



### Utrecht

In Utrecht verhuren we bijna een derde van alle studentenwoonruimten. De druk op de woningmarkt is hoog. We werken daarom aan uitbreiding van ons aanbod. We zijn op zoek naar potentiële ontwikkellocaties en onderzoeken verdichting van bestaande locaties. We werken nauw samen met de gemeente en hoger onderwijsinstellingen. In deze stad leveren we een bijdrage aan de huisvesting van kwetsbare jongeren.



### Zeist

In het complex De Warande wonen studenten die in Utrecht studeren. De wachttijd van dit complex is relatief kort. Daarnaast wonen studenten hier graag door de groene en rustige omgeving. Samen met de gemeente en lokale corporaties bekijken we toekomstige mogelijkheden van dit complex.



### Bunnik

In Bunnik bieden we reguliere (starters) woningen en woningen voor ouderen. De sociale woningvoorraad in deze gemeente is klein. Er is daardoor veel vraag naar onze appartementen.



### Amersfoort

In Amersfoort bieden we kamers en woningen voor studenten van de Hogeschool Utrecht. Een deel is in ons eigendom, de rest van de eenheden beheren we voor de corporaties Portaal en de Alliantie. We verwachten een afname van de vraag naar studentenhuisvesting als de Hogeschool Utrecht het aantal opleidingsplaatsen in Amersfoort afbouwt.



### Zwolle

In Zwolle zijn we samen met DeltaWonen eigenaar van het studentencomplex Talentenplein. We beheren de studenteneenheden voor DeltaWonen. Om te voldoen aan de vraag ontwikkelt DeltaWonen een vierde toren die wij gaan verhuren. We werken in Zwolle samen met collega-corporaties en Hogeschool Windesheim.



### Groningen

In Groningen wonen de meeste buitenlandse studenten in short-stay eenheden die wij verhuren. De kamers zijn eigendom van de drie grote Groningse woningcorporaties en deels van particulieren. Samen met de eigenaren werken we aan verbetering van de kwaliteit van de complexen. Met name aan de start van het studiejaar is er een tekort aan kamers, omdat Groningen relatief veel studenten uit het buitenland trekt.

# Onze voorgenomen activiteiten 2021-2025

De koers, de ontwikkelingen die we zien en de lokale situaties zijn uitgewerkt in activiteiten voor de komende jaren. De activiteiten zijn van toepassing op alle gemeenten, tenzij anders is vermeld. Bij een aantal activiteiten vragen we de inzet van de gemeente.

## 0 De student staat centraal

### Focus op de student

Het streven is om eind 2025 een groter deel van onze woningvoorraad te verhuren aan onze doelgroep. Dit vraagt om handhaving van de campuscontracten bij al onze eenheden. Kleinere zelfstandige woningen gaan we verhuren op basis van een jongerencontract. Voor onze reguliere woningen ([Utrecht e.o.](#)) zoeken we een koper onder collega-corporaties.

### Bijzondere toewijzing

We verhuren kamers en woningen aan verschillende bijzondere doelgroepen in [Utrecht](#). Dit doen we complexgewijs aan zorginstellingen zoals het Corporatiehotel van de Tussenvoorziening. En per kamer/woning of woongroep. Voorbeelden zijn een woonproject waarbij dove studenten samenwonen met studenten van de opleiding voor doventolk en een woonproject voor studenten met een eetstoornis. Daarnaast huisvesten we in nauwe samenwerking met de zorginstellingen jaarlijks gemiddeld 50 jongeren uit het beschermd wonen of maatschappelijke opvang in een kamer of woning. Streven is na vijf jaar 250 kamers en woningen bewoond te hebben door jongeren. Deze jongeren worden daarnaast gekoppeld aan een student die de jongere helpt met het zelfstandig wonen en het opbouwen van een nieuw netwerk, een goeie buur. Dit proces van plaatsing wordt gefaciliteerd door de Academie van de stad. Dit jaar en komend jaar werken we samen met de gemeente [Utrecht](#) en de Academie van de stad aan de inbedding van het project in de organisatie van de SSH en de bestaande structuren van de gemeente.

### Betaalbare huurprijzen

Voor onze doelgroep is betaalbaarheid een belangrijk thema. Dat geldt in het bijzonder voor studenten die naast eigen inkomsten doorgaans afhankelijk zijn van bijdragen van ouders en leningen. Om deze reden hechten we erg aan redelijke huren. De overheid heeft in haar beleid (het woningwaarderingssysteem) gedefinieerd wat redelijke huurprijzen zijn in relatie tot de kwaliteit van de woning. We sturen op een optimale prijs-kwaliteitverhouding (100% van de maximale huurprijs) en verlagen waar nodig (tijdelijk) de huurprijs, zodat de woonruimten bereikbaar zijn voor de doelgroepen. Dit betekent concreet dat de huur van kleine zelfstandige woningen (<30 m<sup>2</sup>):

- worden afgetopt op de eerste aftoppingsgrens (€619,01 prijspeil 2020);
- die worden toegewezen aan huurders tot 23 jaar tijdelijk worden verlaagd tot de kwaliteitskortingsgrens.

De huursombenadering geeft richtlijnen voor redelijke stijgingen van huurprijzen bij zittende bewoners. We houden ons aan deze wetgeving. Dit betekent dat de huren in 2021 gemiddeld worden verhoogd met inflatie. We staan voor betaalbare huren en maken het zo voor elke student mogelijk om in de stad van de studie te gaan wonen. Huurders die meer verdienen dan de wetgeving aangeeft voor een sociale huurwoning, geven we een inkomensafhankelijke huurverhoging. We willen met de gemeenten en BoKS afspraken maken om deze extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging niet mee te laten tellen in de huursom.

Bij woningen die we beheren voor andere partijen (woningcorporaties en beleggers) volgen we het huurbeleid van de eigenaar van de woningen – vanzelfsprekend binnen de grenzen die de wet



daaraan stelt. Bij niet-DAEB woningen kijken we naar wat de markt aankan in relatie tot de bereikbaarheid van de woningen voor de doelgroep.

Bij nieuwbouw hanteren we dezelfde definities voor betaalbaar als bij de zittende huurders. Om nieuwbouwwoningen betaalbaar te houden is doelmatigheid het uitgangspunt en wordt geen onnodige luxe aangebracht.

### **Voltijd exchangestudenten in reguliere voorraad**

De groep voltijd exchangestudenten komt veelal op een vast moment in het jaar, aan het begin van het schooljaar, naar Nederland om te studeren. Deze studenten hebben op dat moment huisvesting nodig en hebben geen back-up bij familie of vrienden. Voor deze studenten is het lastig om via het reguliere systeem, waar inschrijftijd de meeteenheid is om te bepalen of je voor een kamer in aanmerking komt, aan een kamer te komen. Hierdoor maken deze studenten ook deels gebruik van ons short stay bezit. Het streven is om (een groter deel van) de groep voltijd exchangestudenten te huisvesten in onze reguliere kamervoorraad en zo ook onze short stay kamers vrij te houden voor studenten die maximaal een jaar in Nederland verblijven. Ondanks verschillende uitgevoerde experimenten is het ons nog niet gelukt om een goede oplossing te vinden voor dit vraagstuk. We vragen de gemeenten en BoKS dan ook om actief mee te denken in manieren om de voltijd exchangestudent te kunnen huisvesten in de reguliere voorraad.

### **Huurdersparticipatie**

We willen dat onze huurders zich partner voelen van de SSH en zoeken samen met hen naar de beste woonbeleving. Dat doen we onder andere door BoKS actief te betrekken bij beleidsontwikkeling, woonbesturen actief te betrekken bij operationele zaken van hun complex, en door woonbesturen te ondersteunen bij hun taak om huurders een stem te geven in het beheer van hun wooncomplex. Daarom stellen we een budget beschikbaar voor bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en bewonersparticipatie. Twee keer per jaar honoreren we, in overleg met het bestuur van BoKS, de beste voorstellen van huurders. We vragen de gemeenten om, in geval van verbeterinitiatieven aan de buitenzijde van het complex, indien gewenst en waar mogelijk verbetering van de aangrenzende openbare ruimte gelijktijdig op te pakken.

### **Doorstroming bevorderen**

We bieden onze huurders woonruimte voor een beperkte tijd. Als ze niet meer tot onze doelgroep behoren, stromen ze door op de woningmarkt. Dat betekent dat studenten na hun afstuderen een jaar de tijd krijgen om een andere woning te vinden, zodat hun kamer weer beschikbaar komt voor een andere student. De jonge professionals willen vaak in de stad blijven wonen. Daarnaast is het belangrijk voor de stad om deze kenniswerkers te behouden. Jonge afgestudeerden bouwen (aan) de bedrijven van de toekomst. Jonge afgestudeerden hebben een goed arbeidsperspectief en daardoor koopkracht en dragen bij aan de stadseconomie. Veelal zien we dat afgestudeerden ook na hun studententijd nog een actieve rol spelen in het verenigingsleven. Het huisvesten van de jonge professionals in de stad zorgt daarnaast voor minder woon-werk verkeer.

Gezien de krapte is het niet vanzelfsprekend dat jonge professionals snel een plek veroveren op de stedelijke woningmarkt. De reguliere sociale woningvoorraad is immers niet primair voor hen bedoeld. Bovendien hebben zij doorgaans een specifiek profiel: veelal een tijdelijk en relatief laag inkomen, weinig tot geen eigen vermogen, veelal een studieschuld en een beperkte inschrijftijd. Na korte tijd zal hun inkomen echter meestal gestegen zijn. Deze doorstarters hebben een overbruggingstermijn nodig van enkele jaren en kunnen dan zelfstandig hun weg vinden op de stedelijke woningmarkt. De markt speelt echter niet overal voldoende in op dit segment. Dit zorgt voor stagnatie in de studentenwoonruimten. Om de doorstroming te bevorderen zet de SSH daarom haar woonruimten voor starters in **Utrecht** meer dan voorheen in voor deze doorstarters. Wij vragen aan de gemeente **Utrecht** om onze starterswoningen zelf te kunnen toewijzen, om zo de doorstroming vanuit de studentenwoonruimten optimaal te bevorderen. Om de doorstroming in onze starterswoningen op gang te houden, werken we bij de starterswoningen die we zelf toewijzen met tijdelijke contracten. Om het woningaanbod voor doorstarters te vergroten, verleiden we daarnaast derden om te investeren en te beleggen in dit segment, waarbij wij aanbieden het beheer op ons te nemen en potentiële huurders aan te dragen. Ook kunnen we samen met derden aantrekkelijke



voorstellen doen aan gemeenten en samen locaties (her)ontwikkelen. Wanneer we een overschot aan middelen hebben of een buitengewone kans zien, overwegen we bovendien om zelf te investeren in woonruimten voor doorstarters. Wij vragen aan de gemeenten om lokale corporaties en marktpartijen te stimuleren om te investeren in huisvesting voor starters.

## 1. Vastgoed ontwikkelen

### Uitbreiding van ons aanbod

Om in te kunnen spelen op de groeiende vraag naar betaalbare studentenwoningen laten we ons eigen bezit groeien met 5.000 eenheden. Dit doen we bij voorkeur in de steden waar we duurzaam aanwezig (willen) zijn, in ieder geval Utrecht en Rotterdam. Uitbreiding van het eigen bezit in Tilburg en Zwolle behoort ook tot de mogelijkheden als zich een goede kans voordoet. Op het gebied van 'beheer voor derden' breiden we ons aanbod in Utrecht, Rotterdam, Groningen, Tilburg en Zwolle ook graag uit. In Amersfoort, Zeist en Bunnik hebben we geen plannen voor uitbreiding. Het jaar 2020 gebruiken we om onze positie in Maastricht te bepalen. Als we de kans krijgen om in andere studentensteden onze woningvoorraad uit te breiden, dan zullen we die mogelijkheid onderzoeken.

In **Utrecht** en **Rotterdam** ondertekenen we dit jaar respectievelijk het convenant en het actieplan studentenhuishuisvesting. In deze stukken leggen we onze bijdrage vast aan het realiseren van betaalbare studentenhuishuisvesting in deze steden. In 2020 geven we hier nader invulling aan. We merken dat studentenhuishuisvesting soms een vreemde eend in de bijt is bij gebiedsontwikkeling. Waar reguliere sociale huurwoningen duidelijk een plek en aandeel hebben in deze ontwikkeling, ontbreekt dit vaak nog voor betaalbare studentenhuishuisvesting. We vragen aan de gemeenten om bij gebiedsontwikkeling in het programma van eisen betaalbare studentenhuishuisvesting een expliciete plek te geven.

We werken de komende jaren samen met gemeenten, onderwijsinstellingen, andere corporaties en marktpartijen, aan de volgende concretere projecten:

Gemeente	Project	Eigendom/ beheer	Aantallen	Start bouw	Opleverjaar
Utrecht	Kwekerij fase I (Sequoia)	Eigendom (nieuwbouw)	318	2018	2020
Utrecht	Kwekerij fase II	Eigendom (nieuwbouw)	244	2020	2021
Utrecht	Kwekerij fase III	Eigendom (nieuwbouw)	56	2023	2024
Utrecht	Kwekerij fase III	Eigendom (nieuwbouw)	222	2022	2023
Utrecht	High 5	Eigendom (nieuwbouw)	850	2022	2023
Utrecht	Opaalweg	Beheer (nieuwbouw)	200	2020	2021
Utrecht	E9 Leidse Rijn	Beheer (nieuwbouw)	200	2022	2023
Utrecht	IBB	Eigendom (sloop-nieuwbouw + verdichting)	1300	Na 2025, plannen worden op een later moment concreet gemaakt	
Bunnik	Vletweide	Eigendom (sloop-nieuwbouw)	98	Na 2025, plannen worden op een later moment concreet gemaakt	
Zwolle	4 <sup>e</sup> toren Talentenplein	Beheer (nieuwbouw)	110	2019	2020

We zoeken met de gemeente **Rotterdam, Utrecht** en de onderwijsinstellingen naar locaties voor de realisatie van nieuwe eenheden in eigendom en beheer. Samen met de gemeente **Zeist** en de lokale corporaties onderzoeken we de mogelijkheden van het complex de Warande.

### **Klimaatneutrale vastgoedvoorraad**

De SSH heeft als doel om in 2050 CO2 neutraal te zijn. Om dit doel te bereiken zetten we in op de volgende punten, in volgorde van prioriteit:

1. toevoegen van duurzaam nieuw aanbod
2. bewustwording bij de doelgroep
3. pilots en no-regret maatregelen
4. verduurzaming van het bestaande bezit

Gezien de kennis van onze doelgroep betrekken we hen bij onze duurzaamheidsstrategie.

Met het toevoegen van nieuw duurzaam aanbod verbetert de gemiddelde prestatie op het gebied van CO2 uitstoot en wordt daarnaast een bijdrage geleverd aan het grote tekort aan studentenhuysvesting. Onze inzet op dit punt is hiervoor weergegeven.

Onze doelgroep is jong, slim, digitaal, ambitieus, heeft een eigen levensstijl en heeft nog een heel leven voor zich. Onze rol als 'startmotor' vullen we het beste in door ons te richten op slimme systemen en technieken, bijvoorbeeld met betrekking tot energiemanagement, in combinatie met bewustwording en gedragsbeïnvloeding. Qua bewustwording werken we in 2020 in samenwerking met de Kencespartners aan een nieuwe opzet van de Student Energy Race. Afhankelijk van deze uitkomst nemen we in 2021 weer deel aan deze wedstrijd. Daarnaast lanceren we voor het stookseizoen weer een duurzaamheidscampagne. In 2021 evalueren we de uitkomsten en kijken naar een vervolg.

Eind 2019 zijn in het Tuindorp West Complex in **Utrecht** drie verschillende verduurzamingstechnieken aangebracht bij kamers, met als doel om CO2 neutraal te worden en te kijken wat past bij de doelgroep. Dit jaar meten we wat de gevolgen zijn van deze technieken. Begin 2021 kunnen we aan de hand van de meetresultaten de effecten van de maatregelen in beeld brengen en bepalen of en hoe we hiermee verder willen.

We kopen 100% Nederlandse windenergie in en stellen collectieve was- en droogmachines beschikbaar in onze woongebouwen. We bekijken dit jaar hoe we duurzaam witgoed in de gemeenschappelijke ruimten van onze onzelfstandige eenheden kunnen faciliteren en rollen dit eventueel vanaf 2021 en verder uit.

In 2020 maken we een analyse van ons bezit en wat er nodig is op het gebied van verduurzaming. Op basis van deze uitkomst maken we een verduurzamingsplanning gekoppeld aan onze onderhoudsbegroting. Deze planning werken we de komende jaren steeds verder uit en concretiseren we. Stapsgewijs pakken we onze gebouwen met zelfstandige woningen met de slechtste labels aan, waarbij we steeds de woningen met de slechtste labels als eerste aanpakken.

Jaarlijks meten we onze CO2 uitstoot. Samen met de gemeente **Utrecht** en de vier grote woningcorporaties kijken we naar een methodiek waar een ieder zich in kan vinden.

## **2. Superdigitalisering en dienstverlening**

### **Streven naar superdigitalisering**

De student heeft hoge verwachtingen als het gaat om onze digitale dienstverlening; daar willen we zo goed mogelijk aan voldoen. Daarnaast ondersteunt de verdergaande digitalisering ons bij het realiseren van onze doelen. In 2020 lanceren we ons nieuwe geheel gedigitaliseerde verhuur- en mutatieproces en verhuuradministratie en onze vernieuwde website. Aansluitend werken we aan de

digitalisering van het reparatieproces en een multichannel tool om alle communicatie met onze huurders bijeen te brengen op 1 plek.

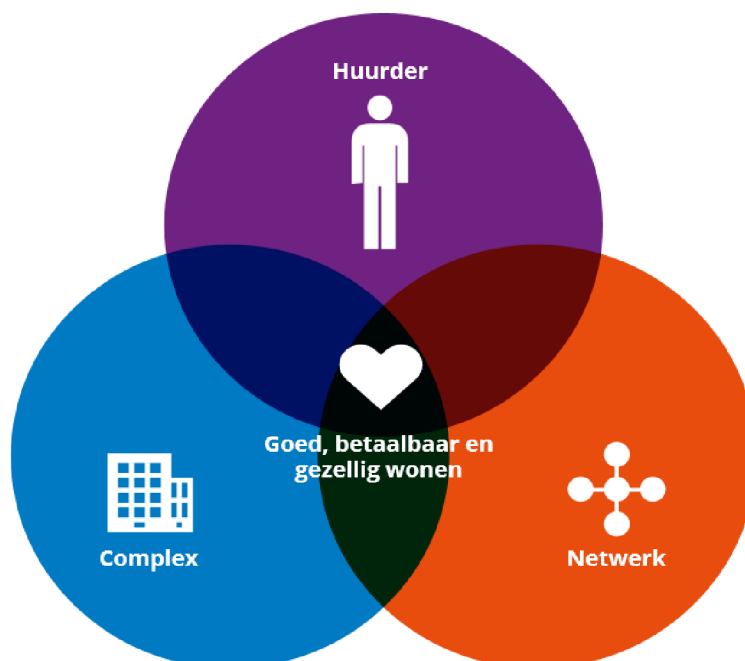
### Actief sociaal beheer

We willen dat al onze huurders goed, betaalbaar en gezellig wonen. Onze complexen en woningen moeten gezellig zijn en een positieve uitstraling hebben. Daarom investeren we in het beheer van onze woningen. Door de digitalisering, maar ook door de internationalisering, bestaat het gevaar dat steeds meer studenten zich eenzaam voelen. We willen eenzaamheidsproblemen voorkomen door in alle wooncomplexen mogelijkheden voor ontmoeting te creëren en eenzaamheid bij studenten eerder te signaleren.

Onze (verhuur- en beheer)teams krijgen een belangrijke rol bij het sociaal beheer, dat zich richt op:

- de studenten: het onderhouden van een goede relatie met de studenten en een goed contact met de woonbesturen; het onderzoeken en inventariseren van de (woon)wensen van studenten; het adequaat oplossen van sociale problemen;
- het vastgoed: het adequaat oplossen van technische problemen; het signaleren van zaken die de woningen geleidelijk aan minder aantrekkelijk maken;
- het netwerk: het onderhouden van een goede relatie met partijen die van belang zijn voor goed, betaalbaar en gezellig wonen in het complex.

De medewerkers van de verhuur- en beheerteams zijn onze vooruitgeschoven post in het lokale netwerk. Zij zijn de schakel tussen de wensen en behoeften van de lokale omgeving en de producten en diensten die we kunnen leveren. De verhuur- en beheerteams ontwikkelen zich steeds meer tot complexspecialisten. Zij dragen steeds meer verantwoordelijkheid en krijgen een budget voor het doen van aanpassingen die belangrijk zijn voor het woonplezier van onze huurders. Onze leefbaarheidsuitgaven blijven binnen de kaders en financiële grenzen die de Woningwet daaraan stelt.





# Financiële vertaling

De beschreven voornemens voor 2021 en verder zijn, voor zover mogelijk, financieel vertaald.

## Inzet middelen voor aantrekkelijkheid van complexen en participatie van bewoners

Begrote uitgaven beheren	2021	2022	2023	2024
Aanpak aantrekkelijkheid complexen, huurdersinitiatieven en participatie	€ 200.000	€ 202.400	€ 204.829	€ 207.287

Bedrag is jaarlijks geïndexeerd met inflatie (1,2%, stand april 2020)

## Inzet middelen voor onderhoud, verbetering en verduurzaming

Begrote uitgaven onderhoud en verbetering en verduurzaming	2021	2022	2023	2024
Dagelijks- en contractonderhoud	€ 2,4 mln.	€ 2,5 mln.	€ 2,7 mln.	€ 2,9 mln.
Planmatig onderhoud	€ 10,5 mln.	€ 11,3 mln.	€ 8,7 mln.	€ 10,0 mln.
Pilots duurzaamheid	€ 0,97 mln.	-	-	-
Duurzaamheidsinvesteringen	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000

Van 2025 – 2029 is ruim twee miljoen per jaar aan duurzaamheidsmaatregelen ingerekend. Dit komt neer op de verduurzaming van circa 200 eenheden per jaar, voor een investering van gemiddeld € 12.500 per eenheid.

## Inzet middelen voor uitbreiding

Begrote investeringen in nieuwbouw per gemeente	2021	2022	2023	2024
Utrecht	€ 52,0 mln.	€ 46,5 mln.	€ 25,3 mln.	€ 3,0 mln.
Rotterdam	-	-	-	-
Zwolle	-	-	-	-
Amersfoort	-	-	-	-
Zeist	-	-	-	-
Bunnik	-	-	-	-
Ambitie	-	-	€ 1,1 mln.	€ 23,2 mln.

Vanaf 2024 is ruim € 20 miljoen per jaar aan ambitie ingerekend, wat neerkomt op een uitbreiding van circa 500 eenheden per jaar.

# Het echte leven begint bij de SSH!

SSH

Postbus 85042  
3508 AA Utrecht

088 730 42 00

Openingstijden telefooncentrale  
maandag t/m donderdag: 8.30 tot 17.00 uur  
vrijdag: 8.30 tot 12.30 uur

[info@ssh.nl](mailto:info@ssh.nl)  
[www.ssh.nl](http://www.ssh.nl)



**From:** "5.1,2E" <5.1,2E@sshxl.nl>  
**Sent:** Tue, 30 Jun 2020 14:11:37 +0200  
**To:** "SecretariaatDiepeveen" <5.1,2E@utrecht.nl>; "Diepeveen, Kees" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Cc:** "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>  
**Subject:** Overzicht van voorgenomen werkzaamheden van de SSH (het bod)  
**Attachments:** 200630\_BOD SSH Overzicht voorgenomen werkzaamheden 2021-2025\_def.pdf

Geachte Heer Diepeveen,

Elk jaar voor 1 juli ontvangt u van ons een overzicht van onze voorgenomen werkzaamheden in uw gemeente, het zogenaamde bod.

In dit overzicht geven we aan welke werkzaamheden we op het gebied van de volkshuisvesting voornemens zijn om te gaan uitvoeren. Op deze wijze dragen we bij aan de verwezenlijking van de ambities uit de woonvisie van de gemeente Utrecht.

In de bijlage vindt u ons overzicht van voorgenomen werkzaamheden voor de jaren 2021 en verder. Ik nodig u graag uit tot het maken van prestatieafspraken!

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

5.1,2E  
5.1,2E



#### SSH

**Bezoekadres** Plompetorengracht 9, 3512 CA Utrecht

**W** [www.sshxl.nl](http://www.sshxl.nl) | **T** +31 (0) 5.1,2E | **Direct nummer:** 5.1,2E

