

23 JUL 2019

Aan: College van Burgemeester en Wethouders gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht
E per gewone post

Utrecht, 21 juli 2019

Onderwerp: Wob-verzoek

Sub-onderwerp:

274 woningen labelen als jongerenwoningen en 47 woningen inzetten met friendscontracten
Ons kenmerk: Wob-20190721.C

Geachte College van Burgemeester en Wethouders,

Via deze brief doe ik het Wob-verzoek tot openbaarmaking van de volgende stukken; dit tot het moment van het nemen van de beslissing waarmee voorkomen kan worden dat ik voor de periode na 1 juli 2019 een nieuw Wob-verzoek moet doen:

{aanleiding 1}

In de prestatieafspraken 2019-2023 SSH valt te lezen: *"De SSH wil 274 woningen gaan labelen als jongerenwoning (< 30 jaar) en bij 47 woningen friendscontracten in gaan zetten (buiten Woningnet om toegewezen aan studerende vrienden-groepen). De gemeente gaat hier mee akkoord (vanzelfsprekend binnen het daarvoor geldende kader t.a.v. vergunningverlening) en werkt dat in het eerste kwartaal van 2019 verder uit met de SSH."*

{aanleiding 2}

In het SSH rapport *Strategisch voorraadbeleid* (20 september 2017) valt te lezen: *"Niet-gelabelde woningen*

In Utrecht verhuurt de SSH ca. 800 woningen die niet zijn gelabeld voor studenten of starters. Van deze woningen onderzoeken we of we ze kunnen inzetten als studentenwoning (met een 'friendscontract') of labelen als starterswoning. Woningen die hiervoor niet in aanmerking komen, stoten we af, bij voorkeur aan een collegacorporatie" en

"Strategische keuzes 3-Toekomst niet-doelgroepwoningen

(...)

Met de gemeente Utrecht en BoKS wordt overlegd welke woningen worden gelabeld als friends-of starterswoning. Van woningen die niet geschikt zijn voor verhuur aan een van onze doelgroepen onderzoeken we of verkoop of ruil met andere woningcorporaties op termijn mogelijk is. Dit gaat om 418 woningen."

en

recent adviesverzoek met de volgende passages, die gevolgen hebben voor ca. 800 huurders met reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd;

"Voornemen tot invoering van jongerencontracten in zelfstandige eenheden in Utrecht De SSH verhuurt buiten de Uithof ca. 800 kleine woningen die buiten Woningnet om worden toegewezen.

(...)

De verwachting is dat de wachtduur zal dalen als er meer woningen beschikbaar komen. Daarmee daalt ook de gemiddelde leeftijd van de bewoners.

(...)

We zullen dan ook zittende huurders met meer dan 5 jaar woonduur aanschrijven met een aankondiging dat we de huur gaan opzeggen. Door een redelijke opzegtermijn te bieden aan de huidige huurders, en wellicht mee te denken over vervolghuisvesting, denken we hen te kunnen bewegen mee te werken aan ons uiteindelijke doel.

Niet alle huurders zullen naar verwachting instemmen. Het ligt voor de hand tegen die tijd een proefproces te voeren om rechterlijk te laten toetsen of de

huuropzegging wettelijk is toegelaten. Mocht dit niet het geval zijn dan gelden de jongerencontracten noodgedwongen alleen voor nieuwe huurders.

Conclusie

De SSH wil alle zelf toegewezen woningen waarvoor geen campusclausule geldt verhuren met een jongerencontract en de maximale huurperiode van vijf jaar vanaf 2022 actief handhaven, ook voor huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd."

Een déjà vu op welke wijze deze verhuurder SSH amper zo'n vijf jaar geleden veel van dezelfde huurders toen al liet 'oprotten' (lees: gedwongen moesten verhuizen; niet vrijwillig moesten verhuizen) wegens de uitrol van de *campuscontracten*; nu gaat het om de uitrol van *jongerencontracten* waarvan niet alleen wederom dezelfde groep huurders slachtoffer van worden maar ook de groep (kwetsbare) huurders die ooit met urgentie van Uw College uit bijvoorbeeld de maatschappelijke opvang zijn uitgestroomd. Een déjà vu van een verhuurder die de bestaande contracten niet wil respecteren; tijdens de behandeling van de *Wet doorstroming huurmarkt* heeft *Onze Minister* duidelijk uitgesproken, dat "**bestaande contracten worden gerespecteerd**".

Het gaat hierbij zelfstandige niet-studentenwoningen die SSH niet **buiten Woningnet** om zelfstandig mag toewijzen, maar dit wel doet.

Op basis van de vorige en huidige *Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019* mag de SSH slechts onzelfstandige woonruimten en zelfstandige studentenkamers (dit zijn woningen met een oppervlakte van minder dan 30m²) buiten Woningnet om mag toewijzen. **Ieder ander handelen is in strijd met** zowel huidige ***Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019*** als de **Europese dienstenrichtlijn**. Zo nodig dienen vele huurders bij Uw College een handhavingsverzoek in, opdat iedere verhuurder zich houdt aan de *Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019*. Uw College zit toch niet op een nieuwe groep daklozen te wachten.

Ik ga ervan uit, dat Uw College bekend is met wat in de *Memorie van Toelichting* inzake *jongerencontracten* is te lezen:

"In gemeenten die geen huisvestingsverordening hebben, is het aan de verhuurder om de regels hieromtrent kenbaar te maken voor potentiële huurders. In gemeenten waar wel een huisvestingsverordening van kracht is, zullen de aangewezen complexen in deze verordening dienen te worden opgenomen (conform artikel 11 van de Huisvestingswet 2014), in combinatie met regels over de toewijzing van deze [jongeren]woningen." Niet aangetroffen.

Vergeet niet: eind 2013: 2.228 *short stay*-verhuringen, eind 2018: 5.953 *short stay*-verhuringen en 1.793 verhuringen aan studenten niet studerend aan *Universiteit Utrecht* of *Hogeschool Utrecht* door SSH. Niet beschikbaar voor regulier woningzoekende studenten en jongeren.

{Wob-verzoek}

1. **De uitwerking** in de ruimste zin gezien tot nu toe van het gaan labelen van die 274 woningen en het gaan inzetten van 47 woningen met friendscontracten.
2. **Het eventuele akkoord** in de ruimste zin gezien dat ondertussen over de in het eerste punt genoemde zaken gesloten is daar dit in het eerste kwartaal van 2019 door de gemeente verder met de SSH is uitgewerkt.
3. De lijst van 274 woningen (lees: de adressen van deze woningen) die nu al op de lijst staan en die eventueel in de toekomst op de lijst komen te staan. Uiteindelijk gaat het straks om (buiten de Uithof) ca.800 kleine zelfstandige woning in de gemeente Utrecht.

Ik kan mij niet voorstellen, dat Uw College niet wil weten om welke (potentiele) adressen het gaat als een dergelijke zinsnede in de prestatieafspraken wordt opgenomen. Immers Uw College moet waken over de leefbaarheid in wijken en buurten. Immers Uw College gaat over het labelen van woningen met *jongerencontracten*; zie parlementaire geschiedenis rond *jongerencontracten*. Immers Uw College wil zich aan de Europese regelgeving

houden daar het hier gaat om de verdeling van schaarse en zeer gewilde vergunningen.

Uw College weet, dat in de *Memorie van Toelichting* rond de toewijzing aan jongeren is bepaald:

"In gemeenten waar wel een huisvestingsverordening van kracht is, zullen de aangewezen complexen in deze verordening dienen te worden opgenomen (conform artikel 11 van de Huisvestingswet 2014), in combinatie met regels over de toewijzing van deze woningen." (Tweede Kamer, vergaderjaar 2014-2015, 34 156, nr.3). In de vigerende *Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019* tref ik nergens enig aangewezen complex voor het huisvesten van jongeren (met *jongerencontracten*) aan. Dit te moeten doen is niet zonder reden.

4. De lijst van woningen of andere informatie, die Uw College inzicht geeft over studenten, die niet studeren aan de *Universiteit Utrecht* of *Hogeschool Utrecht* maar wel een woning huren van verhuurder SSH.

Op basis van het meest recente jaarverslag gaat het momenteel om 1.793 huurders. Ik kan mij niet voorstellen, dat Uw College wil dat deze groep op termijn verdubbelt; eerst is dit slechts mogelijk doordat de gemeente Utrecht de enige studentenstad is die iedere student -wel of niet studerend aan UU of HU- toelaat; raadsmotie. Uw College zit toch niet te wachten op verdringing van de regulier woningzoekenden en de niet-gestudeerde jongeren. Uw College wil toch tijdig kunnen bijsturen. Eerst mogelijk op basis van cijfers.

Uiteraard kunt U deze lijst uitsluitend geven, als verhuurder SSH aan Uw College hierover inzicht heeft moeten geven.

5. De lijst van woningen of andere informatie, die Uw College inzicht geeft over het *short stay* verhuur door verhuurder SSH.

Op basis van het meest recente jaarverslag gaat het eind 2018 al om zo'n 5.953 verhuringen, terwijl dit eind 2013 nog slechts 2.228 verhuringen waren. Uw College zit toch niet te wachten op verdringing van de regulier woningzoekenden. Uw College wil toch tijdig kunnen bijsturen. Eerst mogelijk op basis van cijfers.

Uiteraard kunt U deze lijst uitsluitend geven, als verhuurder SSH aan Uw College hierover inzicht heeft moeten geven.

Het spreekt voor zich, dat de informatie die openbaar wordt gemaakt dat dit met uitzondering van de daarin vermelde persoonsgegevens is. Verder vraag ik niet om de documenten *"met informatie over bijzondere persoonsgegevens, bijvoorbeeld over de gezondheid of seksuele geaardheid"* en *"sommige ambtelijke documenten met beleidsopvattingen"*.

{de vorm van verstrekking}

Daar waar originelen zich bij en onder U in digitale vorm bevinden moet het verzoek om kopie opgevat worden als een verzoek om digitale kopie. Hierbij gaat een **voorkeur** uit naar de algemeen gangbare leesbare vormen.

Daar waar originelen zich bij en onder U in papieren vorm bevinden moet het verzoek om kopie opgevat worden als een verzoek om papieren kopie. Dit mag uiteraard ook als een gescande kopie worden verstrekt. Uiteraard wat in kleur is dan wel verstrekken in kleur.

Ter afronding.

{beslissingsindex}

Als onderdeel van de beslissing op het Wob-verzoek ontvang ik graag een **beslissingsindex met** daarop de **gedeeltelijk geleverde en geweigerde stukken**.

Normaliter ga ik ervan uit, dat een dergelijke beslissingsindex standaard aan een Wob-beslissing wordt toegevoegd. Alleen door het hier nog even expliciet aan te geven wil ik voorkomen, dat deze beslissingsindex niet per ongeluk wordt vergeten te worden toegevoegd.

U zult begrijpen, dat ik een schriftelijke beslissing op prijs zal stellen.

De potentiële lijst van ca.800 kleine zelfstandige SSH-woningen die via Woningnet moeten worden toegewezen; de lijst die al in de zomer van 2017 in beeld waren; de lijst van woningen waarover de verhuurder SSH eerder met de huurders heeft afgesproken "Je kunt in je woning blijven wonen zolang je wilt"; de nieuwe 'daklozen':

ADRES	AANTAL
Abstederdijk 75 t/m 75 B	3
Biltstraat 160 t/m 160 G	8
Biltstraat 87 A t/m 93	4
Biltstraat 449 A t/m E + H + J	7
Blauwkapelseweg 89 t/m 91 H	17
Dorstige Harthof 11 t/m 33	12
Dorstige Hartsteeg 3 t/m 7B	8
Enny Vredelaan	18
Frederik Hendrikstraat 9 A t/m F	6
Graaf Adolfstraat 34 t/m 38	3
Gruttersdijk 1 t/m 3 B	6
Gruttershof 1 t/m 35	35
Ina Boudier Bakkerlaan	17
Jeruzalemstraat 2 t/m 6C	12
Kariboestraat 1 t/m 289	131
Keizerstraat 39 t/m 45 A	9
Keizerstraat 100 t/m 266	83
Kerkstraat 41 t/m 73 (- 57)	19
Kloksteeg 21 t/m 107	44
Koningsweg 112 t/m 122	6
Korte Jufferstraat 2 t/m 110	54
Krommerijn 37 t/m 69	33
Kruisstraat 150	1
Lange Jufferstraat 24 t/m 34	6
Mgr. Vd Weteringstraat 83 t/m 83 E	6
Nobeldwarsstraat 21	1
Nobelstraat 57 t/m 113	29
Oudegracht 395 N t/m 397 Z	31
Pieterstraat 30 t/m 68	20
Reguliersteeg 2 t/m 36	18
Schepenmakerssteeg 6 t/m 10	3
Springweg 91 t/m 91D	5
Vletweide 2 t/m 196	98
Warande	67
Willem de Zwijgerstraat 50 t/m 82	17
TOTAAL	837

Als dit werkelijkheid wordt, dan verhuurt de toegelaten instelling SSH uitsluitend nog op tijdelijke basis haar woningen. Het grootste deel met *campuscontracten* en het andere deel (de 837 zelfstandige woningen) met *jongerencontracten*, die in de ogen van verhuurder SSH uitsluitend bedoeld zijn voor de *jongeren* die uit haar kamers (=woningen met *campuscontracten*) 'doorstromen' en niet voor de niet-gestudeerde *jongeren*; volkomen in strijd met de bedoelingen van de wetgeving *jongerencontracten*.