

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Aan de gemeenteraad van Leiden

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadhuis
Stadhuisplein 1
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 14071
E-Mail
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 23 april 2019
Ons kenmerk Z/1374763
Onderwerp Pilot kamernood onder studenten en bijstand

Contactpersoon Piet Minderhoud
Doorkiesnummer 7393

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij informeren wij u over de pilot 'Kamernood onder studenten en bijstand'. Met de pilot willen wij bijdragen aan de vermindering van het tekort aan studentenkamers.

In Leiden is een groot tekort aan kamers voor studenten. Daarom worden er in deze collegeperiode ook veel kamers bijgebouwd. Op de korte termijn is dat echter nog niet voldoende om aan de vraag te voldoen. De pilot waarbij bijstandsgerechtigden van de verhuur van een kamer aan een student financieel voordeel hebben, kan juist voor de korte termijn een oplossing bieden.

Ruim 3100 huishoudens in Leiden leven van een bijstandsuitkering. Op grond van de Participatiewet worden eventuele inkomsten uit kamerverhuur nu nog volledig in mindering gebracht op de uitkering. Omdat de bijstandsgerechtigden hiervan geen voordeel hebben verhuren zij op dit moment eventuele leegstaande kamers in hun woning niet. Met de vaststelling van nieuwe beleidsregels in het kader van de pilot, houden zij er voortaan €170 per maand aan over. Mogelijk trekt dit voordeel hen over de streep om wel een kamer te verhuren. De pilot loopt van 1 juli 2019 tot 1 juli 2020. Op basis van een evaluatie in het voorjaar van 2020 wordt besloten of de regeling wordt voortgezet.

Alle bijstandsgerechtigden ontvangen binnenkort een bericht waarin zij gewezen worden op de pilot. Wie belangstelling heeft, kan zich melden bij het team Werk en Inkomen en krijgt alle benodigde informatie. Deelname aan de pilot is alleen mogelijk als de woningcorporatie op basis van een individuele beoordeling van de woonsituatie instemt met de kamerverhuur. Ook kamerzoekende studenten worden op deze mogelijkheid gewezen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,
de Secretaris, de Burgemeester,

Pilot Kamernood onder studenten en bijstand

In Leiden is een tekort aan studentenkamers

Volgens de Lokale Monitor Studentenhuisvesting van oktober 2018 is er in Leiden een tekort van 1.200 kamers voor studenten. Dat betekent niet dat er 1.200 studenten op straat staan maar wel dat je 1.200 kamers kunt vullen met studenten die nog thuis wonen of ergens, al dan niet tijdelijk, onderdak hebben op een plek waar zij eigenlijk niet willen wonen.

Van de rond dertigduizend studerenden aan de Leidse Universiteit of Hogeschool zijn er ongeveer 8.500 uitwonend in Leiden. Dat zouden er dus minstens 9.700 kunnen zijn en op termijn meer dan 11.000. Er wordt in hoog tempo bijgebouwd, ook in de randgemeenten maar de komende jaren zal er zeker nog een tekort zijn. De kamernood is het grootst aan het begin van het studiejaar.

Voor mensen met een laag inkomen kunnen de inkomsten uit verhuur van een kamer aan een student een welkome financiële aanvulling zijn. Het mes snijdt van twee kanten. De student heeft een kamer in de stad waar hij/zij studeert en de verhuurder heeft meer te besteden.

Bijstand

Ruim 3100 huishoudens in Leiden moeten rondkomen van een bijstandsuitkering. Bijna 70 procent van de bijstandsgerechtigden is alleenstaand. Meestal huren zij een woning (van een woningcorporatie) met meerdere kamers. Ook meerpersoonshuishoudens kunnen kamers hebben die niet gebruikt worden, bijvoorbeeld echtparen waarvan de kinderen het huis uit zijn. Het stimuleren van mensen met veel woonruimte om kamers aan studenten te verhuren kan een bijdrage leveren aan de oplossing van de kamernood. Een oproep om kamers aan studenten te verhuren is al eerder gedaan aan ouderen in de professorenwijk.

Voor zover bekend zijn er in Leiden geen of bijna geen bijstandsgerechtigden die een kamer verhuren. Eén van de verklaringen daarvoor kan zijn dat in de Participatiewet is bepaald dat inkomsten uit verhuur in mindering worden gebracht op de bijstandsuitkering. De verhuurder heeft er daarom geen enkel financieel voordeel van. De pilot 'Kamernood onder studenten en bijstand' brengt daar verandering in. Als bijstandsgerechtigden door het verhuren van kamers een hoger besteedbaar inkomen krijgen wordt kamerverhuur voor hen aantrekkelijker.

De hoofdregel in de Participatiewet is dat inkomsten uit verhuur worden gekort

In artikel 33, vierde lid van de Participatiewet is bepaald dat indien de belanghebbende de woning bewoont met een of meer huurders, onderhuurders of kostgangers de daaruit voortvloeiende lagere algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan als inkomen in aanmerking genomen worden indien daarmee nog geen rekening is gehouden bij de vaststelling van de norm, bedoeld in artikel 22a. (kostendelersnorm). Dit betekent dat de inkomsten uit verhuur op de uitkering moeten worden gekort. Omdat het verhuren van kamers ook kosten voor de verhuurder (energie, water, internet, rioolheffing, afvalstoffenheffing) met zich meebrengt, kan een bedrag worden vrijgelaten. Voor de hoogte van dit vrij te laten bedrag wordt door de gemeenten die beleidsregels hebben vastgesteld over de verrekening van inkomsten uit verhuur meestal de richtlijn van Recofa¹ voor de berekening van het vrij te laten bedrag bij faillissement gevolgd. Voor 2019 is dat €2,17 per dag, €66,31 per

maand. Leiden heeft tot nu toe hiervoor geen beleidsregels vastgesteld. Gemeenten maken daarin hun eigen keuzes.

Kostendelersnorm

In 2015 is in de Participatiewet de kostendelersnorm ingevoerd. De bijstand is lager naarmate er meer kostendelers op één adres wonen.

Wie jonger dan 21 jaar en/of student met studiefinanciering is, wordt niet gezien als kostendeler (artikel 19a, eerste lid onder d. Participatiewet). Als de bijstandsgerechtigde een student in huis heeft, loopt hij dus geen risico dat hij als kostendeler zal worden aangemerkt.

Vrijlating van inkomsten / verbinding met vrijwilligerswerk

Een regeling waarbij de inkomsten uit verhuur (met uitzondering van een bedrag voor de kosten van energie, water, riool- en afvalstoffenheffing) niet volledig worden gekort, is niet conform de Participatiewet. Het college kan wel buitenwettelijk begunstigend beleid vaststellen dat inhoudt dat een hoger bedrag wordt vrijgelaten. Een argument daarvoor is dat dit beleid bijdraagt aan de oplossing van een maatschappelijk probleem i.c. de kamernood onder studenten.

‘Vanuit het oogpunt van bijstandverlening’ mag het vrij te laten bedrag niet te hoog zijn. De hoogte van de inkomsten die op grond van artikel 31, lid 2 van de Participatiewet kunnen worden vrijgelaten varieert van €130 tot €209 per maand. Voor de vrijlating van de inkomsten uit kamerverhuur stellen wij voor om aan te sluiten bij de onkostenvergoeding voor vrijwilligerswerk. Een onkostenvergoeding voor vrijwilligerswerk wordt vrijgelaten tot een maximumbedrag van €170 per maand (met een maximum van €1.700 per jaar (artikel 31, lid 2 onder k)).

De gedachte dat de belanghebbende bijdraagt aan de oplossing van een maatschappelijk probleem zien wij in het kader van deze pilot als een vorm van vrijwilligerswerk. De verhuurder verleent een gunst. Hij is bereid om een student onderdak te geven. Op basis hiervan is het redelijk de vrijlating vast te stellen op €170 per maand. De student betaalt €237 per maand (€170 + €67 voor de onkosten). Een hoger bedrag vragen heeft geen zin want het meerdere wordt gekort op de uitkering. Het bedrag dat niet verrekend wordt is nooit hoger dan €237, ook niet als er meerdere huurders zouden zijn.

Opstelling woningcorporaties

Bij de drie woningcorporaties in Leiden is nagevraagd of er bezwaar is tegen een regeling waarbij huurders worden gestimuleerd om onder te verhuren. Afzonderlijk van elkaar was hun reactie inhoudelijk hetzelfde. Onder voorwaarden mag er worden onderverhuurd:

- huurders moeten aan de woningcorporatie toestemming vragen;
- de woning moet naar het oordeel van de woningcorporatie geschikt zijn;
- niet meer dan één onderhuurder per woning;
- per situatie beoordeelt de woningcorporatie of toestemming wordt gegeven;
- onderhuurders hebben geen recht om te blijven huren als de hoofdbewoner vertrekt;

Het is een noodoplossing!

Er wordt hard gewerkt aan de oplossing van het tekort aan studentenhuysvesting. In de lopende collegeperiode worden 2700 kamers bijgebouwd. Zolang deze kamers nog niet klaar zijn, moeten we het met een noodoplossing doen.

Voor veel studenten is inwonen bij een particulier niet de eerste keuze. Studenten wonen in het algemeen liever zelfstandig of met andere studenten in een studentenhuis. Studenten in deze pilot hebben wel het voordeel van een relatief lage huur.

Belasting en huurtoeslag

De kans is groot dat de bijstandsgerechtigde huurtoeslag ontvangt. Het verhuren van een kamer heeft geen gevolgen voor de hoogte van de huurtoeslag zolang de onderhuurder niet als toeslagpartner wordt aangemerkt. De belastingdienst adviseert wel onderverhuur te melden. Er zijn uitzonderingen op de hoofdregel dat de inkomsten van de onderhuurder niet worden gekort op de huurtoeslag, bijvoorbeeld als onderhuurder familie is of als de belanghebbende zijn hele woning onderverhuurt en zelf ergens anders gaat wonen.

Het financieel voordeel voor de bijstandsgerechtigde wordt volgens de op dit moment beschikbare informatie van de belastingdienst voor de belasting niet als inkomen in aanmerking genomen.

Implementatie

Om de extra vrijlating mogelijk te maken stelt het college beleidsregels vast. Vervolgens gaat er een brief of e-mail naar alle bijstandsgerechtigden in Leiden waarin wordt meegedeeld dat verhuur van een kamer aan een student een voordeel van €170 per maand oplevert. De mensen die een kamer beschikbaar willen stellen, kunnen zich melden bij W&I nadat zij eerst toestemming van hun woningcorporatie hebben gevraagd en gekregen om een kamer te verhuren. Alleen wie zich heeft aangemeld, krijgt vervolgens meer uitgebreide informatie.

De website www.kamernet.nl is volgens informatie van DUWO onder studenten zeer bekend en geschikt om de kamer aan te bieden. Ook Facebook wordt veel gebruikt om kamers aan te bieden en te zoeken. Gemeente, DUWO of de onderwijsinstellingen hoeven daarin geen actieve rol te spelen. Wel zal op de diverse websites een link naar kamernet worden geplaatst, als die er nog niet is.

De deelnemer aan de pilot moet goed op de hoogte zijn van zijn rechten en plichten. Hij krijgt hierover duidelijke informatie. Belangrijk is dat de kamerverhuurder weet dat de huur €237,= per maand is en dat een hogere huur geen extra voordeel oplevert. Voorts krijgt de verhuurder de garantie dat hij/zij niet wordt aangemerkt als kostendeler. De mailing wordt, afhankelijk van het verloop van de pilot, één of meerdere keren herhaald. Uitkeringsgerechtigden die een kamer verhuren moeten dat wel bij het team Werk & Inkomen melden.

De pilot start vóór het begin van het studiejaar 2019-2020. Evaluatie na een jaar. Als de pilot een succes is wordt gezien of een vergelijkbare regeling voor dak- en thuislozen kan worden toegepast. De kostdelersnorm maakt het voor deze groep echter gecompliceerd. Dat is een belangrijke reden om de pilot nu alleen met studenten uit te voeren.

Met dit beleid wordt bijgedragen aan de oplossing van een maatschappelijk probleem.

Kosten

Met de pilot zijn nauwelijks kosten gemoeid. De vrijlating zelf brengt voor de gemeente geen financiële nadelen met zich mee.

Duur van de pilot, monitoring en evaluatie

De pilot loopt van 1 juli 2019 tot 1 juli 2020. Evaluatie in het voorjaar van 2020. De bijstandsgerechtigden die kamers verhuren moeten dit melden bij W&I. Hiermee wordt in ieder geval het aantal deelnemers gemonitord. Voor het overige zal worden geëvalueerd op basis van signalen en incidenten, informatie van bijstandsgerechtigden, woningbouwcorporaties, DUWO, Universiteit Leiden en studenten.