



Stadswonen Rotterdam

Rochussenstraat 21
3015 EA Rotterdam

Rotterdam, 10 juni 2019

Betreft: Adviesaanvraag 'Aanpassing in- en doorstroombeleid' d.d. 24 april 2019

In antwoord op jullie adviesaanvraag d.d. 24 april 2019 doen wij jullie bij deze ons definitieve advies toekomen. Dit advies is als volgt gestructureerd:

- I. Een korte uiteenzetting van de adviesaanvraag
- II. Algemene overwegingen, vragen en suggesties van SHS met betrekking tot de 10 voorgenomen maatregelen
- III. Specifiek advies van SHS met betrekking tot de 10 voorgenomen maatregelen

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Stichting Huurdersbelang Stadswonen,



I. Het beleidsvoornemen van Stadswonen Rotterdam

Stadswonen Rotterdam (SWR) constateert toenemende woningnood onder studenten en recent afgestudeerden:

- De gemiddelde inschrijfduur bij toewijzing is tussen 2016 en 2018 gestegen van 5 naar 10 maanden (kamers) en van 25 naar 35 maanden (studio's en appartementen);
- Het aantal reacties per advertentie is tussen 2017 en 2018 gestegen van 28 naar 37 (kamers) en van 97 naar 161 (studio's en appartementen).

Als reactie wil SWR extra inspanningen leveren om de toenemende woningnood onder studenten in Rotterdam te verminderen:

- Het bezit, 6.350 verhuureenheden (VHE's) met ruim 15% uitbreiden: 900 verhuureenheden bestemd voor studenten en (recent) afgestudeerden. Een grote opgave, aldus SWR, waarvan het realiseren uiteindelijk 10 jaar vergt.
 - De instroom beïnvloeden (voortaan alleen jonge studenten), alsook door- en uitstroom bevorderen c.q. afdwingen. Afhankelijk van diverse aannames kan deze 'vraagsturing' na verloop van tijd mogelijk 630 per jaar aan studenten toe te wijzen VHE's opleveren, verwacht SWR. Dat kan het saldo zijn van de volgende 10 maatregelen:
1. Altijd campuscontact bij studenten + handhaving;
 2. Doelgroeplabel: label 'student' uitbreiden en 'jongere' (binnen Stadswonen) laten vervallen. Opgave 'jongere' (lees: niet-student) wordt opgepakt door Woonstad Rotterdam;
 3. Doelgroeplabel: MBO'ers toevoegen aan label 'student';
 4. Doelgroeplabel: bij label 'student' is studielocatie niet langer van belang;
 5. Doelgroeplabel: introductie label 'afgestudeerde'; labels blijver (instroom) en Vrije Sector vervallen daarmee;
 6. Aanpassen maximale leeftijdsgrenzen bij toewijzing: 'Student' max 25 jaar, 'Afgestudeerde' max 27 jaar.
 7. Toewijzing woning 'afgestudeerde' alleen aan huurder van studentenwoning binnen Stadswonen Rotterdam;
 8. Verkorte opzegtermijn (twee weken in plaats van één maand) voor huurders bij doorstroom binnen Stadswonen Rotterdam;
 9. Behoud inschrijfduur ten behoeve van doorstroom binnen Stadswonen Rotterdam;
 10. Altijd bepaalde duurcontract bij 'afgestudeerde'.



II. Algemene overwegingen, vragen en suggesties van SHS met betrekking tot de 10 voorgenomen maatregelen

Dat SWR extra wil bijdragen aan het verminderen van woningnood onder studenten verdient in beginsel alleen maar lof. Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS) is gevraagd hierover te adviseren, zoals bedoeld in artikel 4 Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv). Dat recht omvat recht op informatie, overleg en gekwalificeerd advies. SHS heeft de voorgenomen maatregelen zorgvuldig overwogen met input van meerdere kanten: binnen haar bestuur, met een werkgroep van pandvertegenwoordigers, met individuele huurders en met externe adviseurs. Bij deze bijeenkomsten rezen veel vragen, waarvan sommige betrekking hadden op specifieke maatregelen, andere op een combinatie van maatregelen en weer andere op de overkoepelende sturingsfilosofie van dit beleid. Daarom zal dit advies allereerst algemene overwegingen, vragen en suggesties benoemen (deel II), alvorens in te gaan op de specifieke maatregelen (deel III). Beide delen maken onderdeel uit van het advies.

1. Verdwijnt woningnood door meer woningbezit en herdefiniëring van doelgroepen?

Woningnood die binnen enkele jaren met duizendtallen oploopt, vermindert niet onmiddellijk door het toevoegen van 90 VHE's per jaar plus herverdeling van aanwezige woonruimte. Alle beetjes helpen, dat wel. Deze primaire overweging gaf binnen SHS aanleiding tot discussie over wezenlijke vragen:

- Wanneer je voortaan als specifieke doelgroep niet meer mag instromen (zoals werkende jongeren, studenten > 25 jaar of deeltijdstudenten), hoe vind je dan huisvesting op de krappe Rotterdamse woningmarkt zonder passende aanvullende maatregelen?
- Waar gaan huidige huurders straks wonen die op basis van de voorgenomen maatregelen geacht worden uit te stromen?
- Wat is per saldo de volkshuisvestelijke winst van herdefiniëring van de woningmarkt anders dan het bevoorrechten van jonge voltijdstudenten ten koste van werkende jongeren en niet-jonge of deeltijdstudenten en afgestudeerden?
- Mag SWR verwachten dat een huurdersbelangenorganisatie zomaar delen van haar achterban laat vallen zonder overtuigende volkshuisvestelijke compensatie?

Op deze vragen geven de presentatie en toelichting van het beleidsvoornemen 'Aanpassing in- en doorstroombeleid' onvoldoende antwoorden. Op 14 mei 2019 zijn deze en andere vragen door SHS expliciet aan SWR voorgelegd. Daarop volgde op 15 mei 2019 beantwoording. Deze beantwoording was op veel punten echter weinig concreet, waardoor de grootste zorgen van SHS niet werden weggenomen.

2. Vergt het bestrijden van oplopende woningnood niet meer effectief ingrijpen door de gemeente Rotterdam en SWR?

De vraag naar studentenhuisvesting is toegenomen, wat de woningnood verder doet stijgen, decennialange volkshuisvestelijke inspanningen ten spijt. Enerzijds zijn er onderwijsinstellingen met een tomeloze expansiedrift. Anderzijds zijn jaren achtereen te weinig VHE's gebouwd. Er zijn ook andere doelgroepen onder jongeren dan studenten alleen die (gelukkig) onderdak hebben gevonden in het terecht voor 'studenten én jongeren' bestemde woningbezit van SWR. Sommige 'studenten' of 'jongeren' blijven wat langer in SWR-bezit wonen dan de bedoeling is, al verhuist vrijwel iedereen vroeg of laat wel een keer omdat de natuurlijke levensloop daartoe prikkelt. Bovendien verbleekt dit probleem, wanneer je de invloed ervan vergelijkt met de eerdergenoemde oorzaak van het

woningtekort: tomeloze expansiedrift van onderwijsinstellingen zonder VHE's met overeenkomstige aantallen bij te bouwen. Is sturing van beheersbare groei door de overheid niet veel wezenlijker van belang dan vraagsturing (instroom, doorstroom en uitstroom)? In haar 'Reactie vragen' merkt SWR op: *"Periodiek spreken de huisvesters (dus ook Stadswonen Rotterdam) en Gemeente met de onderwijsinstellingen over deze ontwikkelingen inclusief de eventuele hierbij behorende zorgen."* Dat is toch aanzienlijk vagere taal dan het Rotterdamse adagium: *"Geen woorden, maar daden."*

3. In hoeverre is het faciliteren van onderwijsinstellingen nodig en redelijk?

Onderwijsinstellingen (vooral de EUR) hebben een financieel gedreven groeiambitie. Internationals aantrekken, bijvoorbeeld: in de afgelopen jaren circa 3.000, met de ambitie deze groep de komende jaren nogmaals met circa 3.000 te laten groeien, zonder significante verantwoordelijkheid te betrachten qua huisvesting?

Door financiële problemen – Cité (2010) en Vestia (2012) – was er bij SWR geen financiële ruimte om naar behoefte bij te bouwen. Dat paste ook bovendien niet in het beleid van de gemeente, die in de afgelopen 8 à 10 jaar geen vergunningen voor de bouw van kleine woningen heeft willen afgeven. In de volgende 10 jaar het aantal VHE's met 90 per jaar uitbreiden oogt niet als een inhaalslag, en deze uitkomst spoort bovendien niet met de groeiambities omtrent WO en HBO-populaties.

In hoeverre is het redelijk om zittende huurders en woningzoekenden kind van de rekening te laten worden van het falen van onderwijsinstellingen, de gemeente en woningcorporaties wat betreft echte volkshuisvestelijke inspanningen aan de aanbodzijde: enerzijds minder onverantwoorde groei, met inachtneming van de redelijke onderwijsbehoefte van Rotterdam en omgeving, anderzijds actieve ingrepen om studenten en andere jongeren een perspectief te bieden op een beschaafde wooncarrière? Het voorgestelde pakket van 10 maatregelen m.b.t. instroom, doorstroom en uitstroom is in deze context niet proportioneel. Daar komt bij dat de wens om hiermee voordelen voor jonge studenten te behalen onvoldoende rekening houdt met de noodzaak om nadelen voor subdoelgroepen (niet studerende jongeren, studenten > 25 jaar en afgestudeerden) te matigen of te compenseren.

4. Kunnen we ingeschreven zorgvuldiger uitschrijven?

Wat de omvang van de woningnood betreft: er zijn veel reacties op aangeboden VHE's én er is een lange wachtlijst: pakweg 28.000 ingeschrevenen. Wanneer SWR enkele subdoelgroepen rigoures schrappt, zoals nu voorgesteld, resteren er circa 16.500 ingeschrevenen. Het 'opschonen' van zo'n wachtlijst kan ook zonder huurders en woningzoekenden 'zo maar' plotsklaps te schrappen. Ooit kreeg elke ingeschrevene jaarlijks een email met de vraag of hij/zij nog op zoek was; dat is een kleine moeite. SWR zou ook jaarlijks een bescheiden vergoeding kunnen vragen voor het continueren van een inschrijving. Een kleine financiële prikkel kan toch al voldoende zijn om mensen die niet echt zoeken te laten afhaken? Waarom worden deze opties voor periodieke opschoning niet geactiveerd?

5. Zijn potentiële maatregelen buiten de gepresenteerde selectie voldoende overwogen?

Uit de reactie van SWR op de door SHS gestelde vragen blijkt dat er geen andere maatregelen zijn overwogen dan de voorgenomen selectie van tien. Waarom is dit het geval? Men zou verwachten dat andere maatregelen ten minste de revue zouden zijn gepasseerd, zelfs als deze uiteindelijk terzijde zijn geschoven. Een voorbeeld dat meermaals in overleg naar voren is gekomen: waarom nog (zeer) actief marketingbeleid voeren vanuit SWR, als de druk aan de poort nu al te hoog is? Indien het huidige woningbezit de instroom niet aankan, lijkt het voor zich te spreken dat extra inzet om die instroom nog verder te vergroten beter op andere zaken gericht kan worden.

6. Kunnen we in-, door- en uitstroom voldoende zorgvuldig rechtvaardigen?



Op dit moment is onbekend hoeveel huurders studeren en hoeveel huurders zijn afgestudeerd of gestopt met studeren. Evenmin is duidelijk hoe lang afgestudeerden al afgestudeerd zijn. Bovendien volstaat het begrip 'afgestudeerde' wel in beeldvorming, doch het is geen operationele term die aansluit bij relevante wetgeving in huurrechtelijke zin. Daarom kan beter gesproken worden over de 'niet-student', waarmee wordt bedoeld degene die niet (meer) is ingeschreven bij een onderwijsinstelling zoals dat is bedoeld in artikel 7:274d BW.

Het lijkt redelijk om aan te nemen dat de meeste studenten ook zonder extra maatregelen al binnen 12 maanden na afstuderen of stoppen met de studie verhuizen naar woonruimte buiten het bezit van SWR (in of buiten Rotterdam). Aannemend dat zo'n natuurlijk verloop al bestaat, is het dan gerechtvaardigd om jaarlijks 2 extra verhuurmedewerkers en 2 sociaal beheerders (pakweg € 200.000 extra kosten per jaar) in te zetten om de thans voorgestelde fijnmazige maatregelen te kunnen effectueren? Zonder meer wetenschap over nettoresultaat kan toch niet voldoende zorgvuldig worden beoordeeld of de voorgestelde structurele beleidswijzigingen ter zake in-, door- en uitstroom gerechtvaardigd zijn?

7. Is het voorgestelde campuscontract getoetst aan hedendaagse wettelijke vereisten?

Welke methode wil men hanteren om te bepalen wanneer een huurder is afgestudeerd of gestopt? En waarom onthoud je deeltijdstudenten woonopties die voltijdstudenten wél aangeboden krijgen? Artikel 7:274d lid 2 BW hanteert sinds 1 juli 2016 een specifieke omschrijving van het begrip "student" met betrekking tot het campuscontract: *"Onder student wordt in dit artikel verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek."*

De rechter kan, desgevorderd door SWR, na opzegging van zo'n huurcontract voor onbepaalde tijd door SWR, die huur beëindigen wanneer de huurder heeft nagelaten te voldoen aan een schriftelijk verzoek van SWR - dat zij jaarlijks kan doen - om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 7:274d lid 2 BW inzake het lopende studiejaar over te leggen. De tekst van het door SWR voorgestelde campuscontract wijkt af van deze actuele wettelijke maatstaf. Zou SWR een campuscontract willen inzetten, dan is vooraf toetsing door een huurrechtsspecialist geboden.

Vervolgens rijst de vraag wat het matigende effect hiervan is op het tot nu toe door SWR voorspelde resultaat van invoering en handhaving van het campuscontract? Leidt deze noodzakelijke aanpassing tot verlaging van de voorspelde 200 'extra' voor toewijzing vrijkomende VHE's tot bijvoorbeeld 150 of 100 VHE's?

8. Verworven rechten – extra opties wegens aanspraken op grond van overgangsrecht?

In het voorgestelde beleid 'Aanpassing in- en doorstromingsbeleid' is niet voorzien in gevolgen van beleidsvoornemens voor zittende huurders: uitstroom, oftewel op straat worden gezet, om het wat concreter te stellen. Aangegeven is dat gehandhaafd gaat worden op basis van het campuscontract en/of het jongerencontract dat gaat gelden voor afgestudeerden (aan een 27-jarige kan nog 5 jaar worden verhuurd, met eventuele verlenging van 2 jaar).

Meer dan eens (o.a. tijdens de laatste 'pizza-avond' op 17 april 2019) is mondeling aangegeven dat er geen sprake was van mensen op straat zetten. Waarom is deze toezegging in deze schriftelijke weergave van het voorgestelde beleid niet terug te vinden? In de schriftelijke beantwoording van vragen ('Reactie vragen') d.d. 15 mei 2019 lezen we: *"Het is goed te realiseren dat, ondanks de gezamenlijke inzet, noch Stadswonen Rotterdam noch Woonstad Rotterdam 'eigenhandig' de uitdagingen van de Rotterdamse woningmarkt kan wegnemen."* Inderdaad, SWR kan niet toveren,

maar hoe geeft deze algemene conclusie enige geruststelling of verduidelijking op de specifieke vraag m.b.t. overgangsrecht?

9. Oplossing voor veronderstelde uitstromers in de verdere toekomst?

Het beleidsvoornemen bevat evenmin concrete waarborgen over het toekomstige wonen van veronderstelde uitstromers. Alleen een uitzondering voor high potentials is beschreven: die kunnen iets in de Vrije Sector huren of kopen. Hoeveel en welke opties heeft Woonstad gereserveerd om deze groep woonruimte aan te kunnen bieden? En welke opties krijgen de niet-high potentials? In de 'Reactie vragen' d.d. 15 mei 2019 lezen we: "Kort antwoord: Stadswonen Rotterdam doet alles wat redelijkerwijs van haar te verwachten is. Uitgebreid(er) antwoord: Stadswonen Rotterdam zet hiervoor, tot en met de einddatum van de huurovereenkomst, voor al haar huurders (dus ook de 'zittende') in op voorlichting, begeleiding en –waar mogelijk- maatwerk. Deze inzet wordt mede ondersteund door de eerdergenoemde voorrangregelingen binnen Woonstad Rotterdam." Zouden huurders en woningzoekenden niet meer ontzorgd worden door een redelijk onderbouwde schatting van aantallen benadeelden én kwantitatieve opsomming van te bieden oplossingen, waaruit blijkt dat men zich geen zorgen hoeft te maken?

10. Zorgen over besluitvorming: ad hoc op weg naar een structuurwijziging?

De voorgestelde beleidswijziging bevat niets minder dan een substantiële structuurwijziging, met betrekking tot een woonsituatie die gedurende decennia is ontstaan. Volgens daarbij verstrekte planning wordt deze wijziging ad hoc voorbereid in de zomer van 2019, waarin veel huurders, woningzoekenden en medewerkers van de SWR onbekommerd van vakantie hopen te genieten. Daarna is prompte uitvoering voorzien bij het begin van het collegejaar 2019/2020, waardoor doelgroepen van dit beleid onvoldoende tijd wordt gegund om zich elders in te schrijven dan wel om naar andere huisvesting om te zien. 12.000 personen worden uitgeschreven, slechts de meest recente inschrijvers ontvangen een aanbod qua teruggave van inschrijfgeld. Dit oogt als een onderbelicht en zwak punt in het beleidsvoornemen: spoort deze opvatting met de statuur van SWR? Waarom kiest SWR voor zo'n structuurwijziging met een haast-je-rep-je-aanpak in de zomer van 2019? Zou het niet verstandiger zijn daarvoor iets meer tijd te nemen? Kan van SHS worden verwacht dat zij vlug positief advies uitbrengt over zo'n ingrijpende koerswijziging, terwijl over de passendheid en de uitvoerbaarheid daarvan zoveel vragen bestaan als hiervoor zijn opgeworpen? Wat van dit alles ook zij: zorgvuldige besluitvorming en uitvoering van de voorgestelde set van maatregelen vergt meer overdenking en – voor zover die tot wijziging van beleid leidt – tot betere voorbereiding van implementatie? Op welke manier ziet SWR voor zich dat een ad hoc structuurwijziging niet zal leiden tot chaos, stress en frustratie bij alle betrokken partijen?

III. Specifiek advies van SHS met betrekking tot de 10 voorgenomen maatregelen

Ter voorkoming van misverstanden: dit advies ex artikel 4 Wohv omvat, zoals beschreven, drie paragrafen. Het geheel is het advies van SHS. We besluiten dit document met specifiek advies omtrent de tien voorgenomen maatregelen:

1. *Altijd campuscontact bij studenten + handhaving*

SHS heeft begrip voor de keuze voor campuscontracten, maar adviseert deze bij toewijzing enkel te beperken op studielocatie (zie ook maatregelen 4 en 6). Zij kiest liever voor eenvoudiger eisen en bedrijfsprocessen dan voor overregulering en meer kosten. Daarom is zij voor invoering van een campuscontract dat voldoet aan de eisen van artikel 7:274d BW. Dat impliceert bij handhaving een ruimere (wettelijke) opvatting van het begrip student, die niet is beperkt door bijzondere SWR-opvattingen over voltijd/deeltijd en/of over leeftijd. SHS vreest dat theoretische overijver in de praktijk vastloopt wegens onuitvoerbaarheid, ondanks extra menklacht en dus meer overhead. SHS ziet dit geld liever besteed aan bouwen en onderhouden.

Het onderwerp handhaving is binnen SHS, de werkgroep en de achterban in bredere zin een gevoelig onderwerp gebleven, dat tot op heden bij huurders vooral veel onzekerheid heeft veroorzaakt. Om ons advies op dit punt helder te schetsen, onderscheiden we de volgende aspecten:

Handhaving bij toekomstige huurders

Wij hebben begrip voor het handhaven van campuscontracten, gegeven de krapte op de woningmarkt voor studenten. Bij invoering hiervan is heldere communicatie naar aankomende huurders van groot belang, zodat zij weten wat te verwachten na beëindiging van de studie. De genoemde termijn van 6 maanden voor handhaving komt als wettelijk minimum op velen wel over als onnodig strikt. De geformuleerde richtlijn uit de email d.d. 28-05 is daar weliswaar een verbetering op (opleveren woning per 1 augustus), maar wij adviseren huurders tot in het najaar de tijd te geven om te verhuizen. Zo kan iedere afstuderende huurder ervan uitgaan dat hij in elk geval tot de start van het opvolgende collegejaar is verzekerd van woonruimte.

Handhaving bij huidige huurders: procedureel

Wat betreft de handhaving van de bestaande > 2700 campuscontracten bevat de adviesaanvraag opvallend genoeg geen enkele informatie anders dan een overkoepelende beslissing: een 'ja' op handhaving. Dit, ondanks het feit dat het voor bestaande huurders verreweg de meest ingrijpende maatregel is uit het gepresenteerde pakket. Het niet handhaven van campuscontracten is reeds 13 jaar geldend gedoogbeleid, veelal zelfs expliciet richting nieuwe huurders gevoerd ("het staat wel in je contract, maar wij handhaven niet"). De afschaffing daarvan is een beleidswijziging in de zin van art. 4 Wohv, wat onder meer impliceert dat de gevolgen die eruit voortvloeien voor de betrokken huurders in de adviesaanvraag duidelijk moeten worden gemaakt. Dat is hier niet het geval. Wat SHS betreft kan en mag het niet zo zijn dat er bij invoering wordt aangekondigd dat er per heden wordt gehandhaafd, maar dat een net afgestudeerde 22-jarige desondanks geen idee heeft of hij/zij in collegejaar 2019, 2020, 2021 of later gedwongen zal worden zijn/haar woning te verlaten. Zulke onzekerheid past niet bij een gedegen beleidsplan, en niet bij verantwoord beleid richting huurders

wier woonsituatie op het spel staat. Op basis van de WOHV heeft SHS de conclusie moeten trekken dat advies en dus implementatie op dit punt niet mogelijk is, totdat de genoemde tekortkoming binnen dit of een nieuw adviestraject is verholpen. Een ingrijpende beleidswijziging als deze vereist en verdient immers een correcte inhoudelijke behandeling door verhuurder én huurdersvertegenwoordiging.

Handhaving bij huidige huurders: inhoudelijk (ter indicatie; niet deel van het advies)

Ondanks de hierboven beschreven procesmatige bezwaren, dragen wij ook in deze fase graag bij aan het denkproces omtrent een zorgvuldige en rechtvaardige implementatie van een toekomstig handhavingsbeleid. Hiertoe schetsen wij hier onze visie daarop, zonder dat het formeel deel uitmaakt van het advies.

Uit vrijwel alle gesprekken die wij voerden met huurders, vertegenwoordigers en adviseurs kwamen ernstige bezwaren naar voren omtrent het na vele jaren zo plotseling invoeren van een extreem ingrijpende beleidswijziging voor zittende huurders. Niet alleen kunnen bewoners hun plannen voor het komend studiejaar veelal niet meer aanpassen (de inschrijfperiodes van onderwijsinstellingen zijn inmiddels bijvoorbeeld gesloten), maar ook hebben zij niet redelijkerwijs rekening kunnen houden met de mogelijkheid van handhaving, waarbij onverwachts hun woonsituatie in het geding is. Wij merken hierbij wederom op dat tot voorkort bij contractafspraken door SWR zelfs *expliciet* aan kandidaten is verteld dat er geen sprake was van handhaving van campuscontracten.

Desalniettemin, omdat de druk op de markt en het bezit onder huurders en vertegenwoordigers breed wordt erkend, zouden de meesten een initiatief steunen om in de toekomst te starten met handhaving van bestaande contracten, indien er sprake is van redelijke overgangsperiodes voor huurders. Om het proces toch snel te laten beginnen, stellen wij voor dat SWR vanaf 2020 bij de start van elk collegejaar de groep huurders van > 25 jaar oud met > 5 jaar woonduur aan te schrijven voor het overleggen van een bewijs van inschrijving. Zo ontstaat een versnelde uitstroom van afgestudeerden, en weten alle huurders precies wat te verwachten, zodat zij tijdig hun toekomstplannen kunnen aanpassen. Op deze manier verwachten wij beperktere weerstand tegen het nieuwe beleid, met een soepele implementatie tot gevolg.

2. Doelgroeplabel: binnen SWR label 'jongere' laten vervallen. Opgave 'jongere' (lees: niet-student) wordt door Woonstad Rotterdam opgepakt

SHS is in beginsel niet tegen een duidelijker focus bij SWR op de Rotterdamse student. Desalniettemin is zij begaan met de niet-studerende jongeren, die tot op heden ook een plek hebben gekregen binnen het bezit van SWR. Uit eerdere antwoorden op vragen van SHS blijkt dat SWR weliswaar aandacht heeft voor deze groep, maar geen duidelijk gekwantificeerde maatregelen heeft om te voorkomen dat deze mensen tussen wal en schip. Daarom stelt SHS voor om deze jongeren toch in (een beperkt deel van) het SWR-bezit een plek te gunnen. Aan de ene kant heeft dit als voordeel dat ook de werkende jongere met een woonwens lijkend op die van studenten geholpen wordt. Tegelijkertijd zou het kunnen dat zo'n jongere bijvoorbeeld andere gebiedsvoorkeuren heeft dan studenten, een aspect dat SWR kan helpen bij de verhuur in onder studenten minder populaire panden.



3. Doelgroeplabel: MBO'ers toevoegen aan label 'student'

Een veelbesproken onderwerp binnen de overleggen met onze achterban, maar uiteindelijk lijkt het – in lijn met de juridische erkenning van MBO'ers als student – logisch om deze groep onder het studentlabel te laten vallen. Wel raden wij aan de ontwikkelingen te monitoren en daarover in gesprek te blijven.

4. Doelgroeplabel: bij label 'student' is studielocatie niet langer van belang

Hoewel SHS begaan is met studenten in andere steden, lijkt deze maatregel hier niet op zijn plaats. Gegeven dat:

- Studenten die bachelor en master in verschillende steden doen al aan de criteria van het huidige studentenlabel voldoen, dus er binnen de huidige regels vrijwel niemand tussen wal en schip valt;
- Rotterdamse studenten worden buitengesloten van huisvesting in omringende studentensteden als Delft;
- De krapte op de woningmarkt voor studenten noopt tot het beperken van de doelgroep, niet het uitbreiden ervan,

adviseren wij om voor het studentlabel bij toewijzing het criterium van Rotterdam als studiestad te behouden. Het vermoeden is dat het grootste deel van het huidige (significante) aantal toewijzingen in deze categorie voltijdstudenten betreft uit nabije steden als Delft – terwijl de Rotterdamse student die in Delft wil wonen, daar geweerd wordt.

5. Doelgroeplabel: introductie label 'afgestudeerde'; labels blijver (instroom) en Vrije Sector vervallen daarmee

Akkoord.

6. Aanpassen maximale leeftijdsgrenzen bij toewijzing: 'Student' max 25 jaar, 'Afgestudeerde' max 27 jaar

Label 'Afgestudeerde': akkoord, vanwege de voordelen van tijdelijke contracten en de wettelijke vereisten daarvoor. Mocht de verhuurbaarheid van bepaalde – vermoedelijk in de hogere segmenten – woningen bemoeilijkt worden, dan gaat SHS daar te zijner tijd graag met SWR over in gesprek.

Label 'Student': zoals hierboven beschreven, zien wij geen reden voor een strikte leeftijdsgrens hier. Die is bovendien geen deel van het wettelijk kader voor een campuscontract. Als mensen in een studentenwoning binnen studentlabel komen wonen, mag aangenomen worden dat ze daar op hun plek zijn. Bovendien zijn de aantallen (> 25 jaar) zeer beperkt, en hebben deze mensen waarschijnlijk geen inkomen om zich een woning met label 'afgestudeerde' te veroorloven.

7. Toewijzing woning 'afgestudeerde' alleen aan huurder van studentenwoning binnen SWR (= doorstroming)

Akkoord.

8. Verkorte opzegtermijn (twee weken in plaats van één maand) voor huurders bij doorstroom binnen SWR

Akkoord, gegeven de toezegging dat de termijnen voor verhuur bij coöptatie (nu één maand) niet in het gedrang komt. De marges die het proces momenteel bevat, zorgen ervoor dat coöptaties bijvoorbeeld zonder al te veel problemen buiten tentamenperiodes gepland kunnen worden. Zouden deze onder druk komen te staan, dan zou dat het coöptatieproces voor achterblijvende bewoners alsnog bemoeilijken – zelfs als de ‘standaard’ termijnen hetzelfde blijven. SHS wordt graag op de hoogte gehouden over de impact die deze maatregel uiteindelijk blijkt te hebben op de verschillende soorten doorstroom.

9. Behoud inschrijfduur ten behoeve van doorstroom binnen SWR

Akkoord. SHS vertrouwt erop dat de uitwerking van dit beleidspunt in goed overleg zal plaatsvinden.

10. Altijd bepaalde duurcontract bij ‘afgestudeerde’.

Akkoord. SHS heeft begrip voor de beslissing om over te stappen op contracten van bepaalde duur; het aantal woningen voor afgestudeerden is beperkt, en dient binnen een redelijke termijn voor een volgende lichting beschikbaar te komen. Een woonduur van 5 jaar wordt echter wel gezien als korter dan ideaal: dit zou in praktijk betekenen dat nieuwe huurders zo’n 2 tot 3 jaar na hun verhuizing al een zoektocht naar vervangende woonruimte moeten starten. Derhalve gaat de voorkeur van SHS ernaar uit om de wettelijk mogelijke verlenging van 2 jaar standaard te includeren in het standaardverhuurbeleid, zodat nieuwe huurders weten dat zij 7 jaar lang zeker zijn van woonruimte, een termijn die beter past bij de woonvorm.