

Aan: Bestuur BoKS

Betreft: Reactie ongevraagd advies toewijzingssystematiek

Datum: 15-2-2022



Beste bestuursleden van BoKS,

Dank voor het ongevraagde advies over de toewijzingssystematiek van de SSH. Het advies leest prettig en kent een duidelijke structuur. Bovenal vinden we het erg belangrijk om te lezen dat BoKS op diverse manieren haar achterban heeft betrokken bij de totstandkoming van het advies, waardoor BoKS spreekt van 'de visie van de huurders'. Dank hiervoor. Ook vinden we het prettig dat BoKS de manier waarop we BoKS betrekken bij dit onderwerp waardeert. In deze reactie reageren we verder inhoudelijk op het ongevraagde advies dat BoKS heeft uitgebracht. Dit doen we aan de hand van de opbouw van het advies.

### 1. Veilig en prettig hospiteren

Net als BoKS zijn we blij met de uitkomst van het onderzoek naar ons hospiteersysteem waaruit blijkt dat het systeem niet leidt tot structurele uitsluiting van groepen huurders. Tegelijkertijd zien we, net als BoKS, ook zaken die beter kunnen. BoKS draagt de volgende verbeteringen aan:

- Spelregels voor hospiteren:  
*Beschrijf duidelijke spelregels waarin wordt aangegeven wat de SSH van kandidaten en huizen verwacht. Hierdoor wordt het voor kandidaten en huizen ook duidelijk wanneer er dingen gebeuren die niet de bedoeling zijn.*
- Meldpunt voor incidenten:  
*Worden spelregels overtreden, is er sprake van ongewenst gedrag of incidenten tijdens het hospiteerproces, dan stelt BoKS voor om een meldpunt in te stellen, waar kandidaten en huizen terecht kunnen. Hierbij is het wel van belang dat vooraf duidelijk is wat eventuele consequenties kunnen zijn, en dat hoor- en wederhoor wordt toegepast.*
- Plaatsingen:  
*Ook voor de studenten voor wie het hospiteersysteem niet werkt is het belangrijk om op een waardige manier aan een huis te komen. De garantie op een kamer die nu geldt na 20 keer hospiteren wil BoKS graag verlaagd zien naar 15 keer. Het proces rondom plaatsingen kan beter. BoKS maakt de vergelijking met het proces rondom Goeie Buur en haalt de wijze en momenten van communiceren aan.*

De verbeterpunten die BoKS hier adresseert herkennen we. Er zijn verschillende manieren om hier invulling aan te geven. Dit doen we graag in samenwerking met BoKS en de medewerkers die bij het verhuurproces betrokken zijn. Het voorstel is dat we een klein groepje formeren dat met de verbeterpunten aan de slag gaat, waarvoor we BoKS graag uitnodigen om deel te nemen.

### 2. Keuze uitbreiden, niet beperken

*BoKS wil graag dat het hospiteersysteem in de kern blijft bestaan en de standaard blijft voor onzelfstandige huisvesting, bij bestaande bouw en bij nieuwbouw. Om de groep te bedienen die niet uit de voeten kan met het hospiteersysteem stelt BoKS voor nieuwe wijzen van toewijzing bij nieuwe gebouwen uit te proberen als pilot. Nieuwe manieren zoals toewijzing op basis van factoren als inschrijfduur of urgentie. Hierbij stelt BoKS de vraag wat voor de SSH de ideale verdeling van*

*toewijzingssystemen voor onzelfstandige huisvesting zou zijn en hierop een toekomstvisie te formuleren. Daarnaast geeft BoKS aan dat het belangrijk is dat de keuze bij de huurder blijft, zowel bij de bestaande als de nieuwbouw. Door de huurder bij elke verhuring opnieuw bewust die keuze te laten maken, maakt het huis een keuze die past bij dat moment. Daarnaast hoeft het huis geen keuze te maken voor de toekomst.*

We hebben respect voor de huidige rechten die onze huurders hebben. Tegelijkertijd zien we daardoor ook de uitdaging om de studenten die lastiger met het hospiteersysteem uit de voeten kunnen een fijn thuis te kunnen bieden. Onze toekomstige huurders zijn net zo belangrijk als onze zittende huurders. We hebben als woningcorporatie de taak om te zorgen voor een eerlijk, transparant en vooral toegankelijke toewijzing van betaalbare huisvesting voor elke student. Met het huidige hospiteersysteem bij kamers lopen we daar wel tegenaan.

We zien kansen in het bieden van verschillende opties voor huizen waar een kamer vrijkomt. De optie van BoKS om per verhuizing het huis de keuze te geven om bijvoorbeeld:

- een hospiteeravond te organiseren,
- een jonge statushouder of jongere uit de zorg via Goeie Buur te huisvesten,
- de langst ingeschrevene,
- of een internationale diplomastudent de kamer te bieden,

is zeker een goede optie om meer differentiatie aan te brengen in de toewijzingssystematiek. Hierdoor worden meer kansen geboden aan verschillende typen huurders. We willen dit vraagstuk graag meenemen in het eerder genoemde groepje van medewerkers van de SSH met een afvaardiging van BoKS om hiermee verder te gaan.

Tegelijkertijd zien we dat deze vrije keuze in de praktijk te weinig differentiatie gaat opleveren en niet tot structurele verandering gaat leiden. We zien dat nu al bij Goeie Buur waar we flink inzetten op marketing en mond-op-mond reclame en we hebben dit ervaren bij een pilot waar huizen konden kiezen om de helft van de hospitanten te laten bestaan uit internationale diplomastudenten. Enkel de keuze geven aan het huis levert te weinig structurele differentiatie op. Het helpt maar is nog niet genoeg.

Met het oog op de huidige werkwijze en verworven rechten van huizen, is het meest logische om bij nieuwbouw een ander uitgangspunt te hanteren, namelijk kamers worden niet door middel van hospiteren toegewezen, maar op basis van inschrijfduur. Per nieuwbouwpand kan dan gekeken worden op welke manier verschillende groepen studenten het best tot hun recht komen qua toewijzing. Toewijzing op basis van inschrijfduur is bijvoorbeeld niet toereikend voor internationale diplomastudenten en jonge statushouders en jongeren uit de zorg via Goeie Buur.

Door te werken met het uitgangspunt van niet-hospiteren kan er altijd te zijner tijd nog besloten worden om wel over te gaan naar hospiteren, andersom is gezien de huidige praktijk een stuk ingewikkelder. Tegelijkertijd is het de vraag of we met de huidige nieuwbouwportefeuille van kamers en de wens voor meer differentiatie echt die eerlijke en toegankelijke toewijzing voor alle studenten gaan bereiken. Is het uitgangspunt van niet-hospiteren bij nieuwbouwkamers voldoende om op onze portefeuille van zo'n 10.000 kamers het verschil te gaan maken? Dat weten we niet, maar het is een start waarbij de huidige werkwijze bij huizen gerespecteerd wordt.

### 3. Een international als huisgenoot? Heel gewoon!

*BoKS vindt het belangrijk dat het wonen met een jongere uit een bijzondere doelgroep (zoals bij project Goeie Buur) of een internationale diploma-student wordt genormaliseerd door middel van bijvoorbeeld informatievoorziening, promotie en aanmoediging, maar nooit d.m.v. dwang. De keuze ligt bij het huis, door bijvoorbeeld bij een nieuwe verhuring aan de voorkant die keuze te bieden, of door een deel van de hospitanten te laten bestaan uit internationale studenten. Daarnaast pleit BoKS voor spreiding van internationale diplomastudenten en kan de SSH dit door middel van een campagne promoten. BoKS geeft hierbij nog aan dat bij haar achterban het sentiment speelt dat het niet de taak van de SSH is om alle internationale studenten te huisvesten, maar dat de onderwijsinstellingen hierin een belangrijke rol hebben op het gebied van verwachtingsmanagement of ontrading.*

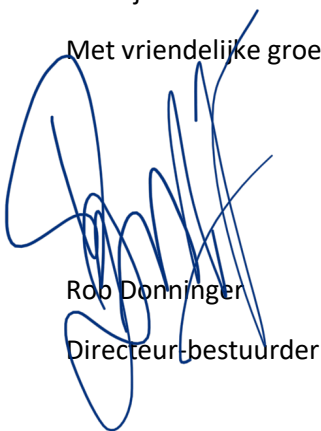
We vinden het fijn dat ook BoKS het belangrijk vindt dat het wonen met bijzondere doelgroepen en internationale studenten genormaliseerd zou moeten worden. Als sociale huisvester zijn we er voor elke student, waar die dan ook vandaan komt of welke achtergrond deze persoon heeft. Spreiding van de internationale diplomastudenten over de gebouwen en huizen heeft ook onze voorkeur. Tegelijkertijd zien we ook een rol voor de onderwijsinstellingen en zijn we momenteel met hen in gesprek hoe we dit partnership beter kunnen vormgeven.

We geloven ook in goede informatievoorziening, promotie en aanmoediging. Tegelijkertijd zien we in de praktijk ook dat dit nog onvoldoende werkt. We denken na op welke manieren we meer kamers beschikbaar kunnen krijgen voor bijzondere jongeren. Het labelen van kamers is hierin wel een mogelijkheid die we bekijken. Hierover gaan we nog met BoKS in gesprek. Als vervolg op het onderzoek naar het hospiteersysteem onderzoeken we de kansen van twee groepen studenten: studenten met een fysieke beperking en studenten met een niet-Nederlandse achtergrond of van wie een of beide ouders een niet-Nederlandse achtergrond heeft. De uitkomsten van dit vervolgonderzoek zijn interessant om mee te nemen in dit vraagstuk.

#### **Tot slot**

Nogmaals dank voor het uitgebreide en goed beschreven ongevraagde advies. De toewijzingssystematiek is een belangrijk onderwerp, waar we nog niet over uitgesproken zijn. Tijdens het informeel overleg van 15 februari heeft BoKS al aangegeven graag mee te denken over concrete uitwerkingen van gegeven adviezen. Ook neemt BoKS deel aan het vervolgonderzoek op het hospiteren. Fijn om op deze manier samen te werken aan een zo eerlijk mogelijke manier van toewijzen van betaalbare kamers voor alle studenten!

Met vriendelijke groet,



Rob Donninger

Directeur-bestuurder