

Aan de fractie van Volkspartij Nissewaard
T.a.v. P. van der Velden

College van burgemeester en
wethouders

datum	pagina	aantal bijlagen	betreft
2 juni 2020	1 van 3	--	Beantwoording schriftelijke vragen
uw kenmerk	ons kenmerk	afdeling	behandelaar
Uw brief d.d. 6 mei	20ID013595		L.J. Mijmans

Geachte heer Van der Velden,

Op 6 mei 2020 heeft u namens uw fractie schriftelijke vragen gesteld over de huurverhoging van woningcorporaties ten tijde van Corona. Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen.

Vraag 1

De Volkspartij roept het college op haar verantwoordelijkheid te pakken, en in overleg met alle woningcorporaties te treden van Nissewaard, om de huurverhoging over 2020 te verlagen tot nihil, en zodoende hun missie te volgen en mede te delen in de malaise, en schouder aan schouder te staan met de gemeente, burgers en ondernemers van Nissewaard. Is het college bereid om dit te doen, zo ja, wanneer? Zo nee waarom niet ?

Antwoord

De gemeente heeft hierover gesproken met de bestuurders/directeuren van de grootste woningcorporaties (De Leeuw van Putten, Maasdelta Groep, Woonbron en De Zes Kernen) die in Nissewaard actief zijn.

Wat zijn de gevolgen van Corona voor huurders?

Woningcorporaties melden dat veel van huurders ofwel in loondienst zijn, ofwel een uitkering hebben. Voor deze grote groep geldt dat de financiële schade die zij lijden als gevolg de Corona-crisis, doorgaans beperkt is. De groep ZZP-ers, die ook al door landelijke regelingen gecompenseerd worden, vormt een potentiële risicogroep. Het aantal aanvragen bij corporaties voor betalingsregelingen is vooralsnog beperkt.

Inflatievolgende huurverhoging

De corporaties in Nissewaard voeren allemaal een jaarlijkse huurverhoging door die inflatievolgend is. De Zes Kernen heeft die inflatievolgende huurverhoging dit jaar iets naar beneden bijgesteld (van

2,6% naar 1,9%). Corporaties doen dit omdat ook voor hen de kosten met de inflatie meestijgen, dus de huurverhoging betekent niet 'meer inkomsten voor de corporatie'. Corporaties hebben geen winstoogmerk, de inkomsten worden geïnvesteerd in de volkshuisvesting. De huurverhogingen in de particuliere sector liggen, ter vergelijking, veelal tussen de 5,1% en 6,6%.

Huurders met de laagste inkomens maken veelal gebruik van huurtoeslag. Voor hen komt een huurverhoging niet volledig voor eigen rekening, omdat dit door de huurtoeslagaanpassing gecompenseerd wordt.

Sociaal huurakkoord

Huurders met een laag inkomen die, al dan niet door de huurverhoging, relatief te veel gaan betalen in verhouding tot hun inkomen, kunnen huurbevrozing of huurverlaging aanvragen. Dit is afgesproken in het sociaal huurakkoord tussen Aedes (brancheorganisatie van woningcorporaties) en de Woonbond (huurders), dat eind 2018 gesloten werd. Corporaties volgen de afspraken uit dit akkoord. Geen huurverhoging doorvoeren zou in strijd zijn met het akkoord.

Corporaties delen in de malaise

Ook woningcorporaties ondervinden nadelige financiële gevolgen van de Corona-crisis. Door het in acht nemen van de regels bij bezichtigingen, duurt het doorgaans langer om een huurder te vinden voor een woning. Dit heeft een derving van de huurinkomsten tot gevolg. Daarnaast betekenen meer huurachterstanden, uitstel van betalingen en andere betalingsregelingen ook iets voor de financiële positie van corporaties. Ten slotte lopen projecten binnen de woning ook vaak vertraging op.

Meedenken met huurders die het lastig hebben

Vanzelfsprekend hebben corporaties begrip voor de vervelende situaties die kunnen ontstaan als gevolg van de crisis. Voor alle corporaties geldt dat ze meedenken in maatwerkoplossingen voor die gevallen die te maken hebben met een inkomstenderving door Corona. Vaak is er een set van maatregelen die ingezet kan worden:

- Uitstel van betaling. Als huurders op dit moment hun huur niet kunnen betalen, als ZZP-er of geen werk meer hebben door de Corona-crisis, verwijzen corporaties allereerst naar de regelingen die er bij de overheid zijn. Als mensen 'even niet kunnen betalen' kan uitstel van betaling van de huur een oplossing zijn en kunnen huurders bij hun corporatie terecht om in een persoonlijk gesprek tot een individuele oplossing te komen.
- Betalingsregelingen. Duurt de situatie langer, dan kan gekeken worden naar andere mogelijkheden, zoals een betalingsregeling. Ook hier stellen de corporaties zich meedenkend op en is het mogelijk om de terugbetalingstermijnen uit te smeren over een langere periode.
- Huisuitzettingen. Tijdens de coronacrisis worden geen huisuitzettingen gedaan op basis van huurachterstand. Alleen bij criminele activiteiten en bij zeer zware overlast zal dit wel kunnen plaatsvinden.
- Tijdelijke huurcontracten. Het spoedwetsvoorstel *Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten* maakt het in coronatijd mogelijk om tijdelijke huurcontracten te verlengen.

Volgens de corporaties zijn deze maatregelen vele malen effectiever dan 'de generieke maatregel om geen huurverhoging door te voeren'. Daar help je mensen die echt in de problemen zitten namelijk

datum
2 juni 2020

ons kenmerk
20ID013595

pagina
3 van 3

betreft
Beantwoording schriftelijke
vragen

niet mee. Geen huurverhoging scheelt mensen veelal vijf tot vijftien euro in de maand. Huurders die écht geraakt worden, zonder of met huurverhoging, zijn daarom veel meer gebaat bij oplossingen op maat.

Wij vertrouwen erop uw vragen hiermee voldoende te hebben beantwoord.

Hoogachtend,

Namens de burgemeester en wethouders van Nissewaard,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



M.L.M. Weerts



F. van Oosten