

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Minister Kajsa Ollongren

Rotterdam, 13 augustus 2021

Betreft: Zienswijze op internetconsultatie reparatiewet tijdelijk verhuur

Geachte minister Ollongren,

Stichting Huurdersbelang Stadswonen (SHS) maakt graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de internetconsultatie huisvesting aandachtsgroepen 2021. Het aankomende collegejaar start over enkele weken en in studentensteden zijn veel jonge studenten bezig met een wanhopige zoektocht naar hun eerste kamer. SHS waardeert het dat studenten hier worden gedefinieerd als een aandachtsgroep waarvoor een uitkering kan worden verstrekt aan de gemeente ten behoeve van de bouw van woonruimte. Echter wil SHS u via deze zienswijze twee aanbevelingen doen:

- Aanpassing van de definitie van betaalbare woonruimte voor de aandachtsgroep studenten naar de kwaliteitskortingsgrens.
- Toevoeging van een extra aandachtsgroep 'Doorstromers', gedefinieerd als recent afgestudeerden die vanwege een campuscontract op zoek moeten naar een nieuwe woning.

Betaalbare woonruimten

In de regeling specifieke uitkering voor huisvesting aandachtsgroepen 2021 staat betaalbare woonruimte gedefinieerd als woonruimte specifiek met een prijs die niet hoger ligt dan het bedrag, bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag. Dit verwijst naar de eerste afstopingsgrens gedefinieerd als een bedrag van maximaal € 633,25 per maand als het huishouden van de huurder uit één of twee personen bestaat. Huurders met een leeftijd onder de 23 jaar komen echter niet in aanmerking voor huurtoeslag als de rekenhuur van woonruimte hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens van maximaal € 442,46 per maand zoals bedoeld in artikel 20, eerste lid van de wet op huurtoeslag. Het overgrote deel van studenten, 63 procent, is volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting onder de 23 jaar¹.

¹ Landelijke monitor studentenhuisvesting 2020, p.28.

Huurtoeslag is natuurlijk alleen mogelijk op zelfstandige nieuwbouw. Maar ook voor nieuwe onzelfstandige eenheden is het belangrijk dat deze betaalbaar zijn voor jonge studenten.

Dure nieuwbouwprojecten

In studentensteden neemt het aantal commerciële projecten voor studentenhuysvestiging toe. Een voorbeeld hiervan is gemeente Rotterdam. In antwoord op Kamervragen van lid Beckerman liet u weten bekend te zijn met projecten als de Lee Towers en OurDomain. Projecten door commerciële partijen nemen toe in Rotterdam en hoewel deze gerealiseerd worden voor studenten passen de huurprijzen niet in het budget van deze doelgroep. Uit de bijlage 'overzichten projecten studentenhuysvesting in planvoorraad en in voorbereiding' bij het Akkoord Studentenhuisvesting Rotterdam, blijkt dat het merendeel zich in een prijsklasse boven de kwaliteitskortingsgrens bevindt.²

Studentenhuisvesting

De kamernood is het grootst voor de jongste groep studenten die bovendien ook op zoek is naar betaalbare huysvesting. In nieuwbouwplannen wordt steeds vaker gekozen voor duurdere zelfstandige woningen met een rekenhuur boven de kwaliteitskortingsgrens of de eerste aftoppingsgrens. In de landelijke monitor studentenhuisvesting van Kences, branchevereniging van studentenhuisvestigers, en ABF research wordt geconcludeerd dat er een tekort is van 22.000 studentenwoningen in Nederland. Dit tekort bestaat volgens het onderzoek vooral uit één of meer kamerwoningen boven de kwaliteitskortingsgrens. Dit komt echter niet overeen met het beeld dat SHS heeft op basis van de huurders die zij vertegenwoordigt. Een beeld dat gedeeld wordt door de andere studentenhuurdersorganisaties binnen het samenwerkingsverband Landelijk Overleg Studentenhuurders (LOS).

De handhaving van campuscontracten is streng en hiermee verjongen ook de bewonersaantallen binnen studentencomplexen. SHS herkent dat ouderejaars enthousiast wachten tot dat zij 23 jaar zijn in de hoop een zelfstandige woning met een prijs tot de eerste aftoppingsgrens te bemachtigen. Maar veel studenten zijn bijna afgestudeerd als zij de leeftijd van 23 jaar bereiken. Vanwege het campuscontract zet een deel van de studenten de stap niet omdat ze maar korte tijd van een nieuwe woning kunnen genieten en onder studenten die wel verhuizen is vanwege het campuscontract de doorstroom hoog.

Doorstromers

De woningnood is het hoogst aan het begin van het collegejaar. Nieuwe studenten die op zoek moeten naar hun eerste kamer en net-afgestudeerden die vanwege het campuscontract binnen een half jaar moeten verhuizen. Voor beide groepen geeft de zoektocht in een krappe woningmarkt veel stress.

Het is voor recent afgestudeerden lastig om nieuwe woonruimte te vinden. Wachtijd voor een sociale huurwoning is onvoldoende en in de vrije sector zijn prijzen vaak veel te duur.

<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/9019211/2#search=%22studentenhuisvesting%20akkoord%22>

Daarom vraagt SHS u om onderzoek te doen naar de mogelijkheid om doorstromers, die wij definiëren als oud studenten die vanwege een campuscontract hun woning moeten verlaten, toe te voegen als aandachtsgroep.

Met vriendelijke groet,

Annedebora van Kooij

Bestuursvoorzitter Stichting Huurdersbelang Stadswonen