



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van SP
Stephanie Blom

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake Verhoging huur- en servicekosten Stichting Ateliers Maastricht (SAM) 1 januari 2023.	9 februari 2023 Verz. 9 februari 2023	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
(Marjolein) Gijselaers	043 350 7128	2023.00233
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Marjolein.Gijselaers@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte Stephanie Blom,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Waarom kiest de gemeente Maastricht ervoor om de volledig 14.5 procent huurverhoging die is toegestaan op basis van het CPI-cijfers door te voeren voor het gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed, terwijl zij daar ook vanaf had kunnen wijken en huurders tegemoet had kunnen komen door een lagere huurverlaging voor te stellen die gebaseerd is op de kerninflatie, zoals andere gemeenten doen?

Antwoord 1:

Het college heeft op 7 februari jl. besloten om éénmalig voor het jaar 2023 af te wijken van de CPI voor het maatschappelijk vastgoed en daarvoor in de plaats het kerninflatiecijfer te hanteren vanwege de exceptionele stijging en grillige schommelingen in de CPI-index in het afgelopen jaar. Er zijn diverse bezwaren op de huurindexering binnengekomen waarna er een heroverweging heeft plaatsgevonden.

Vraag 2:

Is het doorvoeren van de maximaal toegestane huurverhoging een stads brede ontwikkeling die ten aanzien van al het gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed geldt, of wordt er gedifferentieerd tussen organisaties en huurders?

Antwoord 2:

Er is bij het heroverwegingsbesluit een onderscheid aangehouden tussen maatschappelijk vastgoed enerzijds en commercieel vastgoed anderzijds. Dit besluit heeft betrekking op al het gemeentelijk vastgoed waartoe ook het vastgoed van Maastricht Sport en de WOM Belvédère wordt gerekend.

Vraag 3:

Zo ja, waarop is deze differentiatie dan gebaseerd?



DATUM
9 februari 2023

Antwoord 3:

Bij verhuur van maatschappelijk vastgoed kan de gemeente eenzijdig ertoe over gaan het huurprijsniveau neerwaarts bij te stellen ten gunste van de huurder.

Bij verhuur van commercieel vastgoed handelt de gemeente evenwel gelijk als een private ondernemer en dient deze bij de verhuur rekening te houden met de Wet Markt en Overheid op grond waarvan de regels van marktconforme verhuur in acht genomen moeten worden. Voor deze huurders blijft derhalve indexering conform CPI gelden. In geval van bedreiging van de continuïteit en/of dreigend faillissement van de commerciële huurder, kan evenwel maatwerk toegepast worden.

Vraag 4:

Bent u met de SP van mening dat het wellicht efficiënter was geweest om maatschappelijke organisaties en overige huurders van gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed tegemoet te komen in hun primaire kosten voor de huur van het vastgoed en de servicekosten door de huurverhoging en de verhoging van de servicekosten te matigen, dan om hen naar het recent tot stand gekomen Noodfonds Energie te verwijzen?

Antwoord 4:

Nee, de gemeente vindt het belangrijk om zoveel mogelijk een eenduidige lijn aan te houden en tegemoetkoming van stijgende energiekosten in 1^e instantie via het Noodfonds te laten verlopen. Echter is er wel een heroverweging gemaakt voor maatschappelijk vastgoed ten aanzien van de mate van huurstijging door eenmalig voor het jaar 2023 het consumentenprijsindexcijfer (CPI ad 14,5%) te vervangen door het lagere kerninflatiecijfer (6,5%).

Vraag 5:

Bent u alsnog bereid om de voorgenomen huurverhoging van 14.5% terug te brengen tot nihil, of in ieder geval te maximeren op het cijfer van de kerninflatie, zijnde 5.7 procent voor september 2022.

Antwoord 5:

Zie antwoord op vraag 4.

Vraag 6:

Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6:

Niet van toepassing.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Alex Meij
Wethouder Sociale Zaken, Gezondheid, Vastgoed, Personeel en Organisatie