

Beleid Campuscontracten

In het Ondernemingsplan 2012-2016 heeft de SSH met instemming van BoKS de verdere uitbreiding van de invoering en handhaving van de campuscontracten geformuleerd;

Beleid 2012-2016

- Per 2 april 2012 invoering voor alle SSH-kamers, en woningen in de studentencolleges
- Vanaf oktober 2014 voor het eerst handhaving voor alle bewoners van de Stadspanen 2-, Warande en Enny Vredelaan
- Vanaf 1 januari 2015 geldt het campuscontract voor alle overige kleine zelfstandige woningen

Onderzoek

In opdracht van de gemeente Utrecht en de SSH heeft het bureau Onderzoek van de gemeente Utrecht onderzoek verricht naar het effect op de uitstroom als gevolg van de campuscontracten. Uit het onderzoek blijkt dat de wachttijden bij de SSH dankzij het campuscontractenbeleid gemiddeld zijn afgenomen met 4,8 maanden.

Realisatie en effect

De invoering per april 2012 is gerealiseerd, en het handhaven van de campuscontracten werpt zijn vruchten af. De SSH heeft daarom de maatregelen uit het ondernemingsplan nog eens tegen het licht gehouden. Dit heeft geresulteerd in een aantal besluiten die we BoKS voorleggen;

Stadspanen 2

De campusclausule geldt sinds april 2012 ook voor de 344 kamers in de Stadspanen 2 waar dit nog niet het geval was. Een aantal van deze kamers zijn groter en duurder dan andere SSH kamers, en daarmee voor veel studenten minder bereikbaar. De SSH stelt voor om het handhaven van de campuscontracten bij de Stadspanen 2 eerst met een jaar uit te stellen, en het voornemen tot handhaven over een jaar opnieuw te bespreken.

Warande

De Warande is, ondanks de gunstige ligging ten opzichte van de Uithof, het minst populaire SSH complex onder studenten. Er is geen sprake van leegstand, maar in de wintermaanden is de wachttijd laag. Omdat daarnaast nog niet duidelijk is welke gevolgen de oplevering van de Sterren op de wachttijd voor de Warande gaat hebben, stelt de SSH voor om de handhaving op de Warande eerst een jaar uit te stellen, en deze volgend jaar opnieuw te bespreken.

Enny Vredelaan

Geen wijziging. De handhaving per oktober 2014 voor de Enny Vredelaan blijft staan. Het complex ligt gunstig ten opzichte van de Uithof en is populair onder de doelgroep.

De Sterren

Het voormalige Provinciehuis is en wordt in 2013 voor het eerst door studenten bewoond. De SSH stelt voor om het complex, net als de Stadspanen 2 en Warande, voor het eerst in 2015 te handhaven en dit voornemen volgend jaar opnieuw te bespreken.

Kleine Zelfstandige Woningen

Met de handhaving van de campuscontracten neemt niet alleen de wachtduur voor nieuwe studenten af, maar ook verlaten afgestudeerden door de campusclausule op jongere leeftijd hun kamer. Voor deze jongere afgestudeerden zijn de kleine zelfstandige woningen een aantrekkelijk alternatief. De SSH stelt voor om de invoering van de campuscontracten bij de kleine zelfstandige woningen te laten vervallen.

IBB/TWC

Geen wijziging. Het staand beleid wordt voortgezet. IBB en TWC zijn bij uitstek de studentencolleges van de SSH met goedkope kamers en gedeelde voorzieningen.

Bespreking

De SSH bespreekt bovenstaande met BoKS tijdens het overleg op woensdag 9 oktober en vraagt BoKS in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen.

Aan: MT SSH
Van: Bestuur BoKS
Pagina's: 3

Utrecht, 8 oktober 2013

Betref: voorstel BoKS wijziging OP2016 campuscontracten

Geacht MT,

BoKS heeft uw voorstel tot wijziging van het beleid omtrent enkele complexen ontvangen. Onderstaand treft u de bevindingen van BoKS en ons voorstel tot wijziging aan.

Campuscontracten

De bevindingen van BoKS met betrekking tot de bewoners die SSH met terugwerkende kracht wil handhaven zijn als volgt: dit zijn oud-studenten met (persoonlijke) sociaal(-economische) problemen die door SSH ondersteund moeten worden met zoeken van geschikte woonruimte en/of (psychologische) begeleiding.

Redelijk aanbod bij openbreken huurcontract onbepaalde tijd acht BoKS nog altijd niet het campuscontract, maar het aanbieden van een vergelijkbare en geschikte vervangende woonruimte of het bieden van een verhuisvergoeding.

Rol van complex De Sterren

BoKS moet constateren dat in combinatie met de minder sterke stijging van de studentenpopulatie te Utrecht en de oplevering van het complex De Sterren SSH zich enermale heeft verkeken op de kamermarkt en zich zorgen begint te maken over de verhuurbaarheid van haar kamers. Dat SSH voorstelt om hier en andere complexen tot 2015 niet te handhaven en dit van omstandigheden met betrekking tot dit complex af laat hangen verbaast BoKS zeer.

Gat in de wooncarriere

Behalve dat campuscontracten effectief zijn voor het verkorten van de woonduur in een onzelfstandige woonruimte, valt in het onderzoek in opdracht van SSH en gemeente Utrecht te lezen dat acceptabele doorstromingsmogelijkheden momenteel ontbreken binnen SSH¹. Dit geldt met name voor de personen waarbij het economisch tegen zit. Daarnaast geeft in een eerder onderzoek 83% van de uit Utrecht vertrekkende hoger opgeleiden aan dat de oorzaak hiervan ligt bij het niet kunnen vinden van geschikte



¹ Onderzoek uitstroom campuscontracten, afdeling Onderzoek, gemeente Utrecht (juni 2013)

woonruimte². Een idee zou zijn dat SSH bij handhaving ook kijkt naar het inkomen van de huurder. Dit kan middels de inkomensafhankelijke huursverhoging in het kader van de verhuurdersheffing worden ingezien. Indien een huurder van een onzelfstandige woonruimte minder dan € 21.025 verdient, dient SSH, als sociale huisvester volgens het Bbsh, coullant met deze huurder om te gaan.

Een voorwaarde voor handhaving van campuscontracten vindt BoKS is dat doorstroominitiatieven als Jebber meer woonruimte beschikbaar moeten hebben en dit is met de huidige 52 eenheden niet het geval.

Voorstel per complex

Stadspanden 2

BoKS is het eens met de omschrijving van Stadspanden 2 zoals gesteld in uw voorstel. Toch stelt BoKS een andere wijziging voor: niet handhaven in ieder geval tot nieuwe ondernemingsplanperiode (1 januari 2016). Ook geen handhaving met terugwerkende kracht op deze adressen.

Warande

Volgens BoKS heeft de teruglopende wachttijd op dit complex niets te maken met campuscontract. Dit complex is expliciet gericht op de student die studeert op de Uithof en op deze manier snel aan een kamer kan komen en wachttijd op kan bouwen. Hierna kan deze student met de opgebouwde wachttijd gemakkelijk doorverhuizen naar IBB/TWC/Uithof; complexen dichterbij de stad. Op deze complexen zitten ook campuscontracten. Het voorstel van BoKS is dan ook om op Warande campuscontracten te handhaven volgens plan OP2016. Geen handhaving met terugwerkende kracht op dit complex.

Enny Vredelaan

BoKS stelt hier voor per oktober 2014 handhaving huurders met campuscontracten, waarna voor Enny Vredelaan dezelfde voorwaarden geldt als op de Uithof. Behalve dat de zin "[p]er 2 april 2012 invoering voor alle SSH-kamers, en woningen in de studentencomplexen" niet klopt. Er is namelijk in OP2016 afgesproken dat het campuscontract niet voor de zelfstandige woningen op Enny Vredelaan wordt ingevoerd. Geen handhaving met terugwerkende kracht op dit complex.

Uithof

De Uithof is niet genoemd in het voorstel van SSH. BoKS wil benadrukken dat dit bij uitstek een campus is; derhalve campuscontracten volgens OP2012 en OP2016 handhaven. Terugwerkende kracht handhaven niet van toepassing; geen huurders met regulier contract (behalve de bekende uitzonderingen in Casa Confetti).

De Sterren

BoKS acht dit expliciet een studentencomplex waarbij de net nieuwe bewoners een campuscontracten hebben getekend. Onder deze huurders zijn geen reguliere contracten. Huurders weten waar ze aan toe zijn. Zelfde beleid als op de Uithof. Ook hier is handhaven met terugwerkende kracht niet van toepassing.

² Onderzoek Utrecht en hogeropgeleiden, afdeling Onderzoek, gemeente Utrecht (maart 2013)

IBB/TWC

Handhaving van campuscontracten omdat dit populaire complexen zijn. Geen handhaving terugwerkende kracht op deze complexen.

Niet-studenten op IBB en TWC [niet oud-studenten]

In het kader van het beleid van SSH rond campuscontracten en studentenkamernood constateert BoKS dat SSH niet één lijn trekt rond het handhaven en openbreken van contracten. Voorbeelden waarbij SSH deze lijn niet volgt zijn te vinden in de laagbouw W. Schuylenburglaan en IBB-flat. Zie hoofdstuk Maatschappelijke opvang in het SSH jaarverslag 2012.

Kleine zelfstandige woningen

Afzien van invoering campuscontract per 1 januari 2015.

BoKS bespreekt bovenstaande met SSH tijdens het overleg op woensdag 9 oktober en vraagt SSH in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen.

Vertrouwende u voldoende geïnformeerd te hebben, groet ik,

Hoogachtend,
Bestuur BoKS

Beleid Campuscontracten

De handhaving van de campuscontracten op IBB en TWC is in volle gang. Meer en meer wordt duidelijk dat met deze stap de grootste winst in het verhuren van studentenkamers aan studenten wordt bereikt. De SSH houdt daarom de uitbreiding zoals geformuleerd in het Ondernemingsplan 2012-2016 nog eens tegen het licht.

Ontwikkelingen

De wachtduur neemt af door de campuscontracten (de campusclausule werkt!). Afgestudeerden verlaten op jongere leeftijd hun kamer (campuscontract, kortere studieduur) en blijven minder voor de stad behouden dan gewenst. Voorts is er de verwachting dat de vraag naar studentenwoonruimte in Utrecht de komende jaren minder hard zal stijgen.

Uitgangspunt SSH

Uitgangspunt voor de SSH is en blijft dat de kamers en kleine woningen op de studentencomplexen bewoond worden door studenten.

Daarom stelt de SSH het volgende voor.

A. Staand beleid

De SSH gaat door met het beleid dat reeds in gang is gezet. Dit betekent ook handhaven van oud-studenten* op IBB en TWC.

B. Uitbreidingen OP 2012-2016

De SSH schort de handhaving van Stadspanden 2, Warande en Enny Vredelaan op tot 2016.

C. Kleine zelfstandige woningen

De SSH ziet af van de geplande invoering van de campusclausule in 2015 bij de kleine zelfstandige woningen. Ook in de toekomst houdt de SSH deze woningen bereikbaar voor de afgestudeerden die als gevolg van hun campuscontract en een kortere studieduur op steeds jongere leeftijd hun kamer verlaten.

Helder beleid

De voorgestelde wijzigingen staan voor een helder beleid. Vanwege de positieve resultaten gaan we door waar we mee bezig zijn, vanwege de onzekerheid over de ontwikkelingen parkeren we de voorgenomen uitbreiding, en om afgestudeerden voor de stad te behouden zien we af van invoering bij de kleine zelfstandige woningen.

Conclusie

1. De SSH komt tegemoet aan de voorstellen van BoKS, maar continueert het succesvolle beleid in de basis (studentenkamers voor studenten) gebaseerd op de afspraken in het OP tussen BoKS en de SSH.
2. Daarbij gaat speciale aandacht uit naar de oud-studenten van IBB en TWC.
3. Het opschorten van handhaving op Enny Vredelaan, Warande en Stadspanden 2 geeft bewoners zonder campuscontracten veel extra tijd om zelf een oplossing te zoeken.
4. Geen invoering van de Campusclausule voor de kleine zelfstandige woningen

De SSH verwacht BoKS met dit voorstel tegemoet te komen. Om die reden verzoekt de SSH, BoKS om integraal met het voorstel in te stemmen, of het voorstel integraal af te wijzen. In het laatste geval continueert SSH het beleid waartoe reeds is besloten.

*Volgens BoKS gaat het hier om "oud-studenten met (persoonlijke) sociaal(-economische) problemen die door de SSH ondersteund moeten worden met zoeken van geschikte woonruimte en/of (psychologische) begeleiding". De SSH komt deze groep bewoners daarom tegemoet. Oud-studenten (met een overeenkomst zonder campusclausule en een inkomen lager dan € 45.000) die instemmen met hun vertrek ontvangen éénmalig een passende aanbieding voor een kleine zelfstandige woning die de SSH buiten WoningNet om mag toewijzen. Passend houdt in dat rekening wordt gehouden met de inkomenseisen die voor deze woningen gelden. Met bewoners die niet in staat blijken om zelfstandig te wonen, wordt op individuele basis naar een andere passende oplossing gezocht.

Aan: SSH
Van : Bestuur BoKS
Datum: 21 november 2013
Pagina's: 2
Betreft: Beleidswijziging campuscontracten



BoKS
postbus 13124
3507 LC Utrecht
030 - 236 1802
bestuur@boksl.nl
www.boksl.nl

Geachte heer Jochems,

Naar aanleiding van uw schrijven van 8 november treft u hierbij onze reactie op de vier conclusies aan.

De eerste conclusie botst voor BoKS met de verdere conclusies. BoKS onderschijft het succesvolle beleid naar aanleiding van handhaving van bewoners met campuscontracten, maar de veranderde omstandigheden nopen SSH tot wijziging van beleid.

Uw uitleg over 'oud-studenten' in de voetnoot is onduidelijk: 'Éénmalig een passende aanbieding' moet duidelijk gedefinieerd zijn. Daarnaast vindt BoKS een eenmalig aanbod van SSH-zijde niet een 'passend aanbod'. **BoKS stelt dan ook een periode voor waarin deze 'oud-studenten' mogen reageren op het bezit van de SSH buiten WoningNet met urgentie**, zoals urgentie ook binnen Woningnet Regio Utrecht werkt. Hierbij zal de SSH de woning aan de 'oud-studenten' als eerst aanbieden, en bij meerdere reacties van 'oud-studenten' geldt pas de inschrijftijd. Deze reageerperiode zou bijvoorbeeld kunnen lopen tot 31 maart 2014. Na 31 maart 2014 doet SSH nog een eenmalige aanbieding naar haar keuze.

Voor bewoners die niet in staat blijken dit aan te kunnen moet er inderdaad op individuele basis gekeken worden naar een oplossing, maar ook hier is 'passend' niet duidelijk gedefinieerd. **Ook vindt BoKS dat deze regeling zou moeten gelden voor alle bewoners zonder een campuscontract in panden waar SSH het 'succesvolle beleid' (studentenkamers voor studenten) toepast**, en niet alleen voor die van TWC en IBB.

Uw tweede conclusiepunt roept bij BoKS vraagtekens op. Is deze 'speciale aandacht' de hierboven genoemde 'passende aanbieding' of is dit andere aandacht? Wij verzoeken u dit duidelijker te definiëren.

Betreffende conclusiepunt 3 en uitgangspunt B: BoKS is blij met de extra tijd voor de bewoners, maar wat zijn de vooruitzichten per 2016? Daarnaast herhaalt BoKS dat het

onhoudbaar is om Stadspanen 2 enkel voor studenten te maken. Studenteis bij tekenen contract is wat BoKS betreft prima, maar deze woningen zijn altijd in de markt gezet als een volgende stap in de wooncarrière na de studentenkamer. Dit heeft onder andere te maken met de meer zelfstandige voorzieningen en de prijs: geen huurtoeslag mogelijk, waardoor de kamers ver boven de €400 uitkomen. Voor een nog studerende kamerbewoner onhaalbaar. **BoKS adviseert om Stadspanen 2 te behandelen bij de onderhandelingen voor het nieuwe ondernemingsplan.**

Het vierde conclusiepunt (en uitgangspunt C) is wat BoKS betreft een goed idee.

BoKS vindt ook dat er een uitgebreide communicatie moet zijn met de hierboven beschreven 'oud-studenten' omtrent hun situatie. Zij zijn in de afwachting van dagvaardingen en dat is voor bewoners niet prettig wonen. Via deze weg bespaart SSH ook de kosten die een juridische procedure zal hebben.

Afsluitend ervaart BoKS de laatste alinea in uw schrijven als erg onprettig en is dit te interpreteren als dwingend. Dat laatste vindt BoKS uitermate ongepast binnen het constructieve overleg.

Hoogachtend,
Het bestuur van BoKS

De campusclausule werkt; oud-studenten verlaten eerder hun kamer bij de SSH en de wachttijd voor nieuwe studenten daalt. Daarnaast is de verwachting dat de vraag naar studentenkamers de komende jaren minder snel zal stijgen dan tot nu toe het geval was. Daarom heeft de SSH de plannen rond de campuscontracten uit het OP 2012-2016 tegen het licht gehouden en begin oktober een aantal voorstellen tot aanpassing van het beleid gedaan. BoKS heeft daarop gereageerd met eigen voorstellen.

Woensdag 4 december bespraken de SSH en BoKS de voorstellen van beide partijen. In dit document leggen we de afspraken vast die de SSH en BoKS tijdens dit overleg hebben gemaakt.

Kleine zelfstandige woningen geen campusclausule

De SSH ziet af van de geplande invoering van de campusclausule in 2015 bij de zogenaamde kleine zelfstandige woningen. Ook in de toekomst houdt de SSH deze woningen bereikbaar voor de afgestudeerden die als gevolg van hun campuscontract en een kortere studieduur op steeds jongere leeftijd hun kamer verlaten.

Uitstel handhaving Warande, Enny Vredelaan en Stadspanden 2

Handhaving van de campusclausule in deze complexen voor zowel bewoners met als zonder campuscontract wordt uitgesteld tot 2016. Dit brengt met zich mee dat dit onderwerp opnieuw besproken zal worden bij de totstandkoming van het OP 2016-2020.

Bewoners zonder campuscontract IBB en TWC eenmalig aanbod

De SSH doet een eenmalige aanbieding voor een kleine zelfstandige woning aan de groep IBB'ers en TWC'ers zonder campuscontract. Daarbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met eventuele zwaarwegende psychosociale problemen van bewoners. Wat passend is, wordt hieronder nader gedefinieerd.

Passend aanbod IBB en TWC

De SSH biedt de bewoners van IBB en TWC zonder campuscontract die nog niet zijn vertrokken een kleine zelfstandige woonruimte aan die volgens de huisvestingsverordening van de regio Utrecht passend is bij het inkomen. Dat betekent dat bewoners met een inkomen onder € 21.025,- een aanbieding krijgen voor een woning met een kale huur tussen € 0,- en € 681,02. Bewoners met een inkomen tussen € 21.025,- en € 45.822,- krijgen een aanbieding met een kale huur \geq € 374,-.

Passende oplossing

Daarnaast besteedt de SSH uitgebreid aandacht aan bewoners uit deze groep IBB/TWC'ers voor wie vanwege psychosociale problemen een kleine zelfstandige woning geen goede woonoplossing is. Samen met hen kijkt de SSH hoe deze bewoners het beste kunnen wonen en zorgt de SSH ervoor dat zij woonruimte krijgen die bij hun situatie past. Daarbij schakelt de SSH waar nodig begeleiding in van hulp- en/of zorgverleningsinstanties.

Evaluatie aanbiedingsproces IBB en TWC

Op verzoek van BoKS evalueren de SSH en BoKS in maart 2014 de werkwijze en voortgang van het aanbiedingsproces voor oud-studenten van IBB en TWC.

Communicatie

Informatie over de campuscontracten op de website van de SSH wordt aangepast aan de nieuwe situatie. Alle bewoners op wie de beleidswijzigingen van toepassing zijn, worden nog dit jaar per e-mail op de hoogte gebracht.