

Woonstad Rotterdam  
Ter attentie van Marvin Siemensma en Ronald Severin  
Rochussenstraat 21  
3015 EA Rotterdam

Rotterdam, 16 maart 2021

Betreft: Advies Klantenraad Woonstad Rotterdam over voorgenomen besluit  
aangaande huuraanpassing 2021

Beste Marvin en Ronald,

Bij dezen stuur ik jullie het advies van de Klantenraad over het voorgenomen besluit van de Raad van Bestuur van Woonstad Rotterdam ten aanzien van de ontvangen huuraanpassing 2021.

Wij zijn verheugd dat huurders die een te hoge huur hebben om voor de huurtoeslag in aanmerking te komen een structurele huurverlaging gaan krijgen. Betaalbaarheid is en blijft een belangrijk onderwerp voor de Klantenraad. We vertrouwen er op dat Woonstad zorgvuldig met de privacy van haar huurders omgaat en na gebruik meteen de gegevens van de belastingdienst vernietigt.

Met een deel van de zienswijze huuraanpassing zijn wij het eens.

Hieronder staan de aanvullingen/aanpassingen van de Klantenraad voor de zienswijze aan Woonstad Rotterdam;

### **Inkomensdaling 2020 en 2021.**

Huurders die in 2020 een flinke inkomensdaling hebben ondervonden en huurders die dit in 2021 overkomen, moeten ook duidelijk worden opgenomen in de huuraanpassing.

### **Ondernemers.**

Voor ondernemers gaat Woonstad Rotterdam hetzelfde doen als de gemeente Rotterdam. Deze heeft recent besloten om ondernemers tegemoet te komen, met richtlijnen per doelgroep, die door Corona niet aan hun verplichtingen kunnen voldoen: “De coronapandemie is een onvoorziene omstandigheid waarvan de gevolgen door beide partijen, zowel huurder als verhuurder, naar evenredigheid gedragen moeten worden. “Aldus de gemeente Rotterdam, waarbij ze verwijzen naar het huurrecht en de jurisprudentie hieromtrent. Afhankelijk van de impact voor de ondernemer zal deze variëren tussen de 25 tot 50% tijdelijke huurkorting. (Klopt het dat Woonstad zeer recent besloten heeft dit inderdaad te gaan doen? Wij lazen wij zoiets in de krant.)

**De vrije sector.**

De huurverhoging voor de vrije sector, basis en duur, zien wij het liefst op 0% maar maximaal alleen met de inflatie. Ook hier zijn huurders die gevolgen van Corona ondervinden. En wij zien geen enkele reden om de vrije sector, zeker de middenhuur, een extra huurverhoging van 1% te geven.

Graag zien wij ook dat Woonstad altijd duidelijk onderscheid maakt (cq duidelijk benoemt) tussen VHS-basis - middenhuur (tot 1000 euro) en VHS-regulier- dure huur. Middenhuur is voor ons een hele andere orde dan dure huur en het gaat ook om een andere doelgroep.

**Het Betaalbaarheidsbudget**

De structurele huurverlaging bij inkomensval is in onze ogen algemeen beleid en hoort niet onder de inzet van het betaalbaarheidsbudget. Hetzelfde geldt voor de huurverhoging van kamers en de vrije sector-basis. In onze ogen is dit budget vooral bedoeld voor betaalbaarheidsproblemen.

De huurbevrozing van woningen met een energielabel van E, F en G moet gehandhaafd blijven als ook geen huurverhoging bij verduurzamen van de woning.

De doorstroming van groot naar klein is momenteel een probleem in Rotterdam. Dit kan deels opgelost worden door deze huurders bij verhuizing van groot naar klein hun oude huur mee te laten nemen. Het verschil van huuropbrengsten van beide huurwoningen voor en na de verhuizing is een goede invulling van dit budget.

Daarnaast zijn er in Rotterdam diverse complexen waar bewoners graag willen blijven wonen, maar wat lastiger wordt vanwege hun leeftijd. Aanpassingen maken (bv het aanbrengen van een lift) is in onze ogen ook een goede invulling.

Tot slot: We vragen extra aandacht van Woonstad voor een proactieve benadering van de huurders met een inkomensval in 2020 en 2021 en voor huurders die niet handig zijn met het hele digitale gebeuren.

Met vriendelijke groeten,

Namens de werkgroep (ver)huurbeleid en de Klantenraad,

Mohammed Cadi.