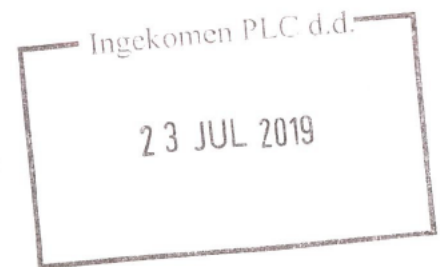


Aan: College van Burgemeester en Wethouders gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht
E per gewone post



Utrecht, 21 juli 2019

Onderwerp: Wob-verzoek
Sub-onderwerp: lijsten inzake labeling sociale woningen
Oms kenmerk: Wob-20190721.H

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; dit verzoek komt voort uit een recent adviesverzoek van SSH aan BoKS waarin valt op te maken dat de zittende huurders met reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd (wederom) moeten 'oprotten' (lees: gedwongen moeten verhuizen zonder het aanbieden van passende woonruimte en van enige vorm van compensatie):

{aanleiding}

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

het recente adviesverzoek met de volgende passages, wat gevolgen kan 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

Correspondentieadres:



Utrecht"

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) 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 niet wil 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}

Op basis van het recente adviesverzoek waarin ook over ca.800 woningen wordt gesproken ga ik ervan uit, dat er ondertussen uitvoerig overleg met Uw gemeente over die lijst is geweest.

Uit een brief van de SSH van 17 november 2017 is op te maken, dat die lijst bestaat. De SSH schrijft aldus: "*Vanzelfsprekend kunnen we jullie een lijst aanleveren met labels per woning of complex en een overzicht van alle Woon op Maat eenheden. Dat is echter geen informatie die we in een strategisch document opnemen. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor de wijze waarop we de bewoners van het IBB opvangen tijdens herontwikkeling.*"; een zoekende huurder kan dit strategisch document vinden op de website SSH, maar dezelfde huurder wordt hierover op geen enkele wijze geïnformeerd door de (vermeende^[1]) huurdersorganisatie BoKS.

1

Op basis van vaste jurisprudentie wordt vereniging BoKS door de rechter niet gezien al een huurdersorganisatie in de zin van de *Wet op het overleg huurders verhuurder* (Wohv). De informeert de huurders niet, de raadpleegt de huurders niet. Anders zijn de diverse Wob-verzoeken niet nodig.

Puur om statutaire redenen kan BoKS geen huurdersorganisatie in de zin van de *Wohv* zijn, daar niet alleen niet-huurders lid kunnen zijn, maar ook als een van de doelstellingen van BoKS is om op te komen voor niet-huurders.

Mijn verzoeken zijn:

1. Het ontvangen van alle lijsten die tussen SSH, gemeente en/of BoKS in het kader van het *strategisch voorraadbeleid* rond o.a. labeling woningen en alle *Woon op Maat* woningen circuleren. Het gaat hierbij dus primair om lijsten die Uw gemeente heeft gedeeld met de andere partijen.
2. Het ontvangen van alle stukken in de ruimste zin gezien die binnen Uw gemeente aanwezig zijn, die o.a. met dit *strategisch voorraadbeleid* en *prestatieafspraken* te maken hebben.
3. Alle overlegverslagen, mailberichten, brieven, e.d. tussen Uw gemeente en SSH en/of BoKS waarin deze ca. 800 woningen in de ruimste zin gezien onderwerp van 'gesprek' zijn.

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.

[REDACTED] dan ben ik altijd bereid deze nader toe te lichten.

Zo oordeelde de rechter eerder: "*Een organisatie van huurders kan alleen aanspraak maken op de rechten uit de Wvh, wanneer zij voldoet aan de in de wet gestelde eisen.*"

Iedere huurdersorganisatie die accepteert, dat bestaande huurovereenkomsten worden opgebroken (deze huurders raken het dak boven hun hoofd kwijt) kan moeilijk volhouden op te komen voor de belangen van de huurders. Het opkomen voor de zittende huurders is het enige belang waarvoor iedere huurdersorganisatie MOET opkomen.

Correspondentieadres:

[REDACTED] Utrecht"