



**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 16-01-2023
No. 2023.00233
Portefeuillehouder: Wethouder Mackus
Organisatieonderdeel: Economie en Cultuur**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 16 januari 2023

Betreft: Verhoging huur- en servicekosten Stichting Ateliers Maastricht (SAM) - 1 januari 2023

Geacht college,

De SP heeft vanuit diverse sociaal maatschappelijke organisaties vernomen dat voor het door de gemeente verhuurde maatschappelijk vastgoed, bijvoorbeeld een groot aantal SAM-locaties, een meer dan stevige huur- en servicekostenverhoging plaatsgevonden heeft per 1 januari 2023. Zo is de kale huurprijs op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het CBS met 14.5 procent verhoogd. Daarnaast zijn ook de servicekosten, inclusief de voorschotten voor elektriciteit en gas, met circa 15 procent gestegen. In totaal gaat het dus om een lastenverzwaring van bijna 30 procent.

Deze verhogingen zijn gebaseerd op een consumentenprijsindexcijfer dat vier maanden vóór de ingangsdatum van de huurverhoging bepaald is. Zoals bekend was de inflatie in september 2022 ongekend hoog (te weten 14.5 procent), waar deze in december 2022 alweer gedaald was tot 9.6 procent. Het hoge CPI-cijfer werd in de afgelopen maanden bovendien vaak voor meer dan de helft bepaald door de sterk schommelende energieprijzen, waardoor de huurders van gemeentelijk vastgoed die ook geconfronteerd worden met een verhoging van de servicekosten nu dubbel 'gestraft' worden voor de fluctuerende energieprijzen: zowel in de huurverhoging als in een verhoging van de servicekosten.

Zelfs het CBS heeft begin 2022 aangegeven dat de bestaande rekenmethode die ten grondslag ligt aan het CPI-cijfer niet langer geschikt is voor de huidige markt, waarin de energieprijzen zo onzeker zijn. Helaas komt het CBS pas eind 2023 met een nieuwe, meer adequate rekenmethode. Bovendien zijn veel huurders van gemeentelijk vastgoed als de SAM geen commerciële spelers, maar stichtingen en maatschappelijke organisaties. Veel van het genoemde vastgoed biedt onderdak aan mensen uit de culturele sector, een sector die het al erg moeilijk heeft de afgelopen jaren. De verhoging valt velen van hen rauw op hun dak en staat in schril contrast met de diverse steunmaatregelen en andere subsidies om mensen in financiële nood te helpen.

Naar aanleiding van deze ontwikkelingen, heeft de SP de volgende vragen voor het college.

1. Waarom kiest de gemeente Maastricht ervoor om de volledige 14.5 procent huurverhoging die is toegestaan op basis van het CPI-cijfer 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 huurverhoging voor te stellen die gebaseerd is op de kerninflatie, zoals andere gemeenten¹ doen?

2. Is het doorvoeren van de maximaal toegestane huurverhoging een stadsbrede ontwikkeling die ten aanzien van al het gemeentelijk (maatschappelijk) vastgoed geldt, of wordt er gedifferentieerd tussen organisaties en huurders?
3. Zo ja, waarop is deze differentiatie dan gebaseerd?
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?
5. Bent u alsnog bereid om de voorgenomen huurverhoging van 14.5 procent terug te brengen tot nihil, of in ieder geval te maximeren op het cijfer van de kerninflatie, zijnde 5.7 procent voor september 2022?
6. Zo nee, waarom niet?

Hoogachtend,

Stephanie Blom
SP Maastricht

¹ Bijvoorbeeld de gemeente Veenendaal, zie: <https://www.derijnpost.nl/lokaal/politiek/888163/veenendaal-matigt-huurverhoging>.