

Minderheidsstandpunt van de woonbesturen van Warande en Enny Vredelaan ten aanzien van het SSH Ondernemingsplan 2012-2016.

Aan: Stichting Studentenhuisvesting (SSH), Utrecht.
Van: Woonbesturen van Warande en Enny Vredelaan
Betreft: Ondernemingsplan 2012-2016
Datum: 2011-10-21

Aanleiding

De SSH heeft conform het participatiereglement haar Ondernemingsplan 2012-2016, versie 27 september 2011 (OP/OP2012) recentelijk aangeboden aan BoKS ter advisering. BoKS heeft het OP voorgelegd aan haar leden, de bewonersverenigingen van wooncomplexen van de SSH. Drie woonbesturen (Warande, Enny Vredelaan en Stadspanden) (genoemd 'Wb3') zien hun standpunten onvoldoende terug in het BoKS advies en geven hierbij hun minderheids-standpunt weer over het OP, bestaande uit een aantal overwegingen en de daaraan gekoppelde deel-adviezen.

Doelgroepen

In het OP van 2008-2012 (OP2008), toen de SSH nog 'SSH-Utrecht' was met een duidelijke maatschappelijke taak voor sociale huisvesting, richtte zij zich op 'studenten en jongeren', nader aangeduid (op p13) als voornamelijk Studenten, Starters, Short Stayers, Wonen op maat en tenslotte Ouderen. Onder Ouderen werd verstaan 'degenen die van oudsher bij de SSH huren'. Tussen het OP2008 en heden is de SSH-Utrecht zowel van naam als van koers veranderd. Deze veranderingen mogen er niet toe leiden dat huidige bewoners die niet meer voldoen aan de (voorkeurs-) doelgroep van de SSH het slachtoffer worden van de beleidswijzigingen doordat op enige wijze afbraak wordt gedaan aan hun huurrechten.

Het vervallen van de doelgroep Ouderen heeft, volgens het OP2012, als consequentie dat panden waar zij wonen door de SSH worden afgestoten naar andere huisvesters. Hiermee komen deze woningen onder ander bewind.

Wb3 adviseren daarom dat de SSH in overleg met deze groep bewoners komt tot goede afspraken waarbij met name rekening wordt gehouden met de gevolgen van een eventueel ander toelatings- doorstromings- en prijspeilbeleid van de andere huisvester.

Voor de doelgroep jongeren heeft het gewijzigde beleid echter grotere consequenties. Door de invoer en de handhaving van Campus Contracten (CC), met name die met terugwerkende kracht, is de SSH naar mening van de woonbesturen bezig de huurrechten van deze groep bewoners verregaand te schenden. In zowel het OP2008 als het OP2012 ontbreekt het aan een sociaal en maatschappelijk verantwoorde manier om om te gaan met de door de veranderde doelgroep uitgesloten bewoners (de 'focus'). Daarnaast is er in de regio Utrecht geen goede alternatieve huisvester voor jongeren, laat staan een met het betaalbare prijspeil

van de SSH.

Wb3 adviseren dat het aanbrengen van focus in de doelgroep van de SSH niet mag leiden tot het uitsluiten van de ruimere doelgroep jongeren. Het criterium dat CC wetgeving toe te passen moet zijn op alle nieuwe bewoners verwerpen Wb3.

Short Stayers

De SSH heeft zich in een tijd waarin de huurmarkt zich leek te verslappen gericht op het aanbieden van gemeubileerde kamers, voor een huurperiode tot een jaar, aan diverse huurders (short stayers). De kamers voor Short Stay zijn uit bestaande huurvoorraad omgebouwd en worden aangeboden op verzoek van 'contingenthouders'. Contingenthouders zijn vaak onderwijsinstellingen zoals de UU, HvU, maar ook research instituten. De samenstelling van de groep short stay bewoners is daarom erg divers. Een groot deel komt uit het buitenland om in Nederland te studeren, maar een aanzienlijk deel bestaat uit niet-studenten waar onder AIO's, OIO's, gastdocenten, summer-school deelnemers, sporters, en volgens het SSH jaarverslag van 2009 ook aan zangers en koor-dirigenten. Uit het OP2012 blijkt zelfs dat 'iedereen die voor korte tijd woonruimte nodig heeft' onder de doelgroep valt. Bij introductie van Short Stay werd echter aan de bewoners medegedeeld dat het zou gaan om buitenlandse studenten. De praktijk is echter dat het ook gaat om huurders die geen student zijn maar in sommige gevallen hooguit als medewerker aan een onderwijsinstelling kunnen worden aangemerkt.

Het bevreemt de Wb3 dat de SSH aan de ene kant in het OP2012 zegt dat er een tekort aan kamers/woningen voor studenten zou zijn, en aan de andere kant plannen maakt voor het vergroten van het aanbod voor short stayers uit haar bestaande huurvoorraad, wetende dat dit vaak niet om studenten gaat. Dit is in tegenspraak met zowel de 'focus' die men wil aanbrengen alsook datgene wat de SSH haar bewoners mededeelt over de doelgroep. De SSH meldt in het overleg met BoKS dat er rondom Short Stay grote kosten gemoeid zijn, met name door leegstand. Als de woningmarkt echt krap is voor studenten dan is dit niet alleen een argument om te stoppen met het omvormen van bestaande huurvoorraad maar zelfs short stay kamers weer opnieuw regulier te verhuren. Indien er bij contingenthouders een grotere vraag is naar short stay kamers dienen zij dit zelf meer te gaan faciliteren. Hiermee kan het beslag dat inmiddels door Short Stay wordt gelegd op de financiële en materiele middelen ter verwezenlijking van de ambities van derden aanzienlijk afnemen.

Wb3 adviseren daarom geen kamers meer uit de bestaande huurvoorraad te converteren naar Short Stay maar hiervoor uitsluitend nieuwe panden – die zowel in eigendom als voor rekening en risico van de betreffende (samenwerkende) contingenthouders zijn -- in beheer te nemen.

In de eerste versies van het OP en tijdens overleg met BoKS heeft de SSH melding gemaakt van plannen om op de Warande uit de bestaande huurvoorraad nog eens 130 verhuureenheden om te vormen tot Short Stay, bovenop het aantal van 200 dat in 2008 is afgesproken. In latere versies is dit teruggebracht tot 20, mits er 110 op het Provinciehuis worden gerealiseerd. Het aantal dat destijds, met enorme druk van de SSH op de bewoners,

als maximaal acceptabel werd gezien was 200. Dit is middels een overeenkomst tussen de SSH en de Warande op 3 juli 2008 vastgelegd. De SSH heeft zich stilzwijgend en zonder het beloofde overleg onttrokken aan de overeenkomst door bovenop de 200 een extra 15 verhuureenheden (woningen) te converteren naar Short Stay, zonder daarvoor de noodzaak aan te tonen. De SSH geeft niet tegelijkertijd eenzelfde aantal verhuureenheden op het complex terug in reguliere huur om het aantal op de afgesproken 200 te houden. Daarnaast was overeengekomen dat de SSH de bewoners op tijd zou informeren over de personalia van iedere nieuwe short stay bewoner die komt wonen op een onzelfstandige eenheid. Deze aankondiging ontbreekt vaak, zodat er sprake is van een structureel probleem. De SSH weet er van maar er is geen verbetering. Deze zaken ziet het woonbestuur Warande als een schending van de overeenkomst en het langdurig niet nakomen daarvan straalt negatief af op de reputatie van de SSH voor het nakomen van al gemaakte, en nog te maken, afspraken in de toekomst.

Wat voor de Warande een zeer grote rol speelt is de sociale cohesie en het woongenot. Uit een recente enquête onder bewoners blijkt dat 93% de uitbreiding met 20 extra short stay eenheden afwijst, mede gezien het feit dat het voor de bewoners maximaal aanvaardbare aantal van 200 in de praktijk al ruim is overschreden.

De SSH maakt in het overleg en in het OP melding van plannen om het Provinciegebouw in beheer te nemen, waar plaats is voor 600 verhuureenheden. Een deel van deze verhuureenheden (110) is vanaf het begin bestemd voor verhuur als short stay kamer. Gezien de betere locatie nabij Utrecht en de grote huurvoorraad die de SSH toevoegt via het Provinciehuis ziet het Wb Warande absoluut geen noodzaak om op de Warande in Zeist 20 extra kamers te converteren.

Het woonbestuur Warande kan de overtredingen van de overeenkomst op geen enkele wijze goedkeuren. Het woonbestuur Warande eist dat de gemaakte afspraken in de overeenkomst tussen SSH en Warande worden gerespecteerd en uitgevoerd. Wb3 adviseren alle extra geplande 130 short stay kamers op het Provinciehuis te realiseren.

In het OP lezen we op p13 dat de SSH short stay bewoners wil inschrijven in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA), dat zij de visa-aanvraag wil doen, en dat zij wil bemiddelen bij het vinden van een bijbaan voor short stayers. Wb3 vinden deze steeds breder wordende dienstverlening voor short stayers, die aangrijpt op andere zaken dan wonen, absoluut niet passen bij de kerntaak als huisvester. Het belang van de komst van de short stayer ligt bij de onderwijsinstelling dan wel contingenthouder, en zij moeten eventuele risico's en verantwoordelijkheid dragen omtrend de verblijfsstatus en het inkomen van hun gast.

Wb3 adviseren de dienstverlening met betrekking tot de immigratie, werk en inkomen over te laten aan de contingenthouder / onderwijsinstelling. Mocht de SSH al uitgebreide kennis hebben op dit gebied is het mogelijk dit via een folder over te dragen.

Campuscontracten

De SSH meldt in haar OP dat zij van plan is op korte termijn CC in te voeren en te gaan handhaven voor al haar onzelfstandige huurvoorraad, en op termijn hieraan ook zelfstandige eenheden toe te willen voegen. Dit heeft als gevolg dat bewoners uitsluitend nog studenten kunnen zijn en dat zij een jaar na hun studie moeten vertrekken uit hun kamer/woning. De woonbesturen brengen in herinnering haar bovenstaande standpunt dat de SSH ook een taak voor huisvesting van jongeren zou moeten hebben, echter de invoer van CC maakt het voor jongeren die niet studeren onmogelijk nog bij de SSH te huren. Door differentiatie in de toepassing van CC per complex moet het mogelijk zijn jongeren toch huisvesting aan te bieden.

Het doel van CC was het bevorderen van de doorstroom. Hiervoor is een goed werkende huur- en huizenmarkt noodzakelijk. Echter door de economische omstandigheden van de afgelopen jaren in Nederland (en wereldwijd), is het functioneren van de huur- en huizenmarkt voor starters dusdanig in het slop gekomen dat van natuurlijke doorstroom van deze groep geen sprake meer is. Met een inschrijving bij WoningNet van drie of vier jaar (bijv. als je een bachelor hebt afgerond) is het immers niet mogelijk door te stromen in de regio Utrecht. Handhaving van bestaande CC is onder de huidige omstandigheden niet sociaal. De SSH loopt als sociale huisvester met deze plannen weg voor haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.

De SSH wil CC naast 'bij mutatie' ook met terugwerkende kracht invoeren. Dit kan volgens de wet als er een 'redelijk aanbod' wordt gedaan. Aanname van het bod van de SSH heeft echter uitsluitend een vermindering van huurrechten tot gevolg. Dit kan volgens de door Wb3 L geraadpleegde juridische experts, niet worden gezien als redelijk. Wb3 kunnen zich niet vinden in de inperking van de rechten van haar achterban, en in het vooruitzicht dat zij wordt bedreigd met uitzettingsprocedures. De onrust over het met terugwerkende kracht invoeren van CC en het grote aantal rechtszaken zullen zeker een negatief effect hebben op het imago van de SSH.

Stadspanden zijn wat grotere verhuureenheden in het wat duurdere segment van de onzelfstandige huurvoorraad. Huurders komen hier vaak terecht na een start op een groter complex, en gebruiken het als tussenstap en springplank naar een zelfstandige woning wanneer zowel de inschrijvingsduur als het inkomen dit toelaat. Doordat de huur van een stadspand significant hoger is zal een beginnende jongere/student wonen in een stadspand niet kunnen betalen en zullen stadspanden voornamelijk oudere studenten trekken. Dit is goed voor de doorstroom op complexen. Verdere invoer van CC voor stadspanden zal de woonduur van de bewoner van een stadspand zo drastisch bekorten dat het niet meer waard is daarheen door te verhuizen. Invoer van CC op Stadspanden-II belemmert daarmee de doorstroom vanuit de complexen.

Wb3 willen een gedifferentieerd beleid per 'complex' zodat er locaties zijn waar zowel studenten als jongeren de keuze hebben om na hun studie te blijven wonen, en rekening wordt gehouden met de geschiedenis van de verschillende complexen. Handhaving van CC die na hun afstuderen leidt tot gedwongen terugkeer van jongeren naar hun ouders is niet acceptabel.

Wb3 adviseren de handhaving van huidige CC gedurende deze ondernemingsplanperiode op te schorten, gezien de situatie op de woningmarkt.

Wb3 wijzen het invoeren van CC met terugwerkende kracht categoriaal af. Invoer en

handhaving schendt huurrechten van de zittende bewoners. Het 'aanbod' wordt als onredelijk beoordeeld. Bewoners staan juridisch sterk en invoer leidt tot vele rechtszaken. Als de SSH het voor elke bewoner tot een rechtszaak wil laten komen vinden wij dat getuigen van zeer weinig respect voor haar huurders.

Invoering en handhaving van CC (bij mutatie) op een complex waar ook short stayers wonen leidt tot ongewenste ongelijkheid. Waar voor eenzelfde soort verhuureenheid bij reguliere huur CC geldt (moeten studeren aan een Nederlandse onderwijsinstelling) wordt de kamer of woning ernaast via Short Stay vaak, op enig moment in het jaar, verhuurd aan bijvoorbeeld AIO's of koor-dirigenten, etc.

Wb3 adviseren de SSH om niet met CC te werken op een complex als zij niet kan garanderen dat de Short Stay eenheden op dat complex uitsluitend aan studenten verhuurd worden.

Invoering van CC zou vanaf 2014 ook van toepassing zijn op een groot aantal zelfstandige woningen. Deze woningen worden daarmee onttrokken aan het aanbod voor starters. Dit terwijl de SSH recent een samenwerkingsverband gestart is, "Jebber", om woningen te creëren voor jonge mensen en starters. Deze groep zal dus ook benadeeld worden door de invoering van CC, wat de doorstroom uit het onzelfstandige segment zal blokkeren.

Wb3 adviseren voldoende voorraad aan te houden van eigen zelfstandige woningen waar door CC getroffen bewoners naar toe kunnen doorverhuizen om de doorstroom te bevorderen.

Als de SSH werk wil maken van de doorstroom, dan zijn er op korte termijn al alternatieven voor het CC door bewuster gebruik te maken van de woningen die de SSH in eigen beheer heeft en zelf kan toewijzen. Door bewoners die erg lang een kamer huren niet te bedreigen met CC maar juist actief te faciliteren bij een wens naar een zelfstandige woning wordt de doorstroom van de kamers bevorderd. Dit voorkomt schade aan het imago en woongenot. Het vraagt om maatwerk, een open houding jegens bewoners, inlevingsgevoel en social-skills.

Wb3 adviseren de SSH in gesprek te gaan met long stay huurders en daarbij gebruik te maken van haar eigen zelfstandige huur-aanbod om te kijken of via maatwerk doorstroom mogelijk is.

Huurprijsbeleid

De SSH meldt dat zij de huurprijs bij mutatie wil opkrikken naar 100% van de maximaal redelijke huur om met de verhoogde inkomsten de stijgende kosten het hoofd te kunnen bieden en daarnaast ook te kunnen investeren. Door in een stap te gaan naar het maximale worden de verhuureenheden in een klap een stuk duurder. Het OP laat niet zien of het met minder kan, laat staan dat er een business plan ligt voor investeringen met een uitgewerkte financiële paragraaf. Het lijkt nu teveel op een 'back of the envelope' berekening. De

noodzaak voor de volle 100% aan maximaal redelijke huur is wat betreft Wb3 nog niet aangetoond.

Wb3 adviseren op dit moment negatief over de globale aanpassing van de huren naar 100% max redelijk. Wb3 willen graag een uitgewerkt meerjarig plan waarin ontwikkeling van de kosten (en concrete investeringsplannen zo die bekend zijn) worden meegenomen. Daarna kan een eventuele verhoging van de huur opnieuw worden besproken en kunnen aanvullende afspraken gemaakt worden.

Tot slot

De hierboven gegeven overwegingen en adviezen richten zich op dit moment op de meest zwaarwegende bezwaren die Wb3 hebben ten aanzien van het OP. Daarnaast zijn er aanvullende opmerkingen die op een geschikt later tijdstip met de SSH zullen worden gedeeld.

De woonbesturen van Warande, Enny Vredelaan en Stadspanden wijzen de SSH er verder nadrukkelijk op dat de bewonerskoepel er uitsluitend is voor complex-overstijgende zaken, en dat het overleg over complex-gerelateerde zaken, waaronder bijvoorbeeld de implementatie van de in dit OP voorgelegde beleid, toebehoort aan de bewonersverenigingen. Overleg van de SSH met BoKS of een advies van BoKS vervangt dan ook op geen enkele wijze het recht op lokale participatie.

Hoogachtend,

De voorzitters van de woonbesturen Warande, Enny Vredelaan en Stadspanden.