

# Overzicht voorgenomen werkzaamheden van de SSH 2021 – 2025



Utrecht, 30 juni 2020

Geacht college van B&W,

De SSH is als landelijk opererende specialist op het gebied van de huisvesting van studenten actief in negen verschillende gemeenten. In zes gemeenten hebben we eigen bezit. Onze ambities voor de komende jaren hebben we neergelegd in ons nieuwe ondernemingsplan 2020 - 2025. Daarbij hebben we goed gekeken naar de woonopgaven in de gemeenten waar we actief zijn en de aandachtspunten die we van onze stakeholders hebben meegekregen uit onze visitatie in 2019.

### **We vergroten het aanbod van kwalitatief goede en betaalbare studentenhuisvesting**

Er is in veel gemeenten een tekort aan betaalbare woonruimte voor studenten. Wachttijden zijn lang en het aantal reacties op een kamer of woning is groot. Belangrijk speerpunt voor de SSH de komende jaren is daarom het vergroten van het aanbod aan studentenhuisvesting, zowel in eigendom als in beheer. De betaalbaarheid van onze woonruimten staat voorop. Hiermee onderscheiden we ons ten opzichte van de commerciële aanbieders van studentenhuisvesting. De verduurzaming van onze woonruimten heeft onze aandacht. We voelen ons mede verantwoordelijk om een bijdrage te leveren aan het beperken van klimaatverandering. Onze doelstelling is om in 2050 CO2 neutraal te zijn. Dit krijgen we voor elkaar door de kwaliteit van ons vastgoed te verbeteren en tegelijkertijd door gedragsaanpassing van onze huurders. We zien de verduurzamingsopgave dan ook als een gezamenlijke opgave.

### **Superdigitalisering en dienstverlening**

Digitalisering heeft de afgelopen jaren gezorgd voor enorme veranderingen in hoe we woonruimten verhuren en beheren en met huurders communiceren. Hoe meer de wereld digitaliseert, hoe hoger ook de verwachtingen zijn als het gaat om de kwaliteit van onze digitale dienstverlening – zeker van onze doelgroep. De verwachtingen van onze doelgroep over de contacten met ons zijn helder: digitaal, altijd online en met eenvoudig gebruik van mobiele telefoon of laptop. De verdere digitalisering van onze dienstverlening en processen krijgt de komende jaren veel aandacht. Fysiek persoonlijk contact verliezen we niet uit het oog. We zijn meer en gericht te vinden in onze complexen, waardoor we goed en snel zaken kunnen signaleren. Dit doen we samen met het lokale netwerk.

### **Samen komen we tot prestatieafspraken**

Conform artikel 4.3 van de Woningwet sturen we u ons overzicht toe van onze voorgenomen werkzaamheden voor de jaren 2021 tot en met 2025, ons 'bod'. Dit overzicht is gebaseerd op ons ondernemingsplan. We nodigen u uit om met ons te overleggen over onze voornemens in uw gemeente en hierover, samen met onze huurdersorganisatie BoKS, prestatieafspraken te maken!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Rob Donninger  
Directeur-bestuurder



# SSH, dé specialist in studenten-huisvesting

Leren, ontwikkelen, ontplooiën, het maximale uit je talenten halen: bij de SSH geloven we dat dit het recht is van iedere student. We geloven bovendien dat de samenleving als geheel daar garen bij spint. Maar daar is behalve goed, betaalbaar en toegankelijk onderwijs ook goede, betaalbare en toegankelijke huisvesting in de nabijheid van dat onderwijs voor nodig. Pas dan krijgen jonge mensen die hun eerste stappen zetten in hun zelfstandige leven een eerlijke kans om het beste uit zichzelf te halen en bij te dragen aan een betere samenleving.

## Het echte leven begint bij de SSH

Zodra ze het ouderlijk huis verlaten, doen studenten belangrijke ervaringen op in de mini-samenleving die het studentenhuus is. Wij geloven dat de studententijd een belangrijke bijdrage levert aan de algemene ontwikkeling van deze jonge professionals. De SSH draagt bij aan deze ontwikkeling door het bieden van een studentenhuus in een vertrouwde woonomgeving nabij de onderwijsinstelling: gezellig, betaalbaar en van goede kwaliteit. Zo faciliteren we ontmoeting. We bieden maatwerk als dat nodig is, zodat elke student bij de SSH terecht kan. Tegelijkertijd spreken we onze huurders aan als volwassenen en verwachten we van hen verantwoord woongedrag. Kortom: het echte leven begint bij de SSH!

## We doen het samen

Om onze missie te kunnen verwezenlijken, werken we graag samen met onze partners, dat wil zeggen onze bewoners (die in BoKS zijn georganiseerd), gemeenten, onderwijsinstellingen, collega-corporaties en marktpartijen. Samen streven we ernaar om studenten goede, prettige en betaalbare huisvesting te kunnen bieden.

## We zijn er voor de student

We onderscheiden de voltijdstudent die voor langere tijd bij ons woont (zowel nationaal als internationaal) en de internationale exchangestudent die voor zes maanden tot één jaar bij ons woont in een gemeubileerde kamer of woning. Na de studie staan de jonge professionals aan het begin van hun carrière. Gezien de drukte op de woningmarkt, hun beperkte inschrijftijd en hun (nog) onzekere financiële positie, is het voor hen lastig om zelfstandig een plek op de stedelijke woningmarkt te veroveren. Waar andere partijen onvoldoende op deze markt van jonge professionals inspelen, voorziet de SSH wel in zelfstandige woonruimte voor deze 'doorstarters'. Zij kunnen tijdelijk bij ons huren en na een paar jaar zijn ze in staat om zelf de stedelijke woningmarkt te betreden. Door in te spelen op deze behoefte voorzien we in de benodigde doorstroming in ons aanbod van studentenwoonruimte.

# De ontwikkelingen die we zien

Verschillende ontwikkelingen die spelen en die we voorzien voor de toekomst hebben invloed op de keuzes die we maken. De belangrijkste ontwikkelingen staan hieronder kort weergegeven.

## De gevolgen van het coronavirus

Het coronavirus raakt ons. Als gevolg van de maatregelen die zijn genomen om het virus tegen te gaan, zoals het digitaal verder voortzetten van het onderwijs en het sluiten van landsgrenzen, is een groot deel van de exchange studenten vroegtijdig naar het thuisland teruggekeerd. De voor hen gereserveerde kamers en woningen zijn eerder leeggekomen dan gepland. Dit zorgt voor leegstand. De leeggekomen kamers en woningen proberen we tijdelijk te verhuren. Het is nog onzeker of en hoeveel internationale studenten komend schooljaar zullen starten. Hierover zijn we in overleg met de onderwijsinstellingen.

Bij onze reguliere studenten zien we in beperkte mate betalingsproblemen ontstaan als gevolg van het wegvallen van bijbanen. Bij onze huurders van bedrijfsruimten zien we grotere betalingsproblemen ontstaan als gevolg van het moeten sluiten van bedrijven. De nieuwe maatregelen lijken ervoor te gaan zorgen dat bedrijfsmatige werkzaamheden weer langzaam worden opgestart. We maken goede en sociale betalingsafspraken met deze getroffen huurders. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen van het coronavirus op de lange termijn precies zullen zijn. We houden rekening met een inkomstendaling wat een negatief effect heeft op ons investeringsvermogen. Daar tegenover staat een door het WSW en Aw verruimde norm van de LTV ratio. We gaan graag met gemeenten in overleg wat de financiële gevolgen van de ontwikkelingen zijn.

## De vraag naar studentenhuisvesting is onverminderd hoog

Het aantal inschrijvingen bij de SSH neemt toe evenals het aantal reacties en de gemiddelde wachttijd per kamer. Een groot deel van de studenten in steden waar we actief zijn, wordt niet gehuisvest door een studentenhuysvester. Dit is een teken van een grote druk op deze markt. We zien dit met name in de steden Utrecht en Rotterdam.

## De toekomst van short stay huisvesting (exchange studenten) is onzeker

Uit de Apollomonitor (2019) blijkt dat de vraag naar studentenhuisvesting de komende jaren nog blijft stijgen, met name als gevolg van de komst van internationale studenten. Deze voorspelde stijging van de internationale vraag naar studentenhuisvesting staat als gevolg van de coronacrisis onder druk. Landgrenzen zijn dicht en onderwijs wordt momenteel op afstand gegeven. Uit gesprekken met onderwijsinstellingen blijkt dat zij willen vasthouden aan hun ambities ten aanzien van de internationalisering van het onderwijs. Ze verwachten echter wel het komende schooljaar een daling van het aantal internationale studenten, of bieden het eerste semester geen vakken aan deze studenten.

We zien dat short stay huisvesting steeds weer in opspraak komt, zowel landelijk als lokaal. Het gaat dan met name over het ontbreken van huurrechten voor de internationale studenten die worden gehuisvest met een contract naar aard van korte duur. Regulering van huurprijzen en het tussendoor kunnen opzeggen van de huurovereenkomst is met een dergelijk contract niet geregeld. Samen met Kences, LSVB, VSNU en VH werken we aan een passende contractvorm voor deze studenten die ook wettelijk verankerd wordt. De komende tijd herijken we onze visie ten aanzien van de short stay huisvesting voor exchange studenten.



### **Voor voltijdstudenten uit het buitenland is het lastig om bij ons een kamer te vinden**

Ze kunnen vanuit het buitenland niet makkelijk naar hospiteeravonden komen. Ook kennen ze de Nederlandse studentencultuur vaak niet goed en zijn ze meestal allemaal in dezelfde periode – aan het begin van het studiejaar – op zoek naar een kamer. Het is nog de vraag hoe groot de toestroom blijft als gevolg van de coronacrisis. We verwachten dat de vraag het komende studiejaar zal afnemen, maar daarna weer zal toenemen.

### **Beleggers zijn actief op de huurwoningmarkt**

Binnen- en buitenlandse beleggers blijven toestromen op de markt van studentenhuysvesters. Zij richten zich vaak op de markt van buitenlandse studenten, doorgaans in een hoger prijssegment dan wat de SSH biedt. Als uitbreiding van de keuzevrijheid van studenten is dit een prima ontwikkeling. Als, mede door deze ontwikkeling, onvoldoende betaalbaar aanbod op de markt komt, zien we dat als ongewenst.

### **Doorstroming van de 'doorstarter' is lastig**

Wij verhuren onze woonruimten met een campus- of jongerencontract. Gezien de tijdelijkheid van deze contracten is het belangrijk dat afgestudeerden kunnen doorstromen op de woningmarkt. Wij zien dat het voor deze 'doorstarters' lastig is om, met name in Utrecht en Rotterdam, betaalbare huisvesting te vinden. Dit staat de doorstroming in de weg.

### **De wereld om ons heen verandert snel**

Dit vraagt van onze organisatie dat ze wendbaar en flexibel is om mee te kunnen gaan in de veranderingen. Bijvoorbeeld op het gebied van digitalisering en wanneer een crisis als corona zich voordoet.

# Onze koers voor de komende jaren

Binnen onze koers staat de student centraal, meer nog dan voorheen. We zijn een categorale woningcorporatie en beschouwen onze focus op de student als onze kracht. Onze kennis en expertise is gericht op het goed en betaalbaar huisvesten van studenten; dat is waar we goed in zijn. Deze focus biedt duidelijkheid voor onze studenten, voor onze partners en voor onszelf.

Onze koers is gebaseerd op waar we voor staan en de ontwikkelingen die we zien. Dit heeft geresulteerd in drie pijlers:

## 1. Vastgoed ontwikkelen

We werken aan de uitbreiding van ons aanbod aan betaalbare woonruimte voor studenten, zowel in eigendom als beheer. Daarnaast verbeteren we ons bestaande aanbod, door goed onderhoud en verbetering en door verduurzaming.

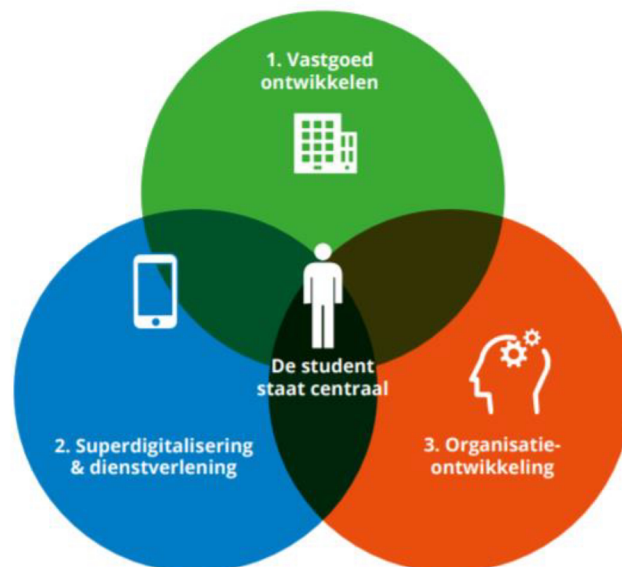
## 2. Superdigitalisering & dienstverlening

We werken aan de verdere ontwikkeling en verbetering van onze digitale dienstverlening aan de doelgroep. Daarnaast werken we aan de verdere professionalisering en automatisering van onze processen. Waar nodig hebben we meer persoonlijk en direct contact met onze doelgroep op de complexen. Door meer aanwezig en zichtbaar te zijn op de complexen kennen we onze doelgroep beter en zijn we sneller in staat om zaken als eenzaamheid te signaleren. Door goed in contact te zijn met het lokale netwerk, kan direct gevolg gegeven worden aan gesignaleerde zaken.

## 3. organisatieontwikkeling

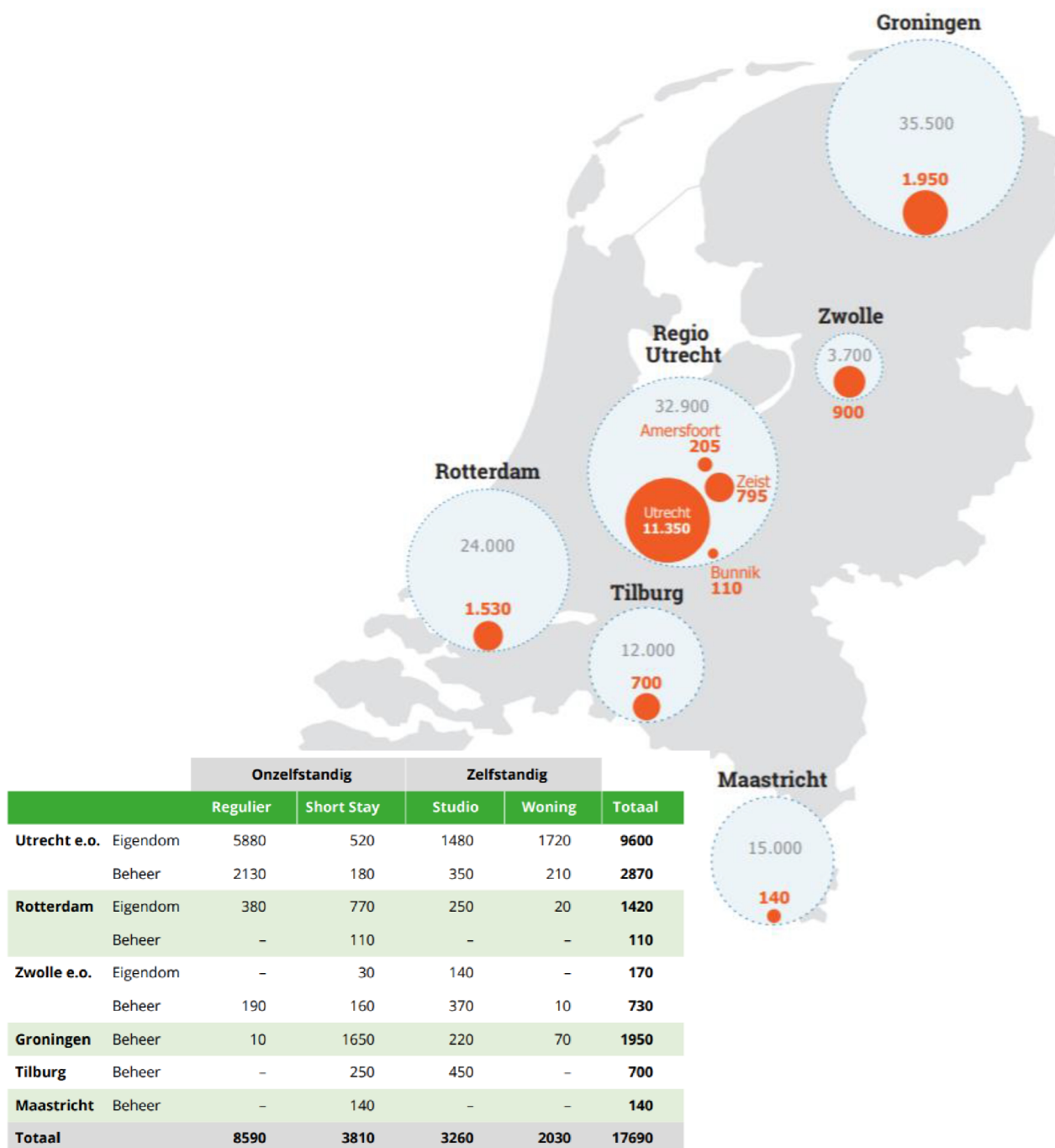
We stimuleren onze medewerkers om te blijven leren en verbeteren en mede hierdoor behouden we de flexibiliteit die ons in staat stelt om snel in te kunnen spelen op veranderingen.

Aan de basis van deze koers ligt een gezonde financiële organisatie. Wij vinden het onze verantwoordelijkheid om inkomsten en vermogen zoveel mogelijk in te zetten ten behoeve van de huisvesting van studenten. Daarom houden we ons strak aan de financiële normen zoals die ons zijn opgelegd door onze externe toezichthouders en nemen we geen onverantwoorde risico's.



# Hier werken we

We zijn actief in negen gemeenten: Utrecht, Amersfoort, Bunnik, Zeist, Rotterdam, Tilburg, Zwolle, Maastricht en Groningen. We verhuren per 31 december 2019 ruim 17.500 woningen en kamers voor studenten. Hiervan hebben we 11.190 (63%) woonruimten in eigendom. De overige 6.500 (37%) woningen en kamers beheren we voor andere corporaties of voor beleggers. Ongeveer 70% van ons bezit is gelegen in Utrecht en omgeving. In zes van de negen gemeenten heeft de SSH eigen woonruimten in bezit.





# Ingezoomd per gemeente



## Maastricht

In deze gemeente verhuurt de SSH kamers in het M-gebouw aan internationale studenten. Studenten over de hele wereld weten de SSH Maastricht goed te vinden en de kamers zijn ruim voor de aankomstdata volgeboekt. We hebben in deze gemeente geen afspraken met onderwijsinstellingen.



## Tilburg

Talentsquare is een complex dat de SSH samen met collega-corporatie TBV heeft ontwikkeld. Het complex staat goed bekend in de markt, door de combinatie van diverse faciliteiten, centrale ligging en kwalitatief hoogwaardige huisvesting. We werken in Tilburg samen met TBV en de hoger onderwijsinstellingen.



## Rotterdam

We zitten met onze complexen op aantrekkelijke plekken in de stad. In Rotterdam verhuren we een beperkt deel van de studentenkamers. Waar zich mogelijkheden voordoen willen we ons bezit uitbreiden. De gemeente wil Rotterdam profileren als een aantrekkelijke studentenstad en wil afgestudeerden binden aan de stad. Hieraan leveren we graag een bijdrage.