



Woonstad Rotterdam  
t.a.v. Melvin Pool  
Rochussenstraat 21  
3015 EA Rotterdam

Rotterdam, 4 maart 2020

Betreft: Zienswijze huuraanpassing 2020

Geachte heer Pool, beste Melvin,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag omtrent de huuraanpassing voor huurders van Stadswonen Rotterdam (SWR) d.d. 22 januari jl. presenteren wij hierbij onze zienswijze daarop. Daarbij willen we onze dank uitspreken voor de aangeleverde informatie, en de prettige manier waarop de resterende onduidelijkheden zijn opgehelderd.

### **1. Advies in het kort**

SHS steunt de meeste uitgangspunten van het beleidsvoorstel. Een gemiddelde huurverhoging binnen de huursom onder inflatieniveau, met een verdeling gebaseerd op de afstand tot de maximaal toegestane huurprijs, is wat ons betreft een goed eindpunt. Ook het voortzetten van het betaalbaarheidsbudget voor kwetsbare groepen is iets waar wij ons in beginsel in kunnen vinden. Wij zien dan ook geen bezwaar tegen doorvoering van de voorgestelde huuraanpassing. Wel geven wij graag een aantal voorstellen tot aanpassing mee, met name vanuit de constatering dat er in het beleid minder aandacht voor de doelgroepen van Stadswonen lijkt te zijn dan zij verdienen. Indien gewenst zijn wij natuurlijk bereid over deze voorstellen op later datum in gesprek te gaan.

### **2. Financiële situatie huurders Stadswonen**

Sinds de invoering van het leenstelsel in 2015 en de toegenomen druk om snel af te studeren, waardoor minder tijd overblijft voor bijbaantjes, is de financiële situatie van de meeste studenten achteruitgegaan. Een significante minderheid kiest er nu voor niet op kamers te gaan; de meesten die dat wel doen, blijven na de studie achter met een stevige studieschuld. De gemiddelde schuld neemt steeds verder toe, en zelfs bedragen boven € 50.000 zijn helaas geen hoge uitzondering meer. Studenten met geldproblemen zien zich soms genoodzaakt nog meer te lenen, terug te verhuizen naar hun ouders of zelfs hun studie te staken. Zo blijft hun problematiek verborgen, maar die is daardoor niet minder relevant. Wij adviseren dan ook om specifieke groepen huurders binnen SWR te definiëren die het financieel moeilijk hebben, en daarop gericht beleid te formuleren. De volgende punten schetsen enkele voorbeelden daarvan.

- Verreweg de meeste studenten bij SWR met financiële problemen vallen (vermoedelijk) niet in de categorie 'dure scheefwoners' die in het voorstel wordt ontzien. Deze studenten hebben weliswaar weinig tot geen inkomen, hebben grote moeite om rond te komen, maar wonen in woningen onder de aftoppingsgrenzen, die derhalve buiten de maatregel vallen. Overweeg daarom een extra groep in aanmerking te laten komen voor huurbevriezing. Bijvoorbeeld: huurders met een inkomen onder € 14.000 (*inclusief* studielening, t.b.v. de studenten die daar geen recht meer op hebben) en een huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens. Dit is onder studenten in zekere zin het equivalent van 'duur scheefwonen'.



- Overweeg huurbevriezing ook voor huurders die vanwege hun leeftijd geen recht op huurtoeslag hebben (leeftijd onder 23 jaar, huur boven de kwaliteitskortingsgrens). Door de hoge woningnood kiezen ook sommige van deze jonge studenten voor een studio met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens. Ook aansluiting bij het jongerenbeleid van Woonstad (huurverlaging tot de huurder 23 jaar is) zouden wij aanmoedigen.
- Studenten komen soms in tijdelijke financiële problemen doordat ze geen recht meer hebben op een studielening, maar wel worden geacht een stage (met bijbehorende lage vergoeding) te volgen. Wend een deel van het betaalbaarheidsbudget aan om deze mensen te ontzien, zodat zij hun woning kunnen behouden en hun studie kunnen afronden. Criteria zouden kunnen zijn: geen recht meer op een studielening, en aantoonbare studiegerelateerde (tijdelijke) geldnood.

Bovenstaande zijn slechts enkele suggesties; wij wisselen graag verder van gedachten over mogelijkheden om studenten met financiële problemen de helpende hand te reiken.

### **3. Inkomensafhankelijke huurverhoging**

Hoewel slechts voor een klein deel van de huurders relevant, is de inkomensafhankelijke huurverhoging sommigen een doorn in het oog. Niet omdat huurders met een goed inkomen langere tijd in sociale huurwoningen zouden moeten blijven wonen, maar omdat huurders ermee te maken krijgen, waarvoor deze maatregel niet bedoeld lijkt. Neem bijvoorbeeld een promovendus die alleen of met partner een Sociaal of Sociaal Plus woning betreft, met bijbehorend tijdelijk contract. Vervolgens krijgt diegene na promotie (of bijvoorbeeld na afstuderen van de partner), kort daarna al een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit geeft mensen het gevoel dat ze iets verkeerd doen, terwijl ze wellicht juist graag zouden doorverhuizen naar een volgende woning – dat was immers al de insteek van het tijdelijke contract. Wij adviseren dan ook om de inkomensafhankelijke huurverhoging binnen SWR pas vanaf het tweede jaar toe te passen, en/of deze voor de groep huurders met tijdelijke contracten geheel te schrappen.

Met vriendelijke groet,

Stichting Huurdersbelang Stadswonen