



**Aan:** Directie SSH  
**Van:** Bestuur BoKS  
**Pagina's:** 3

Utrecht, 19 november 2020

**Betreft:** Adviesaanvraag ruil met Bo-Ex

Geachte heer Donninger, beste Rob,

De adviesaanvraag omtrent de ruil met Bo-Ex is in goede orde ontvangen en doorgestuurd naar de leden. Wij hebben ons hierover gebogen en hebben het commentaar van de woonbesturen meegenomen in ons advies. Graag verwijzen we naar het volgende advies:

#### **Informatievoorziening adviesaanvraag**

BoKS heeft geconstateerd dat de informatie die met de adviesaanvraag is geleverd ontoereikend was. Het was niet duidelijk welk vastgoed vanuit Bo-Ex precies wordt geruild, wat voor contractvormen hier worden gehanteerd en wat de samenstelling (in leeftijd, studie/werkend) van de te ontvangen complexen is. Op navraag is veel van deze informatie ons toegezonden, maar toch is er kostbare tijd verloren. Onvolledige informatie maakt het voor ons als huurdersorganisatie en voor de woonbesturen moeilijk om kwalitatief hoogwaardig advies te schrijven. We verzoeken de SSH hier in het vervolg meer zorg voor te dragen.

Ook is het ons opgevallen dat de informatiepositie van de bewonerscommissies van Bo-Ex achterloopt op die van BoKS. Bij hen was pas in een veel later stadium bekend dat er een ruil in de maak was. BoKS vindt dit zorgwekkend. De ruil mag er niet voor zorgen dat SSH-huurders worden overgedragen naar een corporatie die haar huurders minder goed informeert, zeker gezien er bij Bo-Ex geen erkende huurderskoepel meer is. We vragen de SSH om Bo-Ex hierop aan te spreken.

#### **Type woningen en beheer**

In de ruillijst vanuit Bo-Ex zien we dat de transactie ca. 500 eenheden betreft. De Bo-Ex lijst bestaat veelal uit onzelfstandige woonruimte met een middelgroot oppervlak en gelabeld als studentenhuysvesting. De lijst van de SSH bestaat uit 375

zelfstandige eenheden. We zijn het eens met de ruil van een kleiner aantal woningen met een groter oppervlak, voor een groter aantal studentenwoningen met een relatief kleiner oppervlak. Verder is te zien dat de woningen op de Bo-Ex-lijst zich op goed bereikbare locaties in de stad bevinden, veel van deze woningen zijn in de binnenstad of in Lunetten gevestigd. Deze centrale locaties sluiten goed bij de behoefte van studenten.

Verder is BoKS het eens met de overweging van de SSH om niet enkel het beheer van deze WoningNet-woningen uit te besteden, maar juist op ruil van bezit over te gaan. BoKS is van mening dat bezit altijd de voorkeur zou moeten hebben boven beheer, wanneer het panden betreft die ook op langere termijn voor de SSH van interesse zijn.

Beide groepen te ruilen huurders komen bij een beheerder die goed bij ze past. BoKS moedigt dit aan. We verzoeken SSH en Bo-Ex wel zorg te dragen voor de kwaliteit van beheer, door bewoners voor, tijdens en na de ruil te betrekken bij de uitvoering en evaluatie van de overgang. We verwachten dat de SSH, in het kader van een eerdere prestatieafspraken, binnen een jaar geen woningen onder label D heeft wanneer deze in het over te nemen bezit zit.

### **Contracten en huurders**

De Bo-Ex en SSH-huurders op de ruillijst huren veelal onder een contract van onbepaalde tijd. BoKS onderschrijft het voornemen om in de te ontvangen voorraad na mutaties te werken met jongerencontracten en contracten met een campusclausule.

Uit de adviesaanvraag blijkt dat de huurders van de te ruilen SSH woningen een hogere gemiddelde leeftijd hebben in vergelijking met de gemiddelde leeftijd van de primaire doelgroep van de SSH. Het is onduidelijk in welke mate de leeftijd van de huurders van de te ruilen Bo-Ex complexen wel aansluit bij de primaire doelgroep van de SSH. Aangezien op deze studentencomplexen niet met campusclausules wordt gewerkt, hebben wij de indruk dat hier veel huurders zullen zitten die niet langer student zijn. BoKS wil de SSH erop wijzen dat huidige Bo-Ex huurders nooit als tweederangs huurders mogen worden behandeld, ook al zouden ze niet direct in de primaire doelgroep van de SSH vallen.

Daarbij is het essentieel dat de contracten van de zittende huurders (zowel van Bo-Ex als SSH-huurders) te allen tijde worden gerespecteerd, ook als de verhuurder of de mede-huurders van een complex veranderen. Daarnaast mag de ruil van woningen geen invloed hebben op de huurprijs. Wanneer de SSH voornemens is om bij mutatie campus- of jongerencontracten in te voeren, zullen de huidige bewoners daar tijdig over moeten worden geïnformeerd.

Sommige van de te ontvangen eenheden passen minder goed bij de SSH: op de ruillijst van Bo-Ex staan een aantal woongroepen. Hoewel het hier om onzelfstandige huisvesting gaat, behoren de bewoners niet tot de doelgroep van de SSH. Jongerencontracten of campusclausules passen niet bij deze woonvorm. We verzoeken de SSH dan ook de afspraken die deze woongroepen met Bo-Ex hebben

gemaakt te respecteren, om zo het karakter van deze bijzondere eenheden te behouden.

### **Verdeelsysteem & inschrijftijd**

BoKS vindt het belangrijk dat zoveel mogelijk woningen die verhuurd worden door de SSH ook via het eigen woonruimteverdeelsysteem worden aangeboden. Daarbij moeten de verhuurders afspraken maken over de opgebouwde inschrijfduur. Huidige Bo-Ex-huurders, die geen student meer zijn of ouder zijn dan 27, kunnen niet meer doorstromen naar een andere SSH-woning. De huidige Bo-Ex-Huurders moeten de opgebouwde inschrijfduur bij WoningNet behouden na de ruil, zodat doorstroming naar een andere sociale huurwoning mogelijk blijft. Daarnaast vraagt BoKS aan de SSH en Bo-Ex om te onderzoeken of de inschrijftijd van de SSH of WoningNet kan worden meegenomen naar WoningNet of het woonruimteverdeelsysteem van de SSH. De doorstroommogelijkheden van de huurders mogen door deze ruil niet in het gedrang komen.

### **Informatie naar huurders**

We verwachten van de SSH dat zowel huurders van de uit te ruilen SSH woningen als de uit te ruilen Bo-Ex-woningen worden voorzien van relevante en eerlijke informatie betreft de ruil. De afspraken die worden gemaakt met huurders, woongroepen en woonbesturen moeten ten allen tijde worden nageleefd.

### **Conclusie**

Samenvattend adviseert BoKS positief over het voornemen van de SSH om voorraad te ruilen met Bo-Ex. Voor huurders van beide kanten is het voordelig om terecht te komen bij een verhuurder die beter bij ze past. Wel benadrukken we nogmaals dat de over te dragen huurders op geen enkele manier benadeeld mogen worden door de ruil. Dit betreft met name het respecteren van bestaande contracten en afspraken de kwaliteit van het beheer en de informatiepositie van de huurders en hun bewonerscommissies. Transparante informatievoorziening naar en overleg met bewoners en bewonersorganisaties is een belangrijk en waardevol onderdeel van de sociale huisvesting. Dit mag niet in het geding komen door overdracht van huurders van de ene naar de andere corporatie.

Met vriendelijke groet,  
namens het bestuur van BoKS,

**Nienke Brinkman**  
Secretaris

**Fanta Touri**  
Commissaris Belangenbehartiging