

HuurdersBelangenVereniging Heerenveen
Bar. De Vos van Steenwijksingel 2
8422 KL Heerenveen

Aan de fractievoorzitters van de gemeenteraad van Heerenveen

Betreft: Motie huurbevrozing
Heerenveen, 24 mei 2020

Geachte fractievoorzitters,

Op de agenda voor de raadsvergadering van 25 mei a.s. staat een voorstel voor een motie om tot huurbevrozing te komen vanwege de coronacrisis (agendapunt 18). Graag informeer ik u over diverse zaken die mogelijk bij uw besluitvorming meegewogen kunnen worden.

De wettelijk maximale huurverhoging dit jaar is 2,6%. Bij Accolade wordt de huur 2,5% hoger en bij WoonFriesland 2,18%. Dit is fors ten opzichte van de laatste jaren en daar zijn wij natuurlijk niet blij mee. Het zijn overigens gemiddelden want er kunnen individuele verschillen bestaan.

Wij zijn als HuurdersBelangenVereniging Heerenveen (HBV) altijd zeer kritisch wanneer het om betaalbaarheid en huurverhoging gaat. En niet alleen in deze moeilijke tijden. De motie suggereert echter dat er een vorm van handjeklap of een met de vuist op tafel slaan moment bestaat hetgeen onjuist is.

Hoe werkt het wel. Er zijn op hoofdlijnen twee variabelen die de jaarlijkse huurverhoging bepalen: de inflatie en de begroting van de betreffende corporatie. De inflatie was in 2019 hoog vanwege de BTW-verhoging op eerste levensbehoefte, de verhoging van de belasting op energie en een 10% hogere zorgpremie. Dat werkt nu dus door in de huurverhoging. Bij de begroting van de corporaties stellen wij altijd kritische vragen over de doelmatigheid van de uitgaven. Momenteel zijn wij als HBV zowel met Accolade als WoonFriesland in gesprek over de uitgangspunten van de begroting voor 2021 en daarmee dus over de huurverhoging per 1 juli 2021.

De gevolgen van de huurverhoging per 1 juli a.s. kunnen dus per huurder verschillen. Een belangrijke component is daarbij het recht op huurtoeslag. Als voorbeeld reken ik u een situatie voor van een huurder met een minimum inkomen of bijstandsuitkering in een woning van € 500,00. Bij een huurverhoging van 2,5% wordt 60% daarvan gecompenseerd door een verhoging van de huurtoeslag. Grofweg zo'n 1,5% waardoor de huurder zelf nog 1% ofwel € 5,00 aan huurverhoging te betalen heeft. Voor de goede orde hoort u mij niet zeggen dat dit meevalt want dit proces keert jaar na jaar terug.

De motie om de huren te bevroren betekent dus dat een deel van de huurtoeslag die de belastingdienst uitkeert wordt overgenomen door de corporatie. En die heeft maar een bron van inkomsten: de huuropbrengst. Kortom een sigaar uit eigen doos en een voordeel voor de overheid.

Ik wil het beleid van de corporaties hier niet verdedigen maar het (mogelijk onbedoelde) effect van de motie is dat er huurdersgeld gebruikt wordt voor de huurtoeslag. Daar heb ik meer dan moeite mee.

De investeringen in verduurzaming (isolatie e.d.) door Accolade en WoonFriesland zijn dit jaar in Heerenveen vele malen hoger dan de opbrengst uit de huurverhoging hetgeen voor de betrokken huurders een forse besparing op de energiekosten oplevert. De toegenomen energiekosten zijn voor onze leden een zeer grote zorg. Deze investeringen zijn overigens vastgelegd in de prestatieafspraken en wij vinden het ook in het kader van het klimaat te verdedigen.

In de motie wordt gesproken over de gevolgen van de coronacrisis. De voorgestelde huurbevrozing is bij lange na niet genoeg om de gedupeerden te helpen. Daar wordt door Accolade en WoonFriesland ingezet op maatwerk. Mede op ons verzoek wordt breed opgeroepen om in dergelijke gevallen contact op te nemen. Zowel op de website als in de brief waarin de huurverhoging is aangegeven. Wij worden als HBV maandelijks bijgepraat over de stand van zaken. Er hebben zich in Heerenveen tot eind mei

60 huurders met problemen gemeld waarvoor maatwerk is gemaakt danwel aanstaande is. Overigens werken de corporaties daarbij intensief en goed samen met de gemeente.

Geachte fractievoorzitters. U zult begrijpen dat deze memo een last minute actie van mijn kant is. Ik weet niet of ik met de adressering aan u de juiste procedure volg. Zo niet, wilt u dan zo vriendelijk zijn deze informatie op de juiste plaats terecht te laten komen.

Met vriendelijke groeten,
Marik van Wijk
Voorzitter HuurdersBelangenVereniging Heerenveen