Onderwerp: **campuscontract-beleid en concept-ondernemingsplan SSH** [Juridische Toezichtcommissie]
Datum: Sun, 02 Oct 2011 23:22:17 +0200
Van: info@campuscontract.com <info@campuscontract.com>
Aan: Woonbestuur Cambridgelaan <woonbestuur.cambridgelaan@gmail.com>, Woonbestuur Enny Vredelaan <woonbestuur@ennyvredelaan.nl>, Woonbestuur IBBU <woonbestuur@ibbu.nl>, Woonbestuur Stadspanden <info@stadspanden.nl>, Woonbestuur TWC <webmaster@twc.sshunet.nl>, Woonbestuur Warande <woonbestuur@warande.net>
CC: Bestuur BOKS Utrecht <bestuur@boks-utrecht.nl>

Geacht woonbestuur,

Hierbij mijn commentaar naar aanleiding van diverse recente stukken van huurderskoepel BOKS en SSH.

Adviesrecht woonbesturen campuscontract-beleid. Zeker voorzover SSH voor de complexen een gedifferentieerd beleid heeft qua toewijzingsvoorwaarden en huurvoorwaarden, is SSH verplicht om jullie woonbestuur tijdig over beleidswijzigingen te informeren, te overleggen, en om advies te vragen (samenwerkingsovereenkomst SSH-BOKS 2010; overlegwet). Kennelijk gaat het hier om een kwestie die zowel BOKS als het betreffende woonbestuur aangaat. Op basis van de samenwerkings-overeenkomst zijn beide gerechtigd om advies uit te brengen. Het woonbestuur is gerechtigd om te allen tijde gevraagd en ongevraagd over ieder onderwerp van beleid en beheer advies uit te brengen (samenwerkingsovereenkomst artikel 7 lid 1).

Wat kan het woonbestuur verder nog voor de reguliere huurders doen? Jullie kunnen als woonbestuur natuurlijk de met huisuitzetting bedreigde bewoners voorzien van juridische informatie, bijvoorbeeld ook door een informatieavond met een huurrechtadvocaat te organiseren. Jullie kunnen de juridische verdediging bundelen (hetzij als BOKS, hetzij als woonbestuur, hetzij als collectief van reguliere huurders, hetzij in combinatie met andere dissidente woonbesturen). Door financiële middelen te bundelen kunnen jullie een top-huurrechtadvocaat in de arm nemen om de gedaagde huurders collectief te verdedigen.

Het "starterscontract" van BOKS lijkt me een onzalig idee. Dit gaat niet werken. De rechter heeft in de Motazacker-zaak al geoordeeld dat je zelfs met een short stay-contract aanspraak hebt op huurbescherming. Short stay-contracten en starterscontracten zul je net als campuscontracten in de wet moeten regelen. Met al die huurcontracten voor bepaalde tijd ga je de huurbescherming steeds verder ondermijnen.

Ik wil vrijdag 21-10 in Utrecht langskomen voor de rechtszaak. Ik ben de hele dag beschikbaar voor Utrecht. Wat mij betreft hebben we alle tijd om diverse zaken uitgebreid te bespreken. Als jullie suggesties hebben voor een extra bijeenkomst dan hoor ik het wel. Tussendoor bellen is natuurlijk ook prima (015-2138265).

Op campuscontract.com vind je de status updates van de diverse rechtszaken in Den Haag (Duwo-Delft), Amsterdam (Duwo-Amstelveen) en Utrecht (SSH-Cambridgelaan).

Notulen overleg BOKS-SSH van 31-8-2011

A. In de notulen lees ik (punt 3, tweede alinea) dat SSH onweersproken constateert:

"De afspraken gemaakt in het kader van het vorige OP [over het met terugwerkende kracht invoeren van het campuscontract] met betrekking tot de complexen IBB, TWC, De Uithof en stadspanden 1 staan en worden hier dan ook niet besproken."

In mijn ogen is dit waar de hele kwestie om draait.

(1) In het vorige ondernemingsplan 2008-2012 valt totaal niets te lezen over het met terugwerkende kracht invoeren van het campuscontract. In de korte paragraaf "Campuscontract" op bladzijde 17 valt juist te lezen dat het kamertekort meevalt en dat de handhaving van het campuscontract daarom wordt versoepeld:

"De ontspanning op de kamermarkt die zich lijkt af te tekenen is enigszins strijdig met de invoering van het campuscontract waar SSH Utrecht mee bezig is."

"Gezien de huidige ontwikkeling op de markt, vindt de SSH het raadzaam de effectuering van de campusclausule op te schorten."

Over aanvullende maatregelen voor de doorstroming zoals het retroactief invoeren van het campuscontract dus geen woord. Ook is er totaal geen informatie in het ondernemingsplan 2008-2012 te vinden over de invoering van het campuscontract voor nieuwe huurders *specifiek* in de complexen Cambridgelaan, Stadspanden I, IBB en TWC.

Bovendien geen woord over de voorgenomen statutenwijziging van 26 maart 2009 van jongeren-huisvesting naar studentenhuisvesting (naamswijziging van Stichting Sociale Huisvesting Utrecht SSHU in Stichting Studenten Huisvesting SSH).

(2) De suggestie is dat SSH en BOKS in het kader van het ondernemingsplan 2008-2012 aanvullende afspraken hebben gemaakt zowel over het met terugwerkende kracht invoeren van het campuscontract als over de statutenwijziging. In geen van beide gevallen blijkt de vereiste adviesprocedure gevolgd (vereist op grond van Overlegwet artikel 3 lid 3 sub c en sub d, alsook op grond van het toenmalige participatiereglement). De toenmalige voorzitter van BOKS heeft mij uitdrukkelijk meegedeeld, over het beleid om ook niet-studenten met een regulier huurcontract dwingend te laten plaatsmaken voor studenten:

"De onderhandelingen in 2006 over de totstandkoming van het beleid van SSH Utrecht, hebben alleen mondeling plaatsgevonden. Daarover kan ik u dus geen schriftelijke informatie toesturen." (e-mail Roel Weerheijm van 4-11-09)

Ondanks mijn jarenlange druk en ondanks de opvraag door woonbestuur Stadspanden zijn de adviesdossiers in beide kwesties -- het met terugwerkende kracht invoeren van het campuscontract en de statutenwijziging -- nog altijd niet boven water gekomen. Iedere huurder van SSH heeft hierbij nota bene informatierecht op grond van Overlegwet artikel 3, en kan de dossiers dus opvragen. Nogmaals: Deze dossiers moeten hoe dan ook zo spoedig mogelijk in de aanhangige rechtszaken ingebracht worden. Het weigeren van de inzage is volstrekt onrechtmatig. Het feitelijk niet-bestaan van de dossiers door het nalaten van de vereiste adviesprocedures is evenzeer onrechtmatig. Deze argumenten kunnen de kansen in de aanhangige Cambridgelaan-rechtszaken voor de reguliere huurders maken of breken. Dit is cruciaal.

www.huurdersvereniging-amsterdam.nl/toolbox/bijlageoverlegwet.pdf
http://web.archive.org/web/20060501113049id_/www.abou.nl/docs/regels/participatiereglement_1994.pdf

(3) Al met al is het bovengaande citaat uit de BOKS-SSH notulen dus onjuist en onrechtmatig:

"De afspraken gemaakt in het kader van het vorige OP [over het met terugwerkende kracht invoeren van het campuscontract] met betrekking tot de complexen IBB, TWC, De Uithof en stadspanden 1 staan en worden hier dan ook niet besproken."

Het is belangrijk dat de grote woonbesturen de eerdere onrechtmatige beleidswijziging ten stelligste weerspreken. Punt is dat je anders in feite met terugwerkende kracht je eigen doodvonnis tekent. Als je de statutenwijziging erkent en als je de beleidswijziging erkent om op bepaalde complexen het campuscontract met terugwerkende kracht in te voeren, dan stem je daarmee in principe ook in met het nieuwe beleid in het algemeen. Dit keert zich tegen je. Enerzijds doordat je de positie van de reguliere huurders in de huisuitzettings-rechtszaken verzwakt. Daarmee dreigt jurisprudentie die de SSH ook voor andere complexen in stelling kan brengen. En anderzijds omdat je je belangrijkste principiële verdedigingslinie -- de volwaardige huurbescherming van reguliere huurders -- uit handen laat vallen. Let wel: Als je het op één complex laat gebeuren, dan zet je daarmee in principe de sluizen open voor de andere. Dit is ook wat je nu ziet gebeuren.

Hoe één enkele nonchalant geuite zin in de notulen zo allesbepalend kan zijn. Let wel: Met deze zin probeert SSH het heimelijke en niet-gedocumenteerde onderonsje/handjeklap met Roel Weerheijm c.s. achteraf te fiatteren.

Uiteraard zullen in een individuele rechtszaak de wet, het huurcontract en de omstandigheden van de huurder voor de rechter bepalend zijn. Maar als je de manipulaties kunt blootleggen waarop het huisuitzettingsbeleid voor reguliere huurders berust, dan heb je de rechter snel aan je kant.

B. De woonbesturen van Stadspanden en Warande willen een apart advies geven. Het is goed je te realiseren dat SSH dit praktisch onmogelijk heeft gemaakt. Het is niet alleen dat ze een advies (en zeker een verdeeld advies) gemotiveerd naast zich neer kunnen leggen. Het grootste probleem is dat Ton Jochems in de overlegnotulen uitdrukkelijk aangeeft (met stilzwijgende instemming van BOKS) dat alle afspraken over het campuscontract samenhangen, en dat alle compromissen vervallen bij onenigheid op één punt (onderaan pagina 1). Zo speelt SSH verdeel en heers door de woonbesturen Stadspanden en Warande bij voorbaat tegen de rest van BOKS uit te spelen. De boodschap van SSH is dus: Waag het niet om te gaan morrelen aan het SSH-BOKS compromis. Het compromis is een totaalpakket. Het mag duidelijk zijn dat SSH voortdurend een oprolstrategie hanteert.

C. Waarom komt BOKS in de overlegnotulen totaal niet op voor de huurbescherming? Dit is de kern van de zaak. SSH suggeert dat het oneerlijk is dat huurders met een campuscontract moeten verhuizen terwijl huurders met een regulier contract mogen blijven wonen. Dat is natuurlijk het ultieme argument om dan maar de hele huurbescherming voor alle Nederlanders af te schaffen. Waarom komt BOKS op zo'n cruciaal punt niet met een weerwoord? (pagina 2 ad b)

D. Vlak daarop stelt SSH: "Als de rechter SSH verbiedt campuscontracten met terugwerkende kracht in te voeren, dan legt zij zich daar bij neer."

Waarom stelt BOKS geen vragen? Dus SSH gaat niet in hoger beroep als het ongelijk krijgt van de kantonrechter? Geldt dit voor het "redelijk aanbod" (een student met een regulier contract moet dwingend een campuscontract aangaan) of ook voor "dringend eigen gebruik" (huisuitzetting niet-student met regulier huurcontract)?

E. Huurbeleid. Waarom legt BOKS zich er zonder nadere discussie bij neer dat de huurverhoging voor nieuwe huurders (tot 100% maximaal redelijk) wordt ingezet voor nieuwbouw? De extra middelen kunnen ook deels worden ingezet voor aanpak van achterstallig onderhoud en voor energiebesparende maatregelen. Bij ons in Delft bezuinigt Duwo dermate op het planmatig onderhoud dat de kosten voor incidenteel onderhoud explosief stijgen (met een averechts effect op de financiën). Het opheffen van het kamertekort leidt tot roofbouw op de bestaande complexen. Al met al zitten de huurders met de gevolgen: variërend van defecte liften tot een onnodig hoge energierekening.

F. Short stay housing. De woningen worden grotendeels verhuurd aan medewerkers. Aio's, oio's, promovendi, gastdocenten e.d. zijn formeel medewerkers. Zij vallen niet onder de definitie van student in de campuscontract-wetgeving. En dan heb ik het nog niet eens over andere vage categorieën van gasten (zoals niet-onderwijs gerelateerde gasten van het bedrijfsleven). Het massaal onttrekken van woonruimte uit de bestaande voorraad --voor dergelijke short stay housing-- is in wezen in strijd met de campuscontract-wetgeving. Volgens BW 7:274 lid 4 sub 3 moet immers de "woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student" worden verhuurd. Ook staat dergelijke short stay housing --in feite commerciële bedrijfshuisvesting-- op gespannen voet met de SSH-statuten artikel 2 lid 1 en met het zijn van woningcorporatie (toegelaten instelling in de zin van

de Woningwet). Bovendien is de kamergarantie bij short stay in strijd met het gelijkheidsbeginsel wanneer voor woningzoekende studenten een ruime wachttijd geldt.

De gedeeltelijke herbestemming van de Warande voor short stay wordt grotendeels ingegeven door de dreigende leegstand op de Warande en door de matige verhuurbaarheid voor normale studenten. Ik mis in de overlegnotulen een discussie over het feit dat de Utrechtse student kennelijk te kieskeurig is. Het kamertekort is minder een kwantiteitsprobleem als wel een kwaliteitsprobleem. Dit is een belangrijk argument tegen het retroactief invoeren van het campuscontract. Met de geleidelijke invoering van het campuscontract bij nieuwe verhuur is de doorstroming praktisch opgelost.
Het tekort aan studentenkamers ontstaat in wezen pas door de woonruimte massaal te herbestemmen voor short stay van niet-doelgroep huurders.

Als reden voor de concentratie van short stay housing op de Warande geeft SSH: "het samenleven van buitenlandse en Nederlandse studenten blijkt problemen op te leveren". Dat is een drogreden. Net als de drogreden dat studenten en niet-studenten niet zouden kunnen samenleven. Samenleven moet je leren. Het gaat toch niet om kleinzielige mensen? Wat heeft internationale uitwisseling voor zin als je je gaat afzonderen? In de bredere maatschappij streven we toch ook naar integratie? Het is toch een doel om studenten voor te bereiden op de maatschappij? Dat betekent samenleven. En niet separatie en eigen volk eerst.

G. Tabel op pagina 5. Bij "kleine zelfstandige woningen Utrecht" lees ik dat het campuscontract daar niet met terugwerkende kracht wordt ingevoerd voor reguliere huurders. Ik begrijp dat het ook gaat om een aantal stadspand-woningen. Jullie moeten je realiseren dat SSH werkt met een oprolstrategie. Nu niet bedreigd betekent geenszins voor altijd veilig. Het is een ernstig misverstand te denken dat de zelfstandige woningen niet bedreigd worden.

Duwo in Delft maakt geen onderscheid tussen onzelfstandig en zelfstandig en wil alle reguliere huurders uitzetten. De Delftse kantonrechter heeft ook een afgestudeerde huurder met een regulier contract in een zelfstandige woning veroordeeld tot huisuitzetting (alleen is in het vonnis per abuis sprake van onzelfstandige woonruimte; volgens het betreffende huurcontract gaat het beslist om "zelfstandige woonruimte"; ik beschik over een volledige set stukken en ik heb de zelfstandige woning ook meermalen bezocht). De huurbescherming voor zelfstandig en onzelfstandig is niet wezenlijk verschillend.

Ook de reguliere huurders van de grote zelfstandige woningen op Enny Vredelaan, Warande, IBB en TWC worden op termijn nog steeds bedreigd.

Resultaten onderhandeling campuscontracten BOKS-SSH
www.boks-utrecht.nl/index.php/nieuws/nieuwsitems/22-resultaten-onderhandeling-campuscontracten-boks-ssh

A. Het verbaast me zeer dat BOKS bij het retroactief invoeren van het campuscontract, klakkeloos de

"framed message" accepteert dat het hier zou gaan om "studentenwoningen" (derde en vierde alinea). Het gaat om reguliere woningen die beslist níet bestemd zijn als “studentenwoning” (woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten). Het begrip "studentenwoning" zou je in dit verband krachtig moeten weerspreken. Het wordt pas een studentenwoning zodra de huurder het campuscontract ondertekent.

B. "Als BoKS bestuur zijn we zeer tevreden over de resultaten die we hebben behaald. Wij hebben de marges die SSH aan het begin van de onderhandeling stelde toch nog op weten te rekken en denken dan ook dat BoKS het maximaal haalbare resultaat heeft bereikt." -- Dit vind ik een merkwaardige opvatting van onderhandelen. BOKS hoort op te komen voor de belangen van de huurders. BOKS werkt echter mee aan de stelselmatige afbraak van de huurbescherming door SSH (de huisuitzetting van reguliere huurders).

Nieuwsbrief Onderhandeling SSH – BoKS -- september 2011

Nogmaals: BOKS werkt mee aan de stelselmatige afbraak van de huurbescherming door SSH (de huisuitzetting van reguliere huurders). In de stukken wordt de huurbescherming totaal genegeerd. De huurbescherming is een fundamenteel recht en is niet onderhandelbaar. Het gaat om de beschikbaarheid van passende vervangende woonruimte en om een redelijke verhuiskostenvergoeding (globaal: zelfstandig € 5400,--; onzelfstandig € 2700,--). Je kunt niet onderhandelen over de mogelijkheid van doorverhuizen voor sómmigen. De hele exercitie van SSH is bedoeld om massaal capaciteit vrij te maken voor nieuwe studenten en voor short stay housing.
Het onderhandelingsresultaat is onvermijdelijk weinig meer dan een doekje voor het bloeden. Met een beetje morrelen aan de plannen bereik je echt niet dat het "stuwmeer" door de massale huisuitzettingen van de reguliere huurders als sneeuw voor de zon verdwijnt. Al die met huisuitzetting bedreigde huurders belanden simpelweg in het grote stuwmeer van de Utrechtse woningmarkt. Wie zich nu inschrijft als woningzoekende in Utrecht maakt geen enkele kans om binnen twee jaar een nieuwe woning te vinden. SSH doet geen enkele harde toezegging dat bij de huuropzegging van de reguliere huurders voldoende passende vervangende woonruimte beschikbaar zal zijn. -- En bovendien:
Het recht op een redelijke verhuiskostenvergoeding wordt gemakshalve totaal vergeten.

SSH Ondernemingsplan 2012-2016 (concept 27-4-11)

[p. 3, derde alinea] ...eerste dieptepunt...

[idem] Eventueel toevoegen: Ten vierde proberen we nieuwe financieringsbronnen aan te boren?

[doorstroming]
Het campuscontract wordt op steeds meer SSH-complexen geleidelijk ingevoerd bij iedere mutatie. De doorstroming neemt daardoor gestaag toe. De mutatiegraad bij SSH was over 2010 circa 20% (SSH Jaarverslag 2010, p. 2). Door de versnelde invoering van het campuscontract bij nieuwe verhuur zal

de mutatiegraad naar verwachting snel stijgen. Studentenverhuurder Duwo heeft in vergelijkbare marktomstandigheden binnen vier jaar een mutatiegraad bereikt van maar liefst 64% (Duwo Jaarverslag 2010, p. 38). Duwo denkt dat het inmiddels "misschien wel de corporatie met de hoogste mutatiegraad van Nederland is" (Duwo Jaarverslag 2009, p. 38). Duwo's doorstroombeleid -- de geleidelijke invoering van het campuscontract bij iedere mutatie -- is dus zeer succesvol. Waarom kan SSH dus niet eveneens rustig afwachten tot uiteindelijk de overgrote meerderheid van de woningen gaat doorstromen? Duwo bereikte het eerste jaar na invoering van het campuscontract al een stijging van de mutatiegraad met 10 procentpunt. De mutatiegraad van SSH zou binnen een paar jaar dus gemakkelijk kunnen verdubbelen. Waarom is het dan zo nodig om het campuscontract nu ook met terugwerkende kracht voor reguliere huurders te willen invoeren? En om daarbij de huurbescherming te willen afbreken?

[visitatiecommissie, p. 5]
"De commissie heeft de SSH diverse verbeterpunten aangereikt die in deze ondernemingsplanperiode zullen worden aangegrepen om de prestaties verder te verbeteren." - Welke? Worden álle verbeterpunten overgenomen? Welke niet? Noch in het ondernemingsplan, noch in het jaarverslag valt hier verder iets over te lezen.

[doelgroepen, p. 9] Merkwaardigerwijs stelt SSH dat "het van belang is voor steden dat deze afgestudeerden de stad niet verlaten". Zou dit de stad niet opblazen?

Het is me überhaupt onduidelijk waarom SSH zich richt op startershuisvesting voor afgestudeerden. Het is toch veel doelmatiger om alleen studentenwoningen te bouwen? Wanneer een huurder na zijn afstuderen niet wil verhuizen (en genoegen neemt met een spartaanse kamer), dan is het toch veel goedkoper om zijn keuzevrijheid te respecteren, en om hem er gewoon te laten wonen? Een starterswoning is immers veel duurder. Voor de kosten van één starterswoning bouwt SSH gemakkelijk twee of drie studentenwoningen. Dan hoeft de SSH ook geen kostbare huisuitzettingsprocedures te voeren. Een afgestudeerde in een studentenwoning heeft bovendien veel meer de neiging om vrijwillig door te stromen. Het aanbieden van starterswoningen verplaatst en verergert het doorstromingsprobleem voor SSH alleen maar. De afgestudeerde dreigt in een starterswoning immers langer en zwaarder beslag te leggen op de schaarse SSH-middelen. Dit is totaal niet doelmatig.

Of speelt er bij de starterswoningen van de SSH/Jebber-onderneming soms een winstmotief?

[short stayers, p. 9] Het is beter om short stayers preciezer te omschrijven. Nu wordt gemaskeerd dat er in feite ook veel universiteitsmedewerkers als short stayers gehuisvest zullen worden (aio's, oio's, promovendi, gastdocenten). Bovendien is short stayer geen doelgroep-categorie, maar in feite een contractvorm. Een en ander staat op gespannen voet met de SSH-statuten (doelgroepen), met de campuscontract-wetgeving, en met het doel van volkshuisvesting.

[niet-doelgroepen, p. 9] De verkenning of de betreffende eenheden kunnen worden "herbestemd naar SSH-doelgroepen" is níet "in het belang van de bewoners van deze eenheden".

[campuscontract, p.12] "Vanaf 2012 zullen daarom voor alle studenteneenheden campuscontracten gelden." Dit is een cirkeldefinitie. Feitelijk is een eenheid pas een studenteneenheid zodra de nieuwe huurder een campuscontract ondertekent. Bovendien blijkt uit het staatje bij de overlegnotulen dat zelfstandige woningen worden uitgezonderd.

[ontwikkelingen short stay, p. 12]
Citaat: "Short Stay is een aparte businessunit van de SSH. De unit bestaat sinds 2002 en verhuurt op dit moment ruim 1.600 volledig gemeubileerde en gestoffeerde kamers en appartementen in Utrecht, Zeist en Leeuwarden. Short Stay huisvest personen die op uitnodiging van instellingen van hoger- en wetenschappelijk onderwijs en het bedrijfsleven tijdelijk in Nederland verblijven. Daarnaast huisvest het particulieren die op korte termijn op zoek zijn naar tijdelijke, volledig gemeubileerde woonruimte en verzorgt het huisvesting voor instellingen die voor korte tijd grote groepen gasten onderdak moeten bieden."

SSH is een woningcorporatie en geen commerciële bedrijfshuisvester. Het is geen volkshuisvestings-taak om willekeurige "personen" te huisvesten die door universiteiten worden uitgenodigd, laat staan "personen" die door het bedrijfsleven worden uitgenodigd. Het is ook geen legitieme taak om "particulieren" te huisvesten die "op korte termijn op zoek zijn naar tijdelijke, volledig gemeubileerde woonruimte". Het is evenmin de taak van een woningcorporatie om de huisvesting te verzorgen voor "instellingen die voor korte tijd grote groepen gasten onderdak moeten bieden". Dergelijke short stay housing heeft weinig of niets met studentenhuisvesting te maken. Het is schandelijk om voor dergelijke plannen -- met totale minachting voor de huurbescherming -- reguliere huurders uit huis te willen zetten.

[huurdersvertegenwoordiging, p. 13]
Het ondernemingsplan memoreert aan de nieuwe samenwerkingsovereenkomst die is gesloten met BOKS. Die overeenkomst is echter onwettig:

De participatieregels lijken grotendeels te zijn vervallen. Iedereen kan zich nu “bewonerscommissie" noemen, zonder de verplichtingen om representatief te zijn, bewoners te informeren, regelmatig een bewonersvergadering uit te schrijven, en open te staan voor alle huurders. Dit geeft SSH de mogelijkheid om zaken in onderonsjes te regelen, en naderhand te beweren dat bewoners geïnformeerd waren en inspraak hebben gehad (zoals met het nieuwe huisuitzettingsbeleid voor reguliere huurders en met het doel van studentenhuisvesting in de nieuwe SSH-statuten). Dit is in strijd met de Overlegwet.

http://web.archive.org/web/20060501113049id_/www.abou.nl/docs/regels/participatiereglement_1994.pdf
www.boks-utrecht.nl/index.php/documenten/doc_download/5-samenwerkingsovereenkomst-2010

www.boks-utrecht.nl/index.php/documenten/doc_download/6-folder-bewonersparticipatie
www.huurdersvereniging-amsterdam.nl/toolbox/bijlageoverlegwet.pdf

[conclusies, p. 13] "De groeiende vraag in de steden waar Short Stay momenteel actief is, wordt in de bestaande voorraad opgevangen." Dit betekent dat SSH prioriteit geeft aan short stay housing boven normale studentenhuisvesting en boven zijn taak als volkshuisvester. Dit is echter totaal onmogelijk (zie onder financiën, pp. 20/21).

[investeringen in nieuwbouw - groei, p.16] "De SSH wil zoveel mogelijk tegemoet komen aan de vraag vanuit de doelgroep." "Waar andere corporaties steeds vaker te maken krijgen met krimp en beperkingen van hun doelgroep, heeft de SSH nog steeds een groeidoelstelling." (zie onder financiën, pp. 20/21)

[aankopen, p. 17] "wordt vanaf nu vooral ingezet op de uitbreiding van studenteneenheden door grote nieuwbouwprojecten en zullen geen stadspanden meer worden verworven." Let wel: SSH staat onder druk om de onrendabele stadspanden in de verkoop te doen, teneinde middelen vrij te maken voor nieuwbouw van grote complexen.

[uitbreiding, p.17] "De komende jaren breidt de SSH haar voorraad uit met in ieder geval 3.000 eenheden. Als alle geplande projecten doorgang vinden, komen er zelfs 6.000 eenheden bij." Waarom is er geen noodscenario voor een totale investeringsstop?

[bedrijfslasten, p.19] "De SSH behoort tot de corporaties met de laagste bedrijfslasten van Nederland." Het is goed om erbij te vermelden dat het gaat om bedrijfslasten per woning. Voor studentenhuisvesters met veel eenpersoonshuishoudens is het geen kunst om lage bedrijfslasten per woning te realiseren. Wanneer echter gerekend wordt met bedrijfslasten per bewoner behoort SSH waarschijnlijk tot de corporaties met de hoogste bedrijfslasten van Nederland.

[financiën, pp. 20/21] Met de ongekende kredietcrisis, de "second dip" recessie, en de nu dreigende economische depressie van 1929-proporties, is het in het belang van de SSH als organisatie, van de zittende huurders, en daarmee ook van de gezamenlijke woonbesturen, om de groeidoelstelling veel en veel kritischer te beoordelen. Door een exponentieel stijgende risico-opslag dreigen de geplande investeringen onfinancierbaar te worden.

"Volgens de laatste berekeningen van het CFV daalt het volkshuisvestelijk vermogen van de SSH in 2014 tot op het gedefinieerde minimum van 17%." SSH verwacht daarna nota bene nog twintig jaar een negatieve kasstroom. "Het moge duidelijk zijn dat het WSW al eerder zal stoppen met borgen en dat wij onze groeiambitie dus niet kunnen waarmaken." Lees: de bank gaat een enorme rente vragen. Het hele ondernemingsplan is mijns inziens een tragisch recept voor een faillissement. De ambitie om te groeien tot landelijke studentenhuisvester is onhaalbaar en zal onvermijdelijk ten koste gaan van de prestaties van SSH in Utrecht.

Let wel: Het CFV heeft enkele jaren geleden besloten voor de woningcorporaties een veel soepeler definitie van solvabiliteit te gaan hanteren. De werkelijke solvabiliteit werd hierbij geflatteerd door optimistische prognoses voor de terugverdiencapaciteit. Nu SSH zelf de komende decennia een negatieve kasstroom zegt te verwachten, zakt de hele groeidoelstelling door het ijs.

Wanneer de economische crisis echt gaat toeslaan dient SSH er rekening mee te houden dat het gehele waarborgstelsel van het WSW onhoudbaar wordt. Wanneer iedereen borg staat voor iedereen dan dreigt een kaartenhuis-situatie als nu met de Europese financiële crisis. Hoe dan ook zal de heffing voor saneringssteun door het CFV sterk toenemen. Bovendien dient SSH er rekening mee te houden -- als een van de weinige woningcorporaties die onverstoorbaar doorgroeien -- dat saneringssteun middenin de economische crisis een lege ruif zal blijken wanneer de borging onhoudbaar wordt.
De SSH is buitengewoon kwetsbaar voor een explosief stijgende rente en dito risico-opslag. Waarom doet SSH niet eens een stresstest met een langjarig renteniveau van 10-15% zoals in de tachtiger jaren?

Bizar genoeg valt in het ondernemingsplan op pagina 20 te lezen (de inkt is nog niet droog):
"Het lijkt erop dat de economische situatie in de wereld zich weer snel herstelt." Dit optimisme is totaal misplaatst. We staan juist voor een economisch depressie van historische proporties.

De belangrijkste oplossing om de negatieve kasstroom om te buigen vormen de huurinkomsten (verhoging streefhuur tot 100% maximaal redelijk). In een diepe economische crisis valt echter van een kale kip geen veren te plukken. Studenten worden momenteel aan alle kanten zwaar in hun financiën getroffen. Het is onverantwoord dat SSH zijn eigen tekorten op zo'n moment op de huurders wil afwentelen. Er dreigt een hachelijke situatie van Scylla en Charybdis.

[onderhoud, p. 21] Een bezuiniging op planmatig onderhoud is vaak contraproductief doordat het op termijn leidt tot hogere kosten voor incidenteel onderhoud.

[bijlage 2, niet-doelgroep senioren, p. 26] Senioren vormden een volwaardige doelgroep tot maart 2009 (bij de statutenwijziging). Het is zeer badinerend om te spreken van "een aantal senioren" en "in de vorige eeuw".

eerder persbericht BOKS over campuscontracten
www.boks-utrecht.nl/index.php/nieuws/nieuwsitems/21-persbericht-boks-over-campuscontracten

Ik begrijp dat BOKS de invoering van het campuscontract voor nieuwe huurders wil temporiseren, dat het campuscontract niet op alle complexen zou moeten worden ingevoerd. Ik begrijp dat dit schrijnende gevallen moet voorkomen, wanneer huurders met een campuscontract na hun studie zich massaal aandienen op een woningmarkt die totaal op slot zit. Deze insteek voor álle huurders, ook die met een campuscontract, is meer dan wat ik had durven hopen. Een paar jaar terug had ik SP Delft zover dat ze een raadsmotie wilden indienen om gedwongen huisuitzettingen van alle Duwo-huurders, ook die met een campuscontract, op te schorten zolang er een ernstig tekort is aan passende

vervangende woonruimte. Het indienen van deze raadsmotie is er uiteindelijk om politieke redenen helaas niet van gekomen (koudwatervrees vermoed ik, gezien de enorme invloed van de TU Delft).

Het is inconsequent om je als BOKS/gezamenlijke woonbesturen neer te leggen bij het met terugwerkende kracht invoeren van het campuscontract (lees: de huisuitzetting van reguliere huurders) op sommige complexen, terwijl je je tegelijkertijd verzet tegen de invoering van het campuscontract voor nieuwe huurders op andere complexen. Logischerwijs is het retroactief invoeren van het campuscontract voor reguliere huurders slechts te zien als een laatste redmiddel wanneer minder ingrijpende maatregelen om het kamertekort aan te pakken gefaald hebben.

Een vergelijkbaar probleem is er als SSH woonruimte gaat aanbieden aan universiteitsmedewerkers. SSH kan moeilijk een beroep doen op de huuropzeggingsgrond "dringend eigen gebruik" voor het huisvesten van studenten, wanneer elders woonruimte wordt aangeboden als bedrijfshuisvesting (voor gastdocenten e.d.). Dit is niet de taak van een woningcorporatie/studentenhuisvester.

De belangrijkste huuropzeggingsgrond van SSH ("dringend eigen gebruik") komt zo op losse schroeven te staan. SSH zou dan bij de rechter onmogelijk de noodzaak kunnen bepleiten dat reguliere huurders moeten plaatsmaken voor studenten.

Door je neer te leggen bij het met terugwerkende kracht invoeren van het campuscontract op sommige complexen, riskeer je bovendien ongunstige jurisprudentie die zich als een boemerang tegen je keert.

--

Met vriendelijke groet,

Hans Talmon

Juridische Toezichtcommissie
Hans Talmon, voorzitter
Clara van Sparwoudestraat 120
2612 RW Delft

telefoon: 015-2138265
info@campuscontract.com
www.campuscontract.com

[Zie: www.campuscontract.com/ssh/adviesprocedure_SSH_retroactief_invoeren_campuscontract_051010.pdf]