

Datum: 30-9-2022

Betreft: Adviesaanvraag toewijzen kamers voor Goeie Buur



Beste bestuursleden van BoKS,

In de prestatieafspraken hebben BoKS, de gemeente Utrecht en de SSH afgesproken om jaarlijks gemiddeld 50 jongeren uit de zorg te huisvesten, gedurende vijf jaar. Na vijf jaar zijn dan zo'n 250 jongeren uitgestroomd uit de intramurale setting, of zijn niet meer dakloos. Deze jongeren krijgen een tijdelijk contract voor vijf jaar. Door deze tijdelijke contracten komen na vijf jaar, elk jaar zo'n 50 studio's en kamers beschikbaar voor nieuwe jongeren. Het getal 50 is een richtgetal. Dit getal is gebaseerd op de huidige kennis en wat we hebben afgesproken. Afhankelijk van vraag en aanbod kan dat het ene jaar wat meer zijn dan het andere. Op deze manier leveren we op een duurzame manier onze bijdrage aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Het streven is om de gemiddeld 50 woonruimten die we jaarlijks ter beschikking stellen 50-50 te verdelen over studio's en kamers. Het huisvesten op een kamer in een studentenhuis vinden we van belang omdat het huisvesten van jongeren tussen leeftijdsgenoten de jongeren helpt in het zetten van de volgende stap in hun leven. Het lukt met de huidige manier van toewijzen helaas niet om jaarlijks de beoogde 25 kamers beschikbaar te krijgen.

Daarom doen we hierbij een voorstel om kamers aan te wijzen voor de aanpak Goeie Buur, wat betekent dat we jongeren in huizen gaan plaatsen. We willen dit op een zorgvuldige manier doen en huurders de tijd geven om eventueel te verhuizen als ze het echt niet zien zitten om met een jongere in huis te wonen.

In de bijlage is het voorstel nader uitgewerkt. We vragen advies van BoKS op dit voorstel en ontvangen het advies graag uiterlijk 13 november. Mochten er tussentijds vragen zijn of een toelichting gewenst zijn, dan kan dit zeker. Hiervoor kan contact opgenomen worden met Yvonne Brugmans, via yvonnebrugmans@sshxl.nl

Alvast hartelijk dank voor het advies!

Met vriendelijke groet,

Rob Donninger
Directeur-bestuurder SSH



Toewijzen kamers voor Goeie Buur

In de prestatieafspraken hebben BoKS, de gemeente Utrecht en de SSH afgesproken om jaarlijks gemiddeld 50 jongeren uit de zorg te huisvesten, gedurende vijf jaar. Na vijf jaar zijn dan zo'n 250 jongeren uitgestroomd uit de intramurale setting, of zijn niet meer dakloos. Deze jongeren krijgen een tijdelijk contract voor vijf jaar. Door deze tijdelijke contracten komen na vijf jaar, elk jaar zo'n 50 studio's en kamers beschikbaar voor nieuwe jongeren. Het getal 50 is een richtgetal. Dit getal is gebaseerd op de huidige kennis en wat we hebben afgesproken. Afhankelijk van vraag en aanbod kan dat het ene jaar wat meer zijn dan het andere. Op deze manier leveren we op een duurzame manier onze bijdrage aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Het streven is om de gemiddeld 50 woonruimten die we jaarlijks ter beschikking stellen 50-50 te verdelen over studio's en kamers. Het huisvesten op een kamer in een studentenhuis vinden we van belang omdat het huisvesten van jongeren tussen leeftijdsgenoten de jongeren helpt in het zetten van de volgende stap in hun leven. Het lukt met de huidige manier van toewijzen helaas niet om jaarlijks de beoogde 25 kamers beschikbaar te krijgen.

Daarom doen we hierbij een voorstel om kamers aan te wijzen voor de aanpak Goeie Buur, wat betekent dat we jongeren in huizen gaan plaatsen.

Wat ging vooraf

Vanaf de start van Goeie Buur eind 2019 is het idee geweest om kamers voor Goeie Buur te verkrijgen door bewoners van studentenhuisen bereid te vinden om een kamer, die in huis vrijkomt, beschikbaar te stellen aan een jongere. En niet zonder reden. Onderzoek wijst uit dat het als veel fijner wordt ervaren wanneer je ergens welkom bent in plaats van dat je ergens geplaatst wordt.

In juli 2021 hebben we vastgesteld dat er onvoldoende kamers beschikbaar komen en dat meer gerichte acties uitgezet moesten worden. Dat hebben we gedaan; bewoners van huizen waar een kamer vrijkwam zijn telefonisch benaderd en gemaïld, posters zijn ontworpen, gedrukt en opgehangen in alle studentencomplexen, met woonbesturen is gesproken, de boodschap is gedeeld op social media, een promofilmje is opgenomen en verspreid en in de standaardnotificatie bij een opzegging is Goeie Buur als keuzemogelijkheid gegeven. Kortom, we hebben niet stil gezeten. Het heeft bekendheid voor de aanpak opgeleverd en een aantal goeie burens (vrijwillige studenten die buddy worden van de jongeren), maar geen kamers. Vaak was de reactie van bewoners dat in huis geen consensus werd bereikt of dat men bang was voor overlast/dan wel de rol van hulpverlener op zich te moeten nemen.

Binnen de SSH is meerdere malen gesproken over het meer beschikbaar krijgen van kamers. De totale opgave is 125 kamers (de helft van de beoogde 250). Een deel van de oplossing wordt gevonden in de nieuwbouw. Beschikbaar komende kamers in nieuwe panden kunnen gelabeld worden voor jongeren uit de zorg en jonge statushouders. Door duidelijke advertenties weten nieuwe huurders aan de voorkant dat ze kiezen voor een huis waar ook jongeren wonen. Dit gaat bijvoorbeeld gebeuren in het op te leveren pand Opaal. We gaan hier uit van 36 kamers voor jongeren en 36 kamers voor goeie-burens (studenten die buddy worden van een jongere). Deze 36 kamers voor de jongeren stellen we gespreid beschikbaar. Op die manier kunnen we de onzelfstandige huisvestingsopgave in de tweede helft van 2022 en heel 2023 onderbrengen in de Opaal. Dat biedt ruimte om voor de overige 89 kamers een zorgvuldig traject te doorlopen.

Invulling 89 kamers in bestaande huizen

De 89 kamers die we naast de beoogde 36 kamers in de Opaal nodig hebben om onze doelstelling van 125 onzelfstandige eenheden te realiseren, komen helaas niet beschikbaar langs de weg van overreding en vrijwilligheid. Een bijkomend probleem is dat kamers die vrijwillig ter beschikking worden gesteld voor Goeie Buur niet noodzakelijkerwijs na mutatie opnieuw beschikbaar komen. Ze zijn niet 'gelabeld' voor Goeie Buur. Dat willen we vanaf 2024 wel gaan doen.

Om de instroom naar kamers op peil te houden moet de SSH kamers voor jongeren aanwijzen en labelen. Dit houdt in dat we de jongeren gaan plaatsen in een studentenhuis, waardoor het studentenhuis zelf geen nieuwe huisgenoot kan kiezen. Deze kamers worden gelabeld voor plaatsing van jongeren uit de zorg en jonge statushouders en blijven dus permanent beschikbaar. We kijken of er in de huizen die het betreft een student bereid is de goeie-buurrol (buddy van de jongere) op zich te nemen. Als dat zo is wordt de kamer van deze huisgenoot ook gelabeld voor een goeie buur. Is er geen huisgenoot bereid die rol op zich te nemen dan wordt de kamer die in het betreffende huis bij de volgende mutatie vrijkomt gereserveerd voor een goeie buur. Op deze manier spelen we in de komende vijf jaar 89 kamers vrij voor uitstromende jongeren en nog eens 89 voor goeie burens.

Het huisvesten van bijzondere doelgroepen is niet nieuw voor de SSH. We doen dit al meerdere jaren, maar voorheen alleen in studio's. Met BoKS is toentertijd afgesproken dat bij complexen met studio's maximaal 15% van deze studio's worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Dit zorgt voor spreiding en passend aanbod voor de verschillende jongeren. Ons voorstel is om ook voor de huisvesting van jongeren in kamers spreiding als uitgangspunt te nemen.

Per complex is gekeken naar de hoeveelheid kamers. Op basis daarvan is gekeken hoe we de beoogde aantallen te huisvesten jongeren kunnen spreiden over de complexen, gedurende de komende vijf jaar. In onderstaande tabel is de uitkomst weergegeven. De oplevering van de Opaal en High Five helpen bij de opgave. Als we kijken naar de verhouding van regulier versus bijzonder in onderstaande complexen, dan komen we na vijf jaar uit op zo'n 1,5% bijzondere doelgroepen in het complex. De verwachting is dat de vraag naar woonruimte via Goeie Buur de komende jaren zal stijgen. We streven er daarom naar de al verhuurde kamers aan jongeren via Goeie Buur (dat zijn er zo'n 29) als zodanig beschikbaar te houden (en te labelen).

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
IBB			3	3	4	2
TWC			3	3	4	2
Cambridgelaan			2	2	2	2
Stadspanen					1	1
Warande			2	1	2	2
De Sterren			2	1	2	1
Johanna			2	1	2	1
De Bisschoppen			1	1	1	1
Leuvenplein					1	1
Enny Vredelaan					2	1
Div kleine complexen *				3	4	
Opaalweg (nieuwbouw)	11	25				
High Five (nieuwbouw)			10	10		
Totaal	11**	25	25	25	25	14

* Kleinere complexen zijn bijvoorbeeld de Kariboestraat.

Communicatie bewoners

We vinden het belangrijk om zorgvuldig met deze werkwijze aan de slag te gaan. Daarom gaan we pas vanaf 2024 over tot plaatsing van een jongere in de desbetreffende huizen. Huurders die grote bezwaren hebben tegen het wonen in een huis met gelabelde kamers kunnen we helpen door te verhuizen.

Na vaststelling selecteren we de eenheden waar we kamers gaan labelen. We kiezen hier voor enige overmaat, omdat we vooraf niet weten wanneer er in de betreffende huizen een kamer muteert. We informeren deze huizen dat:

- we na een vastgestelde periode na 1-1-2024 (zie de bovenstaande indicatieve tabel) bij een mutatie een zorgjongere of jonge statushouder plaatsen en bij de volgende mutatie een goeie buur (tenzij er een huisgenoot als goeie buur wil optreden);
- we maken met de betreffende eenheid een afspraak bij bewoners thuis om nadere toelichting te geven;
- op de huispagina wordt standaard informatie opgenomen dat er in het huis vanaf de betreffende datum twee kamers zijn gelabeld voor Goeie Buur (één voor een jongere, één voor een goeie buur);
- als het zover is dat er een plaatsing plaatsvindt, leggen we een huisbezoek af waarbij we het huis vragen naar wie zij zijn en wat zij zoeken in een huisgenoot;
- we matchen een jongere en plannen een kennismaking tussen de jongere en het huis;
- het huis kan kiezen uit een drietal nog nader te bepalen cadeaus (gezelschapsspel/afhaalmaaltijd voor het huis of iets dergelijks).

Vraag aan BoKS

We vragen aan BoKS om advies uit te brengen over de beoogde werkwijze om meer kamers beschikbaar te krijgen voor jongeren uit de zorg en jonge statushouders.