vraag:

- 1. Verzoekt het college zich in te zetten om huurverhogingen in deze periode tegen te gaan, mogelijk de huren gedurende deze crisis periode te bevriezen en hieromtrent een moreel appel te doen bij zowel de wooncorporaties, gemeentelijk vastgoedbedrijf, verhuurders van vrije sector woningen als ook de verhuurders van commercieel vastgoed, met daarin gevestigde detailhandel, MKB en of ZZP, en ons hierover zo spoedig mogelijk te berichten.*

Het College deelt uw zorg en heeft ook al de nodige acties ondernomen. Het kabinet heeft een omvangrijk steunpakket in het leven geroepen dat gericht is op het ondersteunen van de inkomens van huishoudens en niet op de huren. Bovenop het steunpakket van het Rijk heeft de gemeenteraad van Amstelveen op 8 april jongstleden besloten maximaal 15 miljoen euro uit te trekken om bewoners en bedrijven de coronacrisis door te helpen.



De gemeente heeft op zowel ambtelijk als bestuurlijk veel contacten met verhuurders. Momenteel gaan die gesprekken uiteraard ook over de gevolgen van de coronacrisis voor huurders. Hieronder vindt u per verhuurder / categorie het beleid aangaande jaarlijkse huurverhogingen en de regelingen die verband houden met de coronacrisis.

Woningcorporatie Eigen Haard

De maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot en met € 43.574 is door het Rijk gelimiteerd tot 5,1%. De gemiddelde huurverhoging die Eigen Haard per 1 juli 2020 toepast is 2,8%, te weten 4,4% voor woningen met een huur tot € 619 en 2,6% voor woningen met een huur tussen € 619 en € 737. Daarbij blijft voor sommigen de huur gelijk. Huurders met de laagste inkomens en relatief hoogste huren, krijgen zelfs een huurverlaging.

Wie meer verdient dan € 43.574 en een woning huurt met een huur onder de €737 euro krijgt bij Eigen Haard te maken met een huurverhoging van 6,6%. Eigen Haard hanteert daarbij wel een maximumhuur van € 878 voor lage middeninkomens (huishoudens met een inkomen tot €53.068).

Andere woningcorporaties die actief zijn in de MRA hanteren voor 2020 vergelijkbare huurverhogingen voor hun sociale huurwoningen: Stadgenoot 3,1%, Rochdale 3,1%, Ymere 2,6%, De Alliantie 3,1% en De Key 3,1% (bron: Nul20, april 2020).

De gemiddelde huurverhoging die Eigen Haard in 2020 hanteert ligt met 2,8% onder het wettelijke maximum. Daarmee gaat Eigen Haard wat het College betreft terughoudend om met haar mogelijkheden de huren te verhogen. Eigen Haard heeft de extra huurinkomsten nodig om gestegen kosten te dekken en nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming van woningen te financieren.

Veel huurders van Eigen Haard hebben recht op een uitkering of ontvangen een pensioen en worden in financiële zin niet geraakt door de coronacrisis. Een generieke bevrozing van de huren wordt door Eigen Haard daarom niet het juiste middel gevonden.

Voor huurders die financieel getroffen zijn door de coronacrisis kiest Eigen Haard voor individueel maatwerk: de mogelijkheid om een betalingsregeling te treffen, of de huur aan te passen. Op de website van Eigen Haard (<https://www.eigenhaard.nl/problemen-met-de-huur-betalen>) is hierover informatie te vinden. Op deze pagina wordt ook verwezen naar de mogelijkheid die de gemeente Amstelveen biedt voor een bijdrage in het kader van de woonkostentoeslag.

Eigen Haard heeft daarnaast toegezegd tijdens de coronacrisis niemand op straat te zetten. Dat geldt voor de reguliere huurders, voor huurders met tijdelijke contracten en bewoners die namens leegstandsbeheerders in een woning van Eigen Haard wonen. Tijdelijke jongerencontracten worden met een half jaar verlengd indien de einddatum van het contract binnen de coronacrisis valt.

Stichting DUWO

DUWO beperkt de huurverhoging per 1 juli 2020 voor het grootste deel van haar woningen tot 2,6%. In enkele gevallen berekent DUWO een hoger percentage, bijvoorbeeld als de huur van een woning veel lager is dan vergelijkbare woningen in het zelfde complex, maar nooit meer dan 5,1%. Voor iedere huurder met door de coronacrisis veroorzaakte betalingsproblemen biedt DUWO maatwerk. Er kunnen indien noodzakelijk betalingsregelingen getroffen worden. Op een verzoek van de LSVB (Landelijke Studenten Vakbond) om huren te verlagen gaat DUWO niet in.



Huisuitzettingen worden gedurende de crisisperiode uitgesteld, tenzij er evidente redenen zijn, zoals criminele activiteiten of extreme overlast.

Woonzorg Nederland

Woonzorg Nederland past de huren per 1 juli 2020 aan met een percentage tussen 2,6% en 2,8%. Alleen die huren die nu al meer dan 98% van de maximaal toegestane huur bedragen, worden niet aangepast.

Woonzorg Nederland maakt zich meer zorgen over de fysieke kwetsbaarheid van veel van haar huurders en de gevolgen van sociale isolatie en eenzaamheid, dan over hun financiële situatie. Het merendeel van hun huurders heeft immers een relatief stabiel inkomen. Voor de huurders die wel in financiële problemen komen, biedt Woonzorg Nederland maatwerkoplossingen. Om de continuïteit van dienstverlening voor huurders te borgen, zal Woonzorg Nederland zo nodig ook maatwerk toepassen voor klein-zakelijke huurders die door de coronacrisis betalingsachterstanden hebben.

Particuliere woningverhuurders

Het College heeft de twintig grootste particuliere woningverhuurders in Amstelveen aangeschreven en gaat met hen in overleg. In de brief staat een oproep om terughoudend om te gaan met huurverhogingen en om mee te denken bij betalingsproblemen. Ook hebben wij partijen verzocht om in deze periode terughoudend te zijn met huisuitzettingen. Zoals ook in de Woonagenda is vermeld, overlegt de gemeente met de particuliere verhuurders over het woon- en huurbeleid in de komende jaren. De gemeente heeft echter geen wettelijke middelen om bij deze partijen maatregelen af te dwingen.

Gemeentelijk vastgoed

De gemeente verhuurt vastgoed aan gesubsidieerde instellingen (sport, welzijn en cultuur). De huur wordt voor deze organisaties voor zes maanden opgeschort. Na zes maanden krijgt de instelling in beginsel een jaar de tijd om de huur alsnog te betalen. De gemeente verhuurt ook vastgoed aan niet gesubsidieerde instellingen, particulieren en commerciële partijen. In deze gevallen worden maatwerkoplossingen geboden op basis van individuele verzoeken. De huurders zullen ook gewezen worden op de voor hen beschikbare rijks- dan wel gemeentelijke coronaregelingen. In alle gevallen kan, bij schrijnende gevallen, achteraf alsnog besloten worden tot kwijtschelding en/of huurmatiging.

Marktgelden van de marktdagen van de afgelaste markten op 13, 17 en 20 maart 2020 worden voor alle standplaatshouders kwijtgescholden.

Verhuurders van commercieel vastgoed

De gemeente heeft een ondernemersloket geopend voor ondernemers met corona gerelateerde vragen. Dit loket is bereikbaar via het e-mailadres ondernemersloket@amstelveen.nl. De meeste ondernemers weten de gemeentelijke accountmanagers ook rechtstreeks te bereiken. Voor horecabedrijven is een speciale horecalening beschikbaar. Via de ambtelijke contacten met ondernemers weten wij dat veel verhuurders meedenken met ondernemers en maatwerkoplossingen bieden.



Datum 6 mei 2020

Pagina 4 van 4

Enkele grote verhuurders van winkelvastgoed hebben inmiddels een eigen loket geopend voor huurders die het moeilijk hebben. Zij bieden maatwerkoplossingen, vaak het opschorten van de huren. Over de mogelijkheid van huurkortingen worden in enkele gevallen gesprekken gevoerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen,
de secretaris, de burgemeester,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

Bijlagen Geen