

Woonstad Rotterdam
t.a.v. Marvin Siemensma
Rochussenstraat 21
3015 EA Rotterdam

Rotterdam, 18 maart 2021

Betreft: Bijgewerkt verzoek tot zienswijze uitgangspunten huuraanpassing 2021 (n.a.v. de motie Beckerman c.s.)

Geachte heer Siemensma,

Op donderdag 28 januari 2021 ontving Stichting Huurdersbelang Stadswonen, hierna SHS, de "Aanvraag Zienswijze huuraanpassing 2021 en betaalbaarheidsmaatregelen". Kort na ontvangst bleek de informatie in de zienswijze niet meer actueel door ontwikkelingen in de Tweede Kamer. Dit vanwege de motie van het lid Beckerman c.s. over bevrozing van de huurprijzen in de sociale sector tijdens het plenaire debat op 3 februari 2021 over het voorstel van wet van het lid Nijboer tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten).¹

Het verzoek aan de regering om de huurprijzen in de sociale huursector dit jaar te bevroren werd met een meerderheid van 103 stemmen op 9 februari 2021 door de Tweede Kamer aangenomen.² In de brief "Reactie op verzoek commissie inzake de motie van het lid Beckerman over de huurprijzen in de sociale sector bevroren" van 17 februari 2021 schetst minister Ollongren hoe het kabinet uitvoering aan de motie van lid Beckerman geeft door per ministeriële regeling het maximale huurverhogingspercentage op 0% te zetten voor de gereguleerde huursector.³ Dit betekent voor huurders in het gereguleerde segment dat zij geen jaarlijkse huurverhoging krijgen in 2021 over de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022, ook geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

Op donderdag 25 februari 2021 ontving SHS uw vernieuwde verzoek tot een zienswijze over de uitgangspunten voor de huuraanpassing 2021 naar aanleiding van het herziene voorgenomen besluit over de uitgangspunten voor de huuraanpassing 2021 van de Raad van Bestuur van Woonstad Rotterdam.

Door de uitvoering van motie Beckerman zal het grootste gedeelte van het Stadswonen-bezit niet te maken krijgen met een huuraanpassing in 2021. Echter willen wij u wel adviseren over de communicatie naar huurders en toepassing van het betaalbaarheidsbudget.

In uw voorgenomen besluit schrijft u over de uitvoering van de Wet eenmalige huurverlaging waarmee in 2021 de huur voor dure scheefwoners in een sociale huurwoning eenmalig wordt verlaagd.⁴ U geeft aan dat de huurders op wie dit van toepassing is op basis van gegevens van de

¹ Kamerstuk 35 488, nr. 13.

² Handelingen II 2020/21, nr. 54, Stemmingen.

³ Kamerstuk 35 488, nr 17.

⁴ Staatsblad 2020, nr 547, Wet van 2 december 2020 tot wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en de Woningwet (eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen).

belastingdienst over het inkomen van 2019 voor 1 april 2021 proactief van Stadswonen bericht krijgen met een huurverlagingsvoorstel met ingangsdatum op 1 mei aanstaande. Echter kunnen huurders bij wie het inkomen na 2019 is gedaald zelf om een huurverlaging vragen aan de woningcorporatie. Woonstad is voornemens om deze groep huurders tot en met 31 december de mogelijkheid te geven om een aanvraag te doen via de website van Stadswonen. SHS adviseert u om informatie over de eenmalige huurverlaging zo spoedig mogelijk naar huurders te communiceren. Op dit moment ontbreekt deze informatie op de website van Stadswonen. Daarnaast adviseren wij u om duidelijk kenbaar te maken welke groep huurders zelfstandig een verzoek kan doen en duidelijk te vermelden welke informatie zij moeten verstrekken om het verlies van inkomen aan te tonen. Wij adviseren u bovendien deze informatie niet alleen op uw website te zetten, maar ook te communiceren in uw nieuwsbrief aan huurders en via de sociale mediakanalen van Stadswonen.

Over de inzet van het betaalbaarheidsbudget schrijft u voornemens te zijn om onderzoek te doen naar de inzet van het budget voor huurders die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag: de huurders van niet -aangewezen onzelfstandige woningen (kamers) en huurders onder de 23 jaar, van zelfstandige of aangewezen onzelfstandige woningen met een subsidiabele huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens. Wij vinden het een positieve ontwikkeling dat u hier onderzoek naar doet en wij adviseren u deze maatregelen zo spoedig mogelijk in uitvoering te brengen om betaalbaarheid van woningen voor studenten en jongeren te garanderen.

Daarnaast willen wij u ook verzoeken om onderzoek te doen naar de inzet van het betaalbaarheidsbudget voor recent afgestudeerden die daardoor ook geen aanspraak meer kunnen maken op studieleningen. Sommige studenten hebben op het moment dat hun recht op een studielening afloopt nog geen vervangende inkomsten en wij verzoeken u onderzoek te doen naar een eventuele overbruggingsregeling. Zeker in deze tijden van corona zal het erg lastig kunnen zijn voor studenten om direct na hun afstuderen inkomsten uit werk te vinden of om aanspraak te maken op een gemeentelijke regeling; enige coulance vanuit u valt hierin zeker aan te bevelen.

U schrijft dat het onderzoek wordt aangehouden tot er meer duidelijkheid is over de compensatie aan Woonstad vanwege de uitvoering van motie Beckerman c.s. en de daar uit voortvloeiende huurbevrozingen. Op 25 februari 2021 heeft de Tweede Kamer de motie van het lid Nijboer c.s. aangenomen waarin het kabinet is verzocht de € 200 miljoen structureel beschikbaar stelt voor de tegemoetkoming van verhuurders.⁵ Op 8 maart 2021 heeft minister Ollongren aan de Tweede Kamer bericht dat het kabinet de motie Nijboer c.s. zal uitvoeren.⁶ Hoewel wij er begrip voor hebben dat u wilt afwachten tot er meer duidelijkheid is over de precieze wijze waarop de motie Nijboer c.s. uitgevoerd wordt, raden wij u ten stelligste aan nu al te beginnen met het onderzoek, daar duidelijk is dat er een structurele tegemoetkoming komt voor verhuurders.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Annedebora van Kooij
Stichting Huurdersbelang Stadswonen

⁵ Kamerstuk 33 118, nr. 180.

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 727.