

Aan: Bestuur BoKS
Betreft: Reactie advies BoKS toewijzingsmethodiek
onzelfstandige woningen Bo-Ex
Datum: 24-6-2021



Beste bestuursleden van BoKS,

Dank voor jullie uitgebreide advies van 9 juni jl. over de toewijzingsmethodiek van de onzelfstandige woningen die we hebben geruild met Bo-Ex. In deze reactie reageren we op de verschillende onderdelen in het advies.

BoKS geeft overwegend een 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 BoKS geeft aan dat dit bevestigt dat de inschatting van de SSH dat deze huurders goed bij de SSH passen klopt. Daar zijn we blij mee. We zijn van mening dat we met deze ruil het aanbod voor de studenten in Utrecht hebben kunnen vergroten en verbeteren, rekening houdend met de zittende bewoners.

Over de invoering van campuscontracten bij de 13 huizen adviseert BoKS negatief

Bij dit positieve advies doet BoKS de nuancering dat ze negatief adviseert op dit punt met betrekking tot de 13 huizen die niet wensen over te stappen op campuscontracten en die de vrijheid willen behouden om hun eigen nieuwe huisgenoot uit te kunnen kiezen. Voor dit negatieve advies haalt BoKS twee argumenten aan.

- *De betreffende huizen hebben geen formele woongroepstatus, wellicht wel schriftelijke correspondentie waaruit de gemaakte afspraken met Bo-Ex blijken*

Het advies van BoKS is dan ook om deze huizen tot 1 januari 2022 de kans te bieden om alsnog schriftelijk te kunnen aantonen dat Bo-Ex en de betreffende huizen afspraken met elkaar hebben gemaakt. Bijvoorbeeld door middel van correspondentie van huizen met Bo-Ex. Mochten de afspraken op papier zijn vastgelegd dan zouden deze huizen volgens BoKS alsnog een woongroepstatus moeten krijgen met het bijbehorende recht om zelf nieuwe huurders aan te dragen om mee samen te wonen.

- *In de stedelijke prestatieafspraken wordt aangegeven dat er in Utrecht ruimte wordt geboden aan initiatieven waarbij een groep mensen de droom heeft om meer in gezamenlijkheid te wonen. Partijen moedigen dergelijke initiatieven aan.*

BoKS geeft aan dat nu de gelegenheid zich aandient om als SSH aan deze ambitie gehoor te geven door deze 13 huizen de woongroep status te geven. Zoals BoKS aangeeft: 'er zijn mensen in deze 13 huizen die deze droom hebben, sterker nog ze leven deze droom'.

We zijn als SSH geen tegenstander van woongroepen. Sterker nog ook wij zien de meerwaarde van groepen mensen die met een bepaalde overtuiging met elkaar willen samen wonen. We hebben dan ook verschillende woongroepen in onze complexen wonen. Deze woongroepen hebben iets gezamenlijks, iets speciaals/bijzonders. Er is iets dat deze bewoners met elkaar verbindt. Ze hebben er bewust voor gekozen om samen te wonen in een groep, en kiezen hier nog steeds voor.

Uit de gesprekken die we hebben gevoerd met de 13 huizen hebben de bewoners ons niet kunnen overtuigen dat er meer is wat hen bindt dan de persoonlijke band die voortkomt uit het samenwonen en die wordt versterkt door de vrije keuze van huisgenoten. Ze wonen prettig met elkaar samen, wat

natuurlijk heel fijn is! De vergelijking met de initiatieven zoals benoemd in de stedelijke prestatieafspraken gaat hier echter niet op.

We hebben uitgebreid met de huizen gesproken. Er is bij deze huizen geen sprake van schriftelijke afspraken. Eventuele schriftelijke correspondentie had ter sprake gekomen als die er was geweest. Gezien de aard en oorsprong van deze huizen en het ontbreken van schriftelijke afspraken met Bo-Ex gaan we niet mee met het negatieve advies van BoKS.

Overgangstermijn

Als de SSH niet meegaat in het negatieve advies van BoKS, dan adviseert BoKS een langere overgangsfase dan zoals voorgesteld door de SSH. Deze langere overgangsfase stelt BoKS voor, voor de huizen die een woongroepstatus wensen maar niet krijgen van de SSH en voor die huizen waar overwegend starters dan wel dertigers wonen. Voor de overgangsfase stelt BoKS drie routes voor:

- 1. De SSH brengt de huurders die in een woongroep willen wonen in contact met de formele woongroepen*

Op die manier zouden de huurders die dat wensen bij een match kunnen doorstromen naar een formeel erkende woongroep. Voor de informatievoorziening en matching ziet BoKS een rol weggelegd voor de SSH, door vrijkomende kamers van de erkende woongroepen indien gewenst bij de voormalige Bo-Ex huurders uit te zetten.

- 2. De SSH geeft de huurders van deze huizen die willen verhuizen, omdat het huis door de nieuwe toewijzingsregels niet meer past, voorrang bij het vinden van een andere woonruimte in Lunetten, met een contract voor onbepaalde tijd.*

BoKS stelt voor dat bij huizen die een woongroep willen blijven, maar dit noodgedwongen niet mogen, de laatst vertrekkende huurders voorrang zouden moeten krijgen bij doorverhuizen. Ook als ze ouder zijn dan 27 jaar.

- 3. Geleidelijke gewenning aan de nieuwe situatie door eerst jongerencontracten te hanteren en daarna huurovereenkomst met campusclausule*

BoKS denkt dat door eerst met jongerencontracten te werken gecombineerd met hospiteren, en daarna bij een nieuwe huurder met een campusclausule, de levensfase en leeftijd in de huizen geleidelijk aan naar beneden wordt gebracht. Ook weten de nieuwe huurders vanaf het begin wat hen te wachten staat.

Dank voor het meedenken en de voorstellen die jullie doen! We hebben de verschillende huizen leren kennen als fijne huurders die goed voor hun eigen belangen op kunnen komen. Daarnaast zit er een praktisch aspect dat uitvoering van de eerste route voor ons lastig maakt, namelijk dat deze formele woongroepen zelf hun toewijzing doen. Wij denken dat jullie optie best goed kan aansluiten bij de wensen van een aantal bewoners en dat deze bewoners prima in staat zijn om zelf bij de verschillende formele woongroepen in Utrecht aan te kloppen, als die passen bij de eigen overtuiging. Dit kan breder bezien worden dan enkel de formele woongroepen die SSH nu van Bo-Ex heeft overgenomen.

De bewoners van de informele woongroepen kunnen blijven wonen waar ze wonen. De bewoners geven aan bewust bij elkaar te willen blijven wonen. Hierdoor verwachten we dat er niet snel een kamer vrij zal komen. Oftewel, de komende tijd wonen deze bewoners waarschijnlijk nog in dezelfde samenstelling in het huis. Een andere dynamiek dan die we gewend zijn in onze studentenhuizen en daarmee een andere situatie dan het voorbeeld dat BoKS aanhaalt bij het tweede voorstel. We zien geen redenen om deze bewoners voorrang te geven op andere huisvesting, ze willen tenslotte met elkaar wonen.

Het idee om eerst jongerencontracten te hanteren en vervolgens contracten met een campusclausule, om zo te zorgen voor optimale gewinning vinden we interessant. We willen hier een net iets andere draai aangeven. De 13 huizen geven aan dat ze liever geen jonge studenten in huis willen, als groep duurzaam willen samenwonen en dat veel mutaties die bijvoorbeeld volgen uit het hanteren van een campusclausule niet wenselijk vinden, en tot slot vrije keuze willen hebben in de nieuwe bewoner. Met jullie idee van het hanteren van een jongerencontract gaan we het volgende aan de huizen aanbieden:

- De huizen zetten voor ons nog eens uiteen wat hen zo bijzonder maakt en welke criteria ze stellen aan de bewoners in hun huis. Onderdeel van deze uiteenzetting is uitleg waarom studenten niet in hun huis passen. Deze uiteenzetting ontvangen we graag uiterlijk 1 oktober;
- Als hier een plausibel verhaal uitkomt, zijn we bereid voor dat huis geen campuscontracten maar jongerencontracten toe te passen. Hierdoor wordt het huis interessanter voor ouderejaars studenten en doorstarters (net afgestudeerden) die hun huidige kamer moeten verlaten. De nieuwe bewoners kunnen dan vijf jaar in het huis blijven wonen. Dit is ongeveer dezelfde woonduur als de zittende bewoners van de huizen;
- Het huis kan de nieuwe bewoner kiezen uit de 15 langst ingeschrevenen die reageren op de kamer. Een combinatie van hospiteren en een jongerencontract. Omdat dit sociale woningen betreft vinden we een eerlijke woonruimteverdeling van belang en gaan we niet mee in het verzoek van de huizen van vrije keuze. Door met hospiteren te werken hebben de huizen toch de keuze wie hun nieuwe medebewoner wordt.

Orca huizen

BoKS adviseert positief over het erkennen van de Orca huizen, maar adviseert negatief over de voorwaarden. De voorwaarde dat de zittende huurders dan verplicht een campusclausule aangaan is volgens BoKS niet mogelijk bij alle zittende huurders en kan leiden tot tweespalt in de huizen (in het geval als een zittende huurder niet wil of kan meegaan met de voorwaarden en de anderen wel). Daarnaast vindt BoKS het niet reëel dat de SSH aan deze huurders vraagt om hun bestaande huurrechten op te geven. Voorstel van BoKS is om per mutatie de campusclausule in te voeren.

We begrijpen dit advies van BoKS. Wel vinden we het een lastig gegeven dat de huurders vragen om de vrijkomende kamers exclusief toe te wijzen aan wedstrijd-roeiende ORCA-leden, maar dat de huurders van deze huizen – anders dan huizen van andere verenigingen – hun kamer na afronding van hun studie niet weer beschikbaar maken voor nieuwe wedstrijdroeiers. We vragen de twee huizen daarom om uiteen te zetten hoe zij hun woongroep zien. Hoe zorgen ze dat de kamers beschikbaar zijn en blijven voor wedstrijdroeiers? Welke regels gelden er in het huis? Wie worden er wel en wie niet toegelaten in het huis? Wat zijn redenen om het huis weer te moeten verlaten? Hoe worden de opgestelde regels nageleefd? Hoe zorgen ze ervoor dat de juiste informatie tijdig bij de SSH terecht komt? Hoe zien ze zelf de overgang naar deze nieuwe situatie? Deze huizen krijgen tot 1 oktober de tijd om hun plan uit te werken en met ons te bespreken. Pas als we het eens zijn over de uitwerking en onderlinge samenwerking wordt de woongroepstatus toegekend.

Nogmaals hartelijk dank voor jullie uitgebreide en onderbouwde advies. Met jullie input denken we tot een oplossing te zijn gekomen waar de zienswijzen van alle partijen zo goed mogelijk in gehoord worden. Dank voor de prettige samenwerking.

Met vriendelijke groet,



Rob Doninger
Directeur-bestuurder SSH