

INITIATIEFVOORSTEL (reg.nr.: 8125299 26/05/2020)

Aan de leden van de gemeenteraad van Groningen

Betreft: initiatiefvoorstel "0 = genoeg!"

Datum: 25 mei 2020

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij leggen wij u het volgende initiatiefvoorstel voor. Wij vragen hierbij geen preadvies van het college van burgemeester en wethouders.

Inleiding

Ieder jaar bespreken corporaties, gemeenteraad en een vertegenwoordiging van huurders de prestatieafspraken. Hierin worden afspraken gemaakt over de betaalbaarheid, beschikbaarheid, het onderhoud en de verduurzaming van sociale huurwoningen. In deze prestatieafspraken verwijzen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties naar het woonlastenonderzoek van Companen uit 2019. Uit dit onderzoek blijkt dat 30% van de huurders in Groningen een betaalbaarheidsrisico heeft. Dit komt in grote lijnen overeen met de uitkomsten van het onderzoek van Nibud (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting) in 2019. Daaruit komt naar voren dat 50 procent van de huurders moeite heeft om rond te komen, 40 procent financiële schaarste ervaart en 30 procent betalingsachterstanden heeft.

Al in 2016 signaleerde de SP in Groningen in haar eigen onderzoeksrapport 'Huren in Groningen' dat huurders door de jaarlijkse huurverhogingen financieel in de knel komen.¹ Uit dat onderzoek bleek dat huurders steeds vaker moeite hebben met het betalen van de huur (43,2%). Huurders gaven destijds aan steeds vaker te moeten kiezen tussen het betalen van verschillende rekeningen waardoor achterstanden ontstaan en oplopen. Daarnaast bezuinigden huurders steeds meer op zorgkosten, voeding en persoonlijke verzorging (56,9%). Huurverhogingen van enkele tientjes per maand betekenden toen al flink oplopende jaarlasten voor huurders. Uit het onderzoek onder huurders kwam een gemiddelde maandelijkse huurverhoging van 16,52 euro naar voren, dit betekende een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van 198,24 euro. Het SP-onderzoeksrapport 'Woningen in Groningen' uit november 2018 toont vergelijkbare resultaten.²

Sindsdien is de armoede in Groningen niet afgenomen. Vele gezinnen en huishoudens hebben niet meer maar juist minder te besteden. De kosten voor zorg, boodschappen en energie zijn gestegen en de inkomsten van veel huurders zijn niet evenredig gestegen. De coronacrisis heeft voor veel huurders nu al directe gevolgen zoals verlies van werk of inkomen. De voorspelde economische crisis die zal volgen verergert de financiële gevolgen. Daardoor is een huurverhoging voor veel huurders niet meer op te brengen. De

¹ https://groningen.sp.nl/sites/groningen.sp.nl/files/attachments/rapport_huren_in_groningen_versie_juni_2016.pdf

² https://groningen.sp.nl/sites/groningen.sp.nl/files/attachments/woningen_voor_groningen_0.pdf

SP pleit er samen met de PvdD in dit initiatiefvoorstel voor om de woonlasten van huurders niet nog verder op te laten lopen. Concreet: De huur mag in 2020 niet verhoogd worden. 0% is genoeg!

De verhuurdersheffing

In 2012 werd als gevolg van de kredietcrisis een extra belasting ingevoerd, die nooit is teruggedraaid. Zo betalen huurders in Nederland nog steeds voor de vorige crisis. Hierdoor belandt drie maanden huur per jaar van elke huurder – in totaal 2 miljard euro per jaar – rechtstreeks in de staatskas. Maar in plaats van zich hiertegen te verzetten, laten woningbouwcorporaties en gemeentebesturen huurders de klappen opvangen. Ze zadelen hen op met absurde huurverhogingen en plegen amper onderhoud. Zo werken wethouders en corporaties mee aan de verdere afbraak van de volkshuisvesting. Ondertussen worden bedrijven met miljarden euro's aan overheidsgeld gesteund. De zakken van de overheid zijn volgens het kabinet Rutte diep, dus geld is er wel. Het is een kwestie van keuzes maken.

Het schrappen van de verhuurdersheffing kan daarmee een begin zijn van de wederopbouw van trotse volkshuisvesting. Waarbij we daarvoor in de plaats investeren in kwalitatief goede, energiezuinige en betaalbare woningen voor iedereen. Voor die wederopbouw is geen verhoging van de huur, maar een verhoging van politieke en maatschappelijke druk nodig. De toekomst van huurders en onze volkshuisvesting staan op het spel, en ze zijn het meer dan waard om voor te vechten.

Coronacrisis

De Woonbond pleit al voor het schrappen van de huurverhogingen én de verhuurdersheffing. Zij zeggen hier het volgende over: “De woonquote (het deel van het inkomen dat iemand kwijt is aan wonen) van huurders lag in 2018 gemiddeld al op 38%. Bij een groot deel van de huurders staat het water dus nu al aan de lippen. Veel huurders zien een onzekere toekomst tegemoet en verwachten door de Coronacrisis een inkomensdaling waarvan het maar de vraag is in hoeverre dat gecompenseerd wordt. Het niet verhogen van de huur geeft hun wat financiële ademruimte.”³

De coronacrisis brengt veel onzekerheid. Iedereen weet dat huurders van sociale huurwoningen niet de meest kapitaalkrachtigen zijn. Dat is zelfs staand beleid want mensen met een te hoog inkomen komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Het overgrote deel van de huurders heeft onzeker werk, krijgt een laag loon, werkt in de cruciale sectoren, is werkzoekend of moet rondkomen van een uitkering of van een klein pensioentje. Deze mensen mogen niet bedreigd worden in hun bestaanszekerheid. Zij moeten juist nu zekerheid krijgen.

Van maatwerk...

Tot nu toe zeggen corporaties verenigd in de G13, een provinciaal platform van woningcorporaties in de provincie Groningen, te kiezen “voor maatwerk voor die huurders die het hardst getroffen worden door de coronacrisis, niet voor een algemene regel”. Daarnaast geven zij aan de extra huurinkomsten nodig te hebben om huizen energiezuiniger te maken, te renoveren en te onderhouden ten gunste van de huurder maar ook voor nieuwbouw en leefbaarheid.⁴ Wij hebben hier een drietal fundamentele bezwaren tegen.

Ten eerste gaat deze redenering volledig voorbij aan de kwetsbare financiële situatie waar vele huurders al jaren in verkeren. Er kan geen sprake van maatwerk zijn omdat de problemen het overgrote deel van de huurders betreft. Zie nogmaals alle

³ <https://www.woonbond.nl/nieuws/onrust-over-jaarlijkse-huurverhoging>

⁴ Zie bijlage 1 onderaan voor de volledige reactie van de G13

onderzoeksresultaten van de SP, van de corporaties en de gemeente zelf en van het NIBUD en de Woonbond.

Ten tweede is de argumentatie van de Groninger corporaties te veel gericht op de korte termijn. Al jaren betalen corporaties een extra belasting in de vorm van de verhuurdersheffing en al jaren wordt deze rekening doorgeschoven naar de huurders. Hierdoor betalen zij meer huur, is er minder geld voor onderhoud en verduurzaming en loopt de nieuwbouw van sociale huurwoningen dermate achter dat er woningnood is ontstaan. Dit blijven accepteren en de rekening blijven doorschuiven op de huurders is meewerken aan het afbreken van de sociale volkshuisvesting.

Ten derde zorgt de huurverhoging ervoor dat corporaties zich vervreemden van hun huurders. Door in deze tijd weer een huurverhoging op te leggen worden huurders door hun eigen corporatie in de problemen gebracht. Dit zorgt voor onrust, frustraties en woede richting de corporaties. Sterker nog: Corporaties lijken liever met het kabinet Rutte III samen te willen werken aan de afbraak van de sociale volkshuisvesting dan het op te nemen voor de huurders die de salarissen van corporatiebestuurders betalen.

...naar collectieve politieke actie

Maar het kan ook anders en beter. Want in tijden van crises zijn dingen die jarenlang onmogelijk leken ineens wel mogelijk. Zo werd er in de Eerste Kamer onlangs een voorstel aangenomen om de huren te bevriezen. Hiermee is de huurverhoging nog niet van de baan, maar moet de minister nu gaan bepalen wat ze gaat doen. Dat biedt een kans. Als wethouders en corporaties nu karakter tonen, hun rug rechten, gaan staan voor hun huurders en het goede voorbeeld geven door zelf de huurverhoging te stoppen, kunnen we samen de druk op de politiek in Den Haag opvoeren. Samen met een beweging van huurders kunnen we dan de huurverhoging van tafel krijgen.

Voorstel:

- *Als raad uit te spreken dat de huren in deze crisistijd niet verhoogd dienen te worden*

En als volgt te besluiten:

Het college te verzoeken om:

1. Dit standpunt over te brengen aan het kabinet;
2. *Zich in te spannen om samen met de overige Groninger gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en huurders samen een protestactie en lobby richting kabinet, minister, de Tweede en de Eerste kamer te organiseren om alle huren te bevriezen én de verhuurdersheffing om te zetten in een investeringsplicht.*

Het college op te dragen om:

3. *Opnieuw in overleg te gaan met de Groninger corporaties om af te spreken dat de geplande huurverhogingen in de gemeente Groningen voor 2020 terug worden gedraaid;*
4. *Een convenant voor te bereiden om samen met verhuurders in de vrije huursector afspraken te maken over maximale huurverhogingen voor het jaar 2021.*

Groningen, 25 mei 2020

Jimmy Dijk
SP fractie

Terence van Zoelen
PvdD

Bijlage 1: Gezamenlijke reactie van de G-13 corporaties

Voor de corporaties in het belevingsgebied was het een lastig besluit om de huuraanpassing dit jaar door te voeren. We weten dat er huurders zijn die te maken krijgen met minder inkomen door de coronacrisis. ZZP-ers, ondernemers of huurders met een flexibel contract bijvoorbeeld. We weten ook dat die huurders moeite kunnen krijgen met het betalen van de huur. Deze huurders helpen we. Samen met de huurder zoeken we naar de oplossing die het best past. Iedere corporatie heeft daarin eigen maatregelen getroffen.

Tegelijk weten we ook dat niet alle huurders in de financiële problemen komen door de coronacrisis. Voor huurders met een stabiel inkomen (door werk, (AOW-)uitkering of pensioen) verandert er eigenlijk niet veel. Ook als een huurder huurtoeslag ontvangt, verandert er niets. We maken ons wél zorgen om die groep huurders die door de coronacrisis plotseling minder inkomen heeft. We kiezen daarom voor maatwerk voor die huurders die nu het hardst getroffen worden door de coronacrisis, niet voor een algemene regel.

We hebben overwogen om de huuraanpassing dit jaar uit te stellen of zelfs helemaal niet door te voeren. Toch hebben we hier samen niet voor gekozen. We willen blijven werken aan comfortabele en betaalbare huizen, nu en in de toekomst. De huurinkomsten hebben we nodig om onze huizen energiezuiniger te maken, te renoveren en te onderhouden ten gunste van de huurder. Maar ook voor nieuwbouw en leefbaarheid. Dat hebben we afgesproken met onze huurders, gemeenten en partijen zoals aannemers. Blijven investeren betekent óók dat we de economie draaiende houden. En daar hebben we allemaal baat bij.

Over de G13

De G13 is een provinciaal platform van woningcorporaties in de provincie Groningen. De G13 corporaties zijn: Acantus, Woningstichting De Delthe, Woonstichting Groninger Huis, Lefier, Woongroep Marenland, Stichting Uithuizer Woningbouw, Woonstichting Wierden en Borgen, Woonzorg Nederland, De Huismeesters, Patrimonium, Nijestee, Woonborg en Wold & Waard.