



Aan:
Van: Bestuur BoKS
Pagina's: 5

Utrecht, 9 juni 2021

Betreft: Woongroepen Bo-Ex-eenheden

Geachte heer Donninger, beste Rob,

De adviesaanvraag omtrent Woongroepen Bo-Ex eenheden is in goede orde ontvangen en doorgestuurd naar de leden. Omdat we aanvullende vragen hadden hebben we om 2 weken extra gevraagd om het advies te geven. Dank voor zowel de extra tijd als het beantwoorden van onze vragen. Wij hebben ons hierover gebogen en hebben het commentaar van de woonbesturen meegenomen in ons advies. Graag verwijzen we naar het volgende advies:

Huidige situatie

Er zijn onder andere zo'n 66 meerpersoons huishoudens per 1 januari geruild met Bo-Ex. De SSH erkent van deze 66 huishoudens 14 woongroepen. 5 verenigingen en 9 vanuit Bo-Ex overgedragen woongroepen op basis van het huurcontract van deze huizen. Daarnaast heeft de SSH het voornemen om onder voorwaarden 2 Orca huizen voor wedstrijdroeiers te erkennen.

14 andere huizen hebben zowel in gesprek als in een brief aan de SSH aangegeven dat ze als woongroep door de SSH erkend willen worden. Ze zijn bereid de benodigde stappen te nemen. Er is overlap tussen de groepen die een woongroep status willen en de groep die deze status al heeft. Van de 14 blijven blijven 13 huizen over die door de SSH erkend willen worden als woongroep.

Dat betekent dat er zo'n 39 huizen akkoord gaan met het invoeren van campuscontracten per mutatie en het kiezen van nieuwe huurders uit de eerste 15 kandidaten van de wachtlijst van de SSH. In de adviesaanvraag aan BoKS van de SSH staat een uitgebreide omschrijving van de huidige status van de groep met de bijbehorende toewijzingssystematiek beschreven.

Ruil Bo-Ex eenheden

Uitgangspunt van de ruil van eenheden tussen de SSH met Bo-Ex was dat beide groepen huurders beter bij hun nieuwe corporatie zouden passen. De conclusie van het advies van BoKS over de indertijd te ruilen eenheden was dan ook dat de huurders geen nadeel van de ruil

mochten ondervinden. Dit lijkt voor het overgrote deel van de huurders niet het geval te zijn toch is er nog maatwerk nodig voor een kleinere maar daarom niet minder belangrijke groep huurders waarvoor de SSH tegen hun wens in veranderingen op het oog heeft.

Voorstel SSH

De SSH doelt een aantal voorstellen:

1. Het niet toekennen van een woongroepstatus met het bijbehorende recht om zelf nieuwe huurders aan te dragen om mee samen te wonen. Een homogene groep vormen is in de ogen van de SSH onvoldoende om een dergelijke status toe te kennen;
2. Het toekennen van woongroepstatus aan Orca huizen.

1. Toekenning van woongroepstatus

De SSH opent haar voorstel als volgt: *'De SSH is van mening dat het niet ongebruikelijk is dat je in een onzelfstandige woning samenwoont met mensen van alle leeftijden en levensfasen.'* Wanneer je die mening bent toegedaan kun je net zo goed geen campuscontracten invoeren per mutatie. Dan zouden haar huurders namelijk samenwonen met mensen van alle leeftijden en levensfasen.

Omdat de meerderheid van de overgekomen Bo-Ex huizen echter geen bezwaar heeft tegen het invoeren van campuscontracten per mutatie adviseert BoKS positief op dit voorstel. Op het voorstel om de woongroepstatus niet toe te kennen aan 13 huizen die de brief hebben ondertekend adviseert de BoKS negatief. Dit op basis van de onderstaande redenen.

Op basis van afspraken met Bo-Ex

De SSH stelt geen mondelinge afspraken over te nemen die niet in een overeenkomst zijn vastgelegd. De SSH laat in het midden of het ook afspraken tussen huurders van Bo-Ex en Bo-Ex die op papier zijn vastgelegd overneemt. BoKS adviseert de SSH de huizen van Bo-Ex in de eerste plaats in de gelegenheid te stellen om de bestaande afspraken aan te tonen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van correspondentie van huizen met Bo-Ex. Mochten de afspraken op papier zijn vastgelegd dan zouden deze huizen alsnog een woongroepstatus moeten krijgen met het bijbehorende recht om zelf nieuwe huurders aan te dragen om mee samen te wonen.

Op basis van de stedelijke prestatieafspraken

Daarnaast hebben zowel BoKS, de SSH als de gemeente Utrecht stedelijke prestatieafspraken gemaakt. Afspraak 15 onder 'Duurzaamheid en Kwaliteit' van de stedelijke prestatieafspraken zegt het volgende:

Ruimte bieden aan nieuwe woonvormen Er zijn steeds meer initiatieven in de stad waarbij een groep mensen de droom heeft om meer in gezamenlijkheid te wonen. Partijen moedigen initiatieven in de stad aan waarbij een groep mensen een plan ontwikkelen om in gezamenlijkheid te wonen (bouwen van gemeenschappen), bijvoorbeeld via een Wooncoöperatie constructie. De gemeente heeft een kwartiermaker aangesteld die deze initiatieven stimuleert en faciliteert. Corporaties en huurders bieden waar mogelijk ruimte hiervoor.

De SSH stelt hiermee initiatieven te stimuleren waarbij mensen de droom hebben om in gezamenlijkheid te wonen. Nu dient de gelegenheid zich aan. Er zijn mensen zich aan die deze droom hebben, sterker nog ze leven deze droom. En dat niet alleen, ze zijn ook nog huurder van

de SSH geworden omdat de SSH deze huurders beter bij de SSH vond passen. Deze omstandigheden bieden in onze ogen bij uitstek de gelegenheid voor de SSH om hierin te faciliteren en deze huizen een woongroep status toe te kennen.

Overgangstermijn

Mochten er huizen resteren die ondanks hun inspanningen geen woongroepstatus van de SSH toegekend krijgen dan heeft dit grote gevolgen voor het woongenot van deze huurders. Juist het afgelopen jaar is het belang van een goed thuis immers nog eens onderstreept. De groten gevolgen komen o.a. voort uit de de overgangstermijn, deze is veel te kort, met name voor huizen waar er (overwegend) starters wonen. Waar moeten deze huurders, met deze woningnood, heen wanneer zij niet met hun nieuwe medebewoners samen willen wonen vanwege het verschil in levensfase?

Voor huizen met overwegend starters dan wel dertigers én de huizen die noodgedwongen geen woongroepstatus krijgen adviseren wij dan ook een overgangsfase. Wij zien 3 verschillende routes voor een passende overgang waarin leeftijd & levensfase geleidelijk convergeren.

Wij stellen allereerst voor om de huurders die in een woongroep willen blijven wonen in contact brengen met de 14 formele woongroepen. Dit zodat huurders van huizen die de woongroepstatus niet krijgen door kunnen stromen mocht er een kamer vrijkomen. Uiteraard is het aan de woongroepen of er een match is. Deze informatievoorziening en matching kan de SSH faciliteren door vrijkomende kamers van woongroepen indien gewenst intern bij de voormalige Bo-Ex huurders per mail uit te zetten.

De tweede route is voorrang bij doorverhuizen. Dit heeft de SSH eerder gedaan bij huurders op de Cambridgelaan die met Short Stay huurders kwamen te wonen toen de SSH campuscontract eenheden omzette naar Short Stay eenheden. Na het vertrek van de eerste huurder kregen de resterende huurders indertijd extra wachttijd en daarmee de mogelijkheid op korte termijn een nieuwe woning te vinden. Bij huizen die een woongroep willen blijven maar dit noodgedwongen niet mogen kunnen de laatste vertrekkende huurders ook voorrang krijgen bij doorverhuizen. Dit zou in onze ogen ook moeten gelden als ze ouder zijn dan 27. Het is de SSH die zowel deze woningen als deze huurders graag verwelkomde. Het is dan ook aan de SSH zorg te dragen voor deze huurders en ze de mogelijkheid voor een contract voor onbepaalde tijd bieden bij een woning in dezelfde omgeving/Lunetten.

Als derde route adviseren wij om jongerencontracten per mutatie in te voeren waarbij de potentiële huurders moeten hospiteren. Wanneer de huurder met jongerencontract verhuist volgt er een nieuwe huurder met campuscontract. Zo wordt de levensfase en leeftijd in de huishoudens geleidelijk naar bij elkaar gebracht. Daarnaast weet de huurder die intrekt ook wat hem of haar te wachten staat in tegenstelling tot de huidige huurders toen zij hun contract tekenden. We adviseren deze 3 routes en ze kunnen tegelijkertijd bewandeld worden.

2. Orca huizen

BoKS adviseert positief over het erkennen van de Orca huizen maar adviseert negatief over de voorwaarden. SSH maakt onvoldoende duidelijk waarom de zittende huurders een nieuw contract moeten ondertekenen. BoKS is van mening dat dit veel te ver gaat. De zittende

huurders hoeven geen huurrechten op te geven. Bovendien kan dit toch tot tweespalt binnen een huishouden leiden wanneer een van de huurders weigert en de anderen als Orca huis erkent willen worden. Campuscontracten kunnen ook hier, net als bij het voorstel voor informele woongroepen, per mutatie ingevoerd worden.

Bovendien kunnen huurders geen campuscontract tekenen als ze op dit moment niet studeren. Dus ook al zouden ze aan de eis van de SSH tegemoet willen komen dan is dit in een dergelijk geval niet mogelijk.

De SSH maakt doelbewust een koppeling tussen de status van de huizen en de contractvorm van individuele huurders. Als de SSH na inventarisatie van mening is dat dit wedstrijdruime huizen zijn die een regeling verdienen is dat op zichzelf voldoende. Voor BoKS is niet duidelijk geworden hoe een inbreuk op huurrechten van individuele huurders bijdraagt aan de vorming van een roehuis, het bestaat immers al.

Conclusie

Concluderend geven wij een overwegend positief advies wat betreft de veranderende toewijzingssystematiek voor de zelfstandige eenheden van Bo-Ex, de onzelfstandige eenheden die geen woongroep willen vormen, de verenigingen, de woongroepen en de Orca huizen. Dit betreft tweederde van de huurders van meerpersoonshuishoudens en dit bevestigt dan ook de inschatting van de SSH dat deze huurders goed bij de SSH passen.

Bij de Orca huizen is er wel de kanttekening dat bestaande contracten gerespecteerd moeten worden. Per mutatie kunnen er alsnog campuscontracten worden ingevoerd net als bij alle andere huizen. We zien juist bij deze huizen geen reden tot haast aangezien ze zelf al aangeven studenten als medebewoners te willen.

We geven een negatief advies wat betreft de afwijzing van de huizen die een woongroep willen vormen. Het is geen keuze van de huurders om naar de SSH te gaan. Het is een keuze van de SSH om deze huurders binnen te halen. Het is aan de SSH zorg voor deze huurders te dragen en maatwerk te leveren.

Dat houdt volgens ons in de mogelijkheid bieden bestaande afspraken aan te tonen tot en met 1 januari 2022. En de 3 routes voor de huizen die aangeven wel de benodigde inspanningen te willen leveren maar toch geen woongroepstatus krijgen.

We bedanken de SSH wederom voor de samenwerking en kijken uit naar het definitief verwelkomen van deze nieuwe huurders.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van BoKS,

Jorrit van Wees
Commissaris Duurzaamheid

Meriam de Lange
Penningmeester

