

In 2017-2018 hebben drie huizen van de SSH meegedaan met de Student Energy Race. Een van onze huizen heeft daarbij de prijs gewonnen voor 'de kleinste CO₂-footprint'! In 2018-2019 is de SSH landelijk coördinator van de Student Energy Race. Eind 2018 starten we bovendien een meerjarige campagne gericht op duurzaam woongedrag van onze huurders.

In 2019 starten we met drie pilotprojecten waarmee we inzicht willen krijgen in de beste manier om studentenkamers te verduurzamen. Hierbij werken we samen met onze partners op het gebied van vastgoedonderhoud en -ontwikkeling. Drie eenheden van tien kamers worden elk op een andere manier verduurzaamd. We willen graag weten welke aanpak leidt tot het beste resultaat met het maximale comfort voor onze huurders.

In 2017 en 2018 leverden we onze eerste 'buurtstroomprojecten' op. We streven ernaar voor eind 2019 vijf projecten te hebben gerealiseerd in Utrecht en Rotterdam. We werken hierbij samen met Energie-U en met onze energieleverancier Eneco.

Eind 2019 heeft de SSH geen woningen meer met een energielabel lager dan D.

In 2018 hebben we een eerste meting uitgevoerd van de hoeveelheid CO₂ die wordt geproduceerd door het energiegebruik in onze complexen. We hebben helaas nog niet van alle complexen een betrouwbaar beeld van het energiegebruik. In 2018 werken we aan de verdere perfectionering van de meetmethode. We hebben streefcijfers geformuleerd voor de reductie van de CO₂-uitstoot. In de komende vijf jaar streven we naar een reductie van 6.161.200 kg CO₂.

Vanaf 2025 beginnen we met de projectmatige verduurzaming van al onze complexen.

Voorgenomen reductie CO₂-productie 2019-2023

Productie CO ₂ in 2018*	Reductie 2019	Reductie 2020	Reductie 2021	Reductie 2022	Reductie 2023
120.807.700 kg	-410.750 kg	-821.500 kg	-1.232.250 kg	-1.643.000 kg	-2.053.700 kg

* Verwachting o.b.v. beschikbare data



Uitbreiden

Bouwen en beheren

We zien de huisvestingsvraag van Nederlandse studenten op termijn stabiliseren. We verwachten dat er gaandeweg ontspanning zal gaan optreden op de kamermarkt. De ontspanning zal pas later effect hebben op de vraag naar huisvesting bij de SSH. De SSH biedt relatief veel kwaliteit voor weinig geld. We verwachten daarom dat de vraag naar onze kamers en woningen voorlopig nog groot zal blijven. Ook leidt de vraag van internationale studenten tot een stijgende druk op de studentenwoningmarkt. In overleg met de universiteit en de hogescholen proberen we deze vraag zo goed mogelijk te faciliteren. We zoeken hierbij samenwerking met andere woningcorporaties en met beleggers, zoals voor het studentencomplex aan de Opaalweg in Utrecht of dat aan de Vrydemalaan in Groningen.

We investeren de komende jaren in nieuwbouw van studenten- en starterswoningen in eigendom in Utrecht (+750 eenheden in het project De Kwekerij). Ook willen we graag een vijfde wooncomplex ontwikkelen op het Utrecht Science Park (ca. 600 eenheden). Hierover zijn we in overleg met de universiteit en de gemeente Utrecht. Ook in Rotterdam willen we ons aanbod graag uitbreiden. De Erasmus Universiteit voorziet een toename van de vraag met 2.000 eenheden. Zowel voor de universiteit als voor de Rotterdamse studenten is het van belang dat er voldoende betaalbare huisvesting beschikbaar is. Uitbreiding van het aanbod aan studentenhuishuisvesting sluit bovendien aan bij de in de woonvisie van de gemeente geformuleerde doelen met betrekking tot het aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials. De SSH neemt daarom graag de helft van de extra vraag naar kamers voor haar rekening. In Utrecht, Rotterdam, Tilburg en Zwolle zoeken we naar mogelijkheden het aantal woningen dat wij beheren voor andere partijen uit te breiden. In Amersfoort, Zeist en Bunnik hebben we geen uitbreidingsplannen.

Overzicht van voorgenomen activiteiten per stad

Utrecht

- Om te voorkomen dat de totale huursom harder stijgt dan toegestaan, verlagen we de huur van de zelfstandige woningen op het Utrecht Science Park. In een aantal stappen brengen we de huur van deze woningen naar het niveau van de kwaliteitskortingsgrens.
- Starters die op grond van hun inkomen net niet meer tot de doelgroep voor sociale huur behoren, kunnen erg moeilijk aan een woning komen. We gebruiken daarom de ruimte die de Woningwet biedt om 'goedkoop-scheef' toe te wijzen maximaal voor de verhuur van woningen aan starters door onze dochter BV Jebber. Ook starters met een middeninkomen kunnen zo bij Jebber terecht.
- Bij bijzondere toewijzingen in studenten- of starterswoningen (uitstroom MO, statushouders) bieden we een tijdelijk jongerencontract aan (vijf jaar met een mogelijke verlenging van twee jaar). In 'woningnetwoningen' hanteren we deze beperkingen niet. We maximeren het aantal bijzonder toegewezen eenheden per complex op 15%. Om te zorgen dat we voldoende woningaanbod hebben om onze bijdrage te kunnen leveren aan de huisvesting van deze bijzondere doelgroepen wijzen we ook woningen op de Uithof aan deze groepen toe.
- Veel buitenlandse studenten wonen graag op een campus. We clusteren daarom ons short-stayaanbod op het Utrecht Science Park.
- Vanaf ca. 2025 willen we de gebouwen van het IBB gefaseerd vervangen. We stemmen daar nu al onze onderhoudsplanning op af.

Rotterdam

- We gaan verder met het handhaven van de campusclausule.
- In overleg met de Erasmus Universiteit voegen we beperkt reguliere eenheden toe aan het short-stayaanbod.
- We willen in Rotterdam graag een actieve bijdrage leveren aan het oplossen van het kamertekort.

Zwolle

- We starten met de handhaving van de campusclausule.

Zeist

- Ons complex De Warande in Zeist is rond 2027 toe aan een renovatie. Omdat we op termijn een afname verwachten van de vraag naar studentenwoningen in Zeist, zullen we onderzoeken of we De Warande kunnen overdragen aan een andere woningcorporatie die het complex kan renoveren of slopen en nieuwbouwen.
- In vrijkomende zelfstandige woningen in de Warande huisvesten we voortaan vriendengroepen. Met de andere lokale corporaties werven we jongeren uit Zeist.

Bunnik

- In 2027 willen we de Vletweide in Bunnik slopen en hiervoor in de plaats nieuwe woningen bouwen. We zullen de plannen te zijner tijd concretiseren in nauw overleg met onze huurders, de gemeente Bunnik en omwonenden.

Amersfoort

- We werken aan de verkoop van onze woningen aan de Spoortstraat. We zijn hierover in gesprek met een collega-corporatie.

Financiële vertaling

De beschreven voornemens voor 2019 en verder hebben we (voor zover mogelijk) financieel vertaald. Dit leidt tot het volgende financiële beeld:

Inzet middelen voor aantrekkelijkheid van de complexen en participatie van bewoners:

- Budget aantrekkelijkheid complexen 2019-2023: € 650.000
- Huurdersinitiatievenfonds 2019-2023: € 153.600
- Participatiemiddelen 2019-2023: € 537.700

Begrote uitgaven beheren 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Aanpak aantrekkelijkheid complexen	€ 130.000	€ 130.000	€ 130.000	€ 130.000	€ 130.000
Huurdersinitiatieven huurders	€ 30.100	€ 30.400	€ 30.700	€ 31.000	€ 31.400
Participatie	€ 105.300	€ 106.400	€ 107.400	€ 108.500	€ 110.100

Inzet middelen voor onderhoud en verduurzaming:

- Planmatig onderhoud 2019-2023: € 50 mln
- Groot onderhoud buitenschil IBB: € 8,4 mln
- Pilots duurzaamheid 2019-2023: € 900.000
- Verduurzaming exploitatie complexen 2019-2023: € 350.000
- Aanpak gedragsverandering 2019-2023: € 300.000
- Aanpak slechte labels 2019: € 500.000

Begrote uitgaven onderhouden en verbeteren 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Planmatig onderhoud*	€ 10 mln.	€ 10 mln.	€ 10 mln.	€ 10 mln.	€ 10 mln.
Groot onderhoud buitenschil IBB	€ 5,9 mln.	€ 2,5 mln.	-	-	-
Pilots duurzaamheid	€ 900.000	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Aanpak slechte labels	€ 500.000	-	-	-	-
Verduurzaming exploitatie	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	p.m.	p.m.
Gedragsverandering	€ 59.000	€ 59.500	€ 80.000	€ 80.750	€ 81.850

* De SSH werkt tot eind 2019 aan de 'conditiemeting' van het bezit. Dit heeft gevolgen voor de onderhoudsbegroting. Deze wordt completer en betrouwbaarder. Omdat we het komende jaar als gevolg hiervan nog verschuivingen verwachten in de meerjarige onderhoudsbegroting, zijn de onderhoudslasten voor de komende jaren globaal geraamd op 10 mln. per jaar.

Inzet middelen voor uitbreiden:

Nieuwbouw De Kwekerij 2019-2023: € 48,2 mln.

Begrote investeringen in nieuwbouw per gemeente 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Utrecht*	€ 18,8 mln.	€ 9,2 mln.	€ 10,1 mln.	€ 10,1 mln.	-
Rotterdam*	-	-	-	-	-
Zwolle	-	-	-	-	-
Amersfoort	-	-	-	-	-
Zeist	-	-	-	-	-
Bunnik	-	-	-	-	-

* In Utrecht willen we graag bouwen op het USP, in Rotterdam op of in de nabijheid van Campus Woudestein. Aangezien we hier nog geen concrete ontwikkellocaties hebben, zijn deze voornemens niet financieel vertaald.

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@sshxl.nl
www.sshxl.nl

