



Datum : 12-4-2021

Betreft : Adviesaanvraag toewijzingsmethodiek onzelfstandige woningen Bo-Ex

Beste bestuursleden van BoKS,

Per 31-12-2020 heeft de uitruil van vastgoed plaatsgevonden tussen Bo-Ex en de SSH. De SSH streeft er naar de woningen op 1-7-2021 functioneel te beheren en te verhuren. Met deze uitruil van bezit hebben beide corporaties hun portefeuille versterkt met beter passend bezit voor de doelgroepen die ze bedienen.

Met de uitruil beoogt de SSH het aanbod voor studenten te vergroten. We vinden het daarom van belang dat bij mutatie studenten in de onzelfstandige woningen kunnen wonen. Het streven van de SSH is om in de toekomst voor de meeste eenheden die van Bo-Ex zijn overgenomen, bij mutatie, een contract met campusclausule te hanteren. De nieuwe bewoners voor deze onzelfstandige eenheden worden gekozen door middel van het hospiteersysteem, op basis van een kandidatenlijst aangeleverd door de SSH.

Momenteel zijn zowel Bo-Ex als de SSH druk met het kennis maken met de nieuwe huurders en het achter de schermen organiseren van alles wat nodig is om straks per 1 juli de woningen goed te kunnen beheren en verhuren. Een van de aandachtspunten voor de SSH is de wijze van toewijzing van de onzelfstandige woningen die we van Bo-Ex hebben overgenomen. In de onzelfstandige woningen woont een aantal groepen dat zichzelf als woongroep heeft bestempeld. Deze groepen hebben momenteel vrije keuze in nieuwe huisgenoten. De afgelopen periode hebben we gesprekken gevoerd met deze nieuwe huurders. Deze gesprekken hebben geleid tot bijgaand voorstel hoe om te gaan met de toewijzingsmethodiek voor de onzelfstandige woningen. Aan BoKS wordt gevraagd om advies uit te brengen over bijgevoegd voorstel.

Kennismaking met de nieuwe huurders

Het proces

We hebben de afgelopen paar maanden de tijd genomen om kennis te maken met onze nieuwe bewoners door de nieuwe bewoners uit te nodigen voor kennismakingsgesprekken. De uitnodiging voor dit gesprek is 15-01-2021 verzonden aan alle (toekomstige SSH) huurders in deze uitruil. Op 17-2-2021 hebben we nogmaals een herinnering gestuurd. Op basis van deze twee uitnodigingen zijn we in gesprek geweest met bewoners van 21 woningen. Hieronder viel ook een gesprek met het Actiecomité UW. Dit actiecomité vertegenwoordigt 20+ officiële woongroepen in deze overdracht naar de SSH.

Huidige wijze van toewijzing en contractvorm

De huidige bewoners hebben een huurcontract voor onbepaalde tijd. Op dit moment hebben de bewoners van de onzelfstandige Bo-Ex woningen vrije keuze in het selecteren van een nieuwe huisgenoot. De enige vereiste waarop wordt getoetst is of het inkomen passend is bij de huurprijs. De huidige werkwijzen zijn in de meeste gevallen niet vastgelegd in de huurovereenkomsten van de huurders en is daarmee een vorm van 'gewoonterecht'.

Officiële woongroepen

In de uitruil met Bo-Ex bevindt zich een aantal woningen met een 'officiële woongroepstatus'. Het gaat om negen woningen. Deze woningen hebben één overkoepelend huurcontract waarin hun status van woongroep is vastgelegd. Bewoners hebben dus geen individuele huurcontracten met de SSH. De contracten van deze woningen nemen we over en respecteren we. Deze bewoners houden het coöptatierecht.

Niet-officiële woongroepen

De meeste huizen hebben geen officiële woongroepstatus. De huidige werkwijze van toewijzing door middel van vrije voordracht is niet vastgelegd in de huurovereenkomsten van de huurders en zijn daarmee een vorm van gewoonterecht. Uit de gesprekken met deze niet officiële woongroepen is gebleken dat de overdracht met name zorgen brengt over de identiteit van deze huizen. Veel bewoners vallen, naar eigen zeggen, niet meer in onze studentendoelgroep en staan hierdoor negatief tegenover het kiezen uit een kandidatenlijst met studenten. De bewoners zijn bang dat er te veel mix plaatsvindt tussen studenten en werkenden. Ook heersen er zorgen over het niet kunnen binden wanneer je nieuwe bewoners een contract met campusclausule aanbiedt.

Onze bevindingen en voorstellen

In de kennismakingsgesprekken hebben we ons een beeld gevormd van de aard van de huizen die we van Bo-Ex hebben overgenomen. Een specifiek aspect waarnaar we hebben gekeken is of er een aanleiding bestaat om een formele woongroepstatus toe te kennen aan huizen die deze nu niet hebben. Een reden hiervoor kan bijvoorbeeld zijn dat er in het verleden met Bo-Ex mondelinge afspraken zijn gemaakt die niet in een overeenkomst zijn vastgelegd of dat een huis een zeer specifiek profiel heeft waarvan in redelijkheid moet worden aangenomen dat dit niet in stand kan blijven als het coöptatierecht wordt vervangen voor het hospiteerrecht. Het eenvoudige feit dat een huis al lange tijd zelf haar medebewoners kiest en zo een hechte of homogene groep vormt, is wat ons betreft nadrukkelijk geen reden om een formele woongroepstatus toe te wijzen.

Voorstel: Speciale status voor twee Orca huizen voor wedstrijdroeiers

De kennismakingsgesprekken hebben twee gevallen aan het licht gebracht waarin volgens ons sprake is van een situatie die aanleiding is voor toekenning van een speciale status. Het gaat om twee zogenaamde Orca Huizen. Dit zijn twee huizen die worden bewoond door (wedstrijd-)roeiers van de Studenten Roeivereniging Orca. Deze woningen dienen een duidelijk doel door wedstrijdroeiers te huisvesten. Voor deze twee huizen stellen we voor een specifieke regeling vast te leggen die het hen toestaat zelf hun medehuurders te kiezen, mits dit voltijdstudenten betreft die als lid zijn ingeschreven bij Orca en wedstrijdroeiers zijn.

Alle huurders van deze huizen (bestaande en nieuwe) krijgen een campuscontract van de SSH aangeboden. Dit betekent dat de huidige bewoners die niet meer studeren de woning op termijn moeten verlaten om plaats te maken voor eerdergenoemde doelgroep. Net als bij de reguliere campuscontrole krijgen deze bewoners een jaar de tijd om andere woonruimte te vinden. Deze specifieke woonvorm dient immers geen doel wanneer de woningen nog bewoond worden door huurders die student noch actief wedstrijdroeier bij Orca meer zijn.

In de huurovereenkomsten wordt het coöptatierecht vastgelegd evenals de gronden voor en de procedure van beëindiging van dit recht. De SSH zal de toewijzing niet actief controleren. Als er in de toekomst evenwel aanwijzingen zijn dat er in de huizen niet-wedstrijdroeiers van Orca wonen, zal de SSH het coöptatierecht beëindigen.

Mochten de twee huizen niet met bovenstaande mee willen gaan, dan vallen ze onder de groep 'niet formele woongroepen' en is het volgende voorstel van toepassing.

Voorstel overige niet formele woongroepen: Van coöptatierecht naar hospiteerrecht

De SSH is van mening dat het niet ongebruikelijk is dat je in een onzelfstandige woning samenwoont met mensen van alle leeftijden en levensfasen. Bewoners beschikken na de overdracht over de mogelijkheden om in de advertentie aan te geven naar wat voor huisgenoot ze op zoek zijn. Ondanks een mogelijk leeftijdsverschil heeft SSH er het volste vertrouwen in dat bewoners een geschikte huisgenoot kunnen kiezen uit een aangeboden kandidatenlijst. Het eenvoudige feit dat er gewoonterecht is ontstaan waarbij huurders van de betreffende huizen zelf hun medebewoners kiezen, is volgens ons daarom geen reden om deze procedure niet aan te passen in lijn met de gangbare toewijzingsmethodiek van de SSH (waarbij huurders overigens ook zelf hun medehuurders kiezen).

Juridische gronden voor de wijzigingen

Juridisch gezien kan een situatie waarin gewoonterecht is ontstaan ten aanzien van de toewijzing van eenheden, door de verhuurder worden beëindigd. Hierbij wordt de verhuurder geacht een redelijke

overgangstermijn in acht te nemen. Op grond van jurisprudentie zou die termijn minimaal drie maanden moeten bedragen. Gezien het feit dat door de overgang van coöptatierecht naar hospiteerrecht zittende huurders ook in de toekomst nog altijd zelf een nieuwe huisgenoot kiezen, verwachten we geen enkel juridisch obstakel.

Ingangsdatum voorstellen

We willen de veranderingen in de toewijzingsmethodiek en contractvorm zorgvuldig benaderen. Hierdoor stellen we voor om deze wijzigingen door te voeren met een reële overbruggingsperiode in acht genomen. We stellen voor om deze wijzigingen door te voeren per 1-1-2022. Bewoners zijn tot die tijd vrij om zelf een nieuwe huisgenoot aan te dragen, beschikkend over een contract voor onbepaalde tijd zonder campusclausule.

De speciale status voor de Orca huizen met wedstrijdroeiers gaat ook in per 1-1-2022. Dit betekent dat de huidige bewoners vanaf dan een contract met campusclausule krijgen. De huidige bewoners die op 1-1-2022 niet meer studeren krijgen vanaf dat moment een jaar de tijd om andere woonruimte te vinden.

Adviesaanvraag

Aan BoKS wordt gevraagd advies uit te brengen over bovenstaande voorstellen met betrekking tot de omgang met de niet-formele woongroepen die overgaan van Bo-Ex naar de SSH. We ontvangen het advies graag uiterlijk 25 mei. Mochten er tussendoor vragen zijn, dan kunnen die gesteld worden aan Yvonne Brugmans. Alvast dank voor jullie advies!

Met vriendelijke groet,



Rob Donninger
Directeur-bestuurder SSH