



Gemeente Utrecht
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ingekomen PLC d.d.

29 JUN 2017

Utrecht, 25 juni 2017

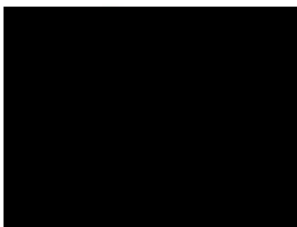
Geacht college van B&W,

Als landelijk werkende studentenhuysvester biedt de SSH in negen gemeenten kamers en woningen aan voor studenten en starters. In zes gemeenten heeft de SSH eigen bezit. In ons ondernemingsplan hebben wij onze ambities voor de komende jaren neergelegd. Daarbij hebben we goed gekeken naar het woonbeleid van de gemeenten waar wij actief zijn. Daarnaast zijn we voortdurend in gesprek met onze huurders, gemeenten en met onderwijsinstellingen over relevante ontwikkelingen in de vraag naar studentenhuysvesting.

De vraag naar studentenhuysvesting is momenteel volop in beweging. Wij volgen de ontwikkelingen op de voet en spelen daar actief op in. Het gaat hierbij om de internationalisering van de studentenpopulatie, de effecten van de invoering van het studievoorschot, de demografische ontwikkeling, etc. Maar ook het rijksbeleid is van invloed op de mogelijkheden van de SSH om onze doelen te realiseren. Op basis van ons ondernemingsplan presenteren we u ons overzicht van voorgenomen werkzaamheden voor de jaren 2018 tot en met 2022 (ons 'bod'). Ons bod staat in het teken van onze missie goede, goedkope en gezellige huysvesting te bieden aan studenten. We schetsen de belangrijkste ontwikkelingen in ons werkveld en laten zien wat wij de komende jaren van plan zijn te doen om op die ontwikkelingen in te spelen. Ons bod voor 2018 is 'hard'. Dat wil zeggen dat de werkzaamheden die genoemd zijn, zijn opgenomen in ons jaarplan 2018 en in onze concept-begroting. De werkzaamheden voor de periode 2019-2022 zijn indicatief. Wij sturen u conform artikel 43 van de Woningwet jaarlijks een geactualiseerd overzicht toe. In de bijlage van het overzicht vindt u een uitwerking per gemeente waar de SSH woningen bezit.

Wij nodigen u graag 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,



Ton Jochems
Directeur-bestuurder



Overzicht voorgenomen werkzaamheden van de SSH 2018-2022

ssh
Student Housing

Utrecht, 25 juni 2017

Geacht college van B&W,

Als landelijk werkende studentenhuysvester biedt de SSH in negen gemeenten kamers en woningen aan voor studenten en starters. In zes gemeenten heeft de SSH eigen bezit. In ons ondernemingsplan hebben wij onze ambities voor de komende jaren neergelegd. Daarbij hebben we goed gekeken naar het woonbeleid van de gemeenten waar wij actief zijn. Daarnaast zijn we voortdurend in gesprek met onze huurders, gemeenten en met onderwijsinstellingen over relevante ontwikkelingen in de vraag naar studentenhuysvesting.

De vraag naar studentenhuysvesting is momenteel volop in beweging. Wij volgen de ontwikkelingen op de voet en spelen daar actief op in. Het gaat hierbij om de internationalisering van de studentenpopulatie, de effecten van de invoering van het studievoorschot, de demografische ontwikkeling, etc. Maar ook het rijksbeleid is van invloed op de mogelijkheden van de SSH om onze doelen te realiseren.

Op basis van ons ondernemingsplan presenteren we u ons overzicht van voorgenomen werkzaamheden voor de jaren 2018 tot en met 2022 (ons 'bod'). Ons bod staat in het teken van onze missie goede, goedkope en gezellige huysvesting te bieden aan studenten. We schetsen de belangrijkste ontwikkelingen in ons werkveld en laten zien wat wij de komende jaren van plan zijn te doen om op die ontwikkelingen in te spelen. Ons bod voor 2018 is 'hard'. Dat wil zeggen dat de werkzaamheden die genoemd zijn, zijn opgenomen in ons jaarplan 2018 en in onze concept-begroting. De werkzaamheden voor de periode 2019-2022 zijn indicatief. Wij sturen u conform artikel 43 van de Woningwet jaarlijks een geactualiseerd overzicht toe. In de bijlage van het overzicht vindt u een uitwerking per gemeente waar de SSH woningen bezit.

Wij nodigen u graag 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,

Ton Jochems
Directeur-bestuurder

**“Zonder enthousiasme
werd nog nooit iets
groots bereikt”**

Ralph Waldo Emerson

SSH, dé specialist in studenten-huisvesting

De SSH is specialist in studentenhuysvesting. De doelgroep is jong, woont voor het eerst zelfstandig, heeft een laag besteedbaar inkomen, heeft behoefte aan ontmoeting en is 24 uur online. Om aan de vraag van deze doelgroep tegemoet te kunnen komen worden bijzondere eisen gesteld aan de woonruimte en de diensten. Onze strategie laat zich samenvatten in drie speerpunten:

Speerpunten



Betaalbaar

De SSH biedt de beste prijskwaliteitverhouding in de woningmarkt voor studenten.



Specialistisch

De SSH biedt een veelzijdig aanbod, gericht op de specifieke wensen van de doelgroep.



Betrokken

De SSH biedt een prettig en veilig thuis.



Het echte leven begint bij de SSH

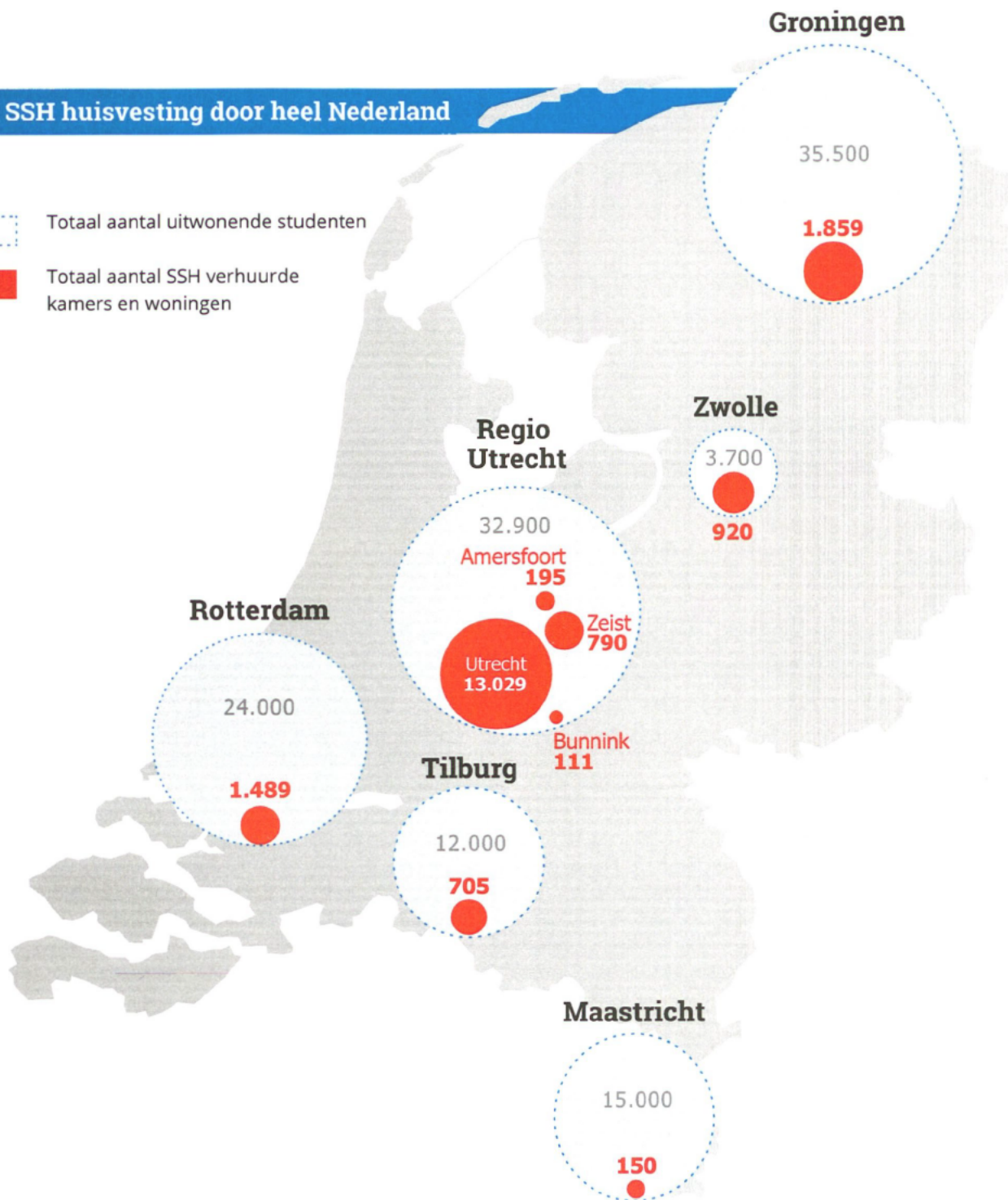
Door ontspanning op de markt voor studentenhuysvesting hebben studenten in de toekomst meer keuzemogelijkheden. De SSH wil aantrekkelijker zijn dan de concurrenten. Dat doen we door we door planmatig en systematisch aandacht te besteden aan de levenservaring die studenten op kamers bij de SSH kunnen opdoen. Voor het eerst weg uit de ouderlijke woning doen zij belangrijke ervaringen op in de mini samenleving van het studentenhuys. Het echte leven begint bij de SSH!

Dé huisvester van internationals

Waar in de toekomst de vraag van Nederlandse studenten zal afvlakken blijft de internationalisering van het onderwijs en de instroom van buitenlandse studenten toenemen. De SSH wil haar positie als een van de belangrijkste huisvesters van internationale studenten houden en uitbreiden. We verbeteren de kwaliteit van de huysvesting van de internationals in alle steden waar we werken en bieden onze dienstverlening aan aan universiteiten, hogescholen, collegacorporaties en beleggers.

SSH huisvesting door heel Nederland

-  Totaal aantal uitwonende studenten
-  Totaal aantal SSH verhuurde kamers en woningen



Welke ontwikkelingen zien we?

Beheer voor derden

Met de inwerkingtreding van de herziene Woningwet mochten woningcorporaties geen beheer meer uitvoeren voor derden. Door een effectieve lobby, onder andere van Kences, is dit verbod in de Veegwet Wonen opgeheven voor sociale huurwoningen. Dat betekent dat wij weer woningen en kamers kunnen beheren voor collega-corporaties en voor beleggers als het woningen in de sociale sector betreft.

Sociaal leenstelsel

In de Apollomonitor 2016 zijn de eerste effecten zichtbaar van de invoering van het leenstelsel als alternatief voor de studiefinanciering. We houden de vinger aan de pols en houden er rekening mee dat de invoering van het leenstelsel gevolgen heeft voor de vraag naar kamers voor voltijdstudenten.

Vraag van starters

In Utrecht beschouwen we starters als een belangrijke doelgroep. De druk op de sociale huurwoningmarkt en de hoge prijzen van koop- en markthuurwoningen maakt het voor starters moeilijk geschikte woonruimte te vinden. De SSH handhaaft in Utrecht campuscontracten en voelt zich daarom medeverantwoordelijk voor de huisvesting van starters. Voor de startersmarkt hebben we Jebber opgericht.

Scheiding Daeb-niet-Daeb

In 2016 is veel werk verzet ter voorbereiding van de scheiding daeb / niet- daeb. In 2018 moet de administratieve scheiding een feit zijn. Na overleg met onze huurdersorganisatie en de gemeenten waar wij bezit hebben, dienen we in 2017 het definitieve scheidingsvoorstel in bij de minister.

Beleggers op de huurwoningmarkt

Binnen- en buitenlandse beleggers blijven toestromen op de markt van studentenhuusvesting. Zij richten zich vaak op de markt van buitenlandse studenten. Dit aanbod zit doorgaans in een hoger segment 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.

Onze doelgroepen



Studenten

Voltijdstudenten zijn onze grootste doelgroep. Een groot deel van ons woningaanbod en onze dienstverlening is op hen gericht.



Internationale studenten

De huisvestingsvraag van internationale studenten is de laatste jaren sterk toegenomen. De SSH heeft op die vraag ingespeeld. In al onze steden zijn we de grootste huisvester van buitenlandse studenten.



Starters

De dienstverlening aan starters laten we door onze dochter BV Jebber uitvoeren. Jebber kan snel en effectief op de markt inspelen en vormt inmiddels een herkenbaar merk voor Utrechtse woonstarters. Jebber heeft een eigen cultuur en eigen werkwijzen die beter aansluiten bij de wensen van de doelgroep.

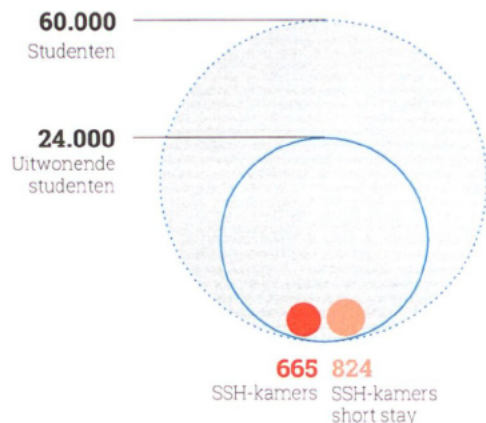


Wonen op maat

Onder de noemer Wonen op Maat biedt de SSH zeer uiteenlopende bijzondere groepen huurders woonruimte. Het gaat hier om jongeren die niet zonder een vorm van begeleiding kunnen wonen of die behoefte hebben aan een specifieke woonruimte.

Waar werken we

Rotterdam



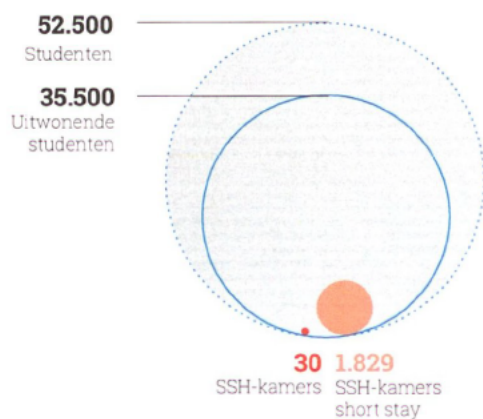
De SSH krijgt steeds meer een naam in Rotterdam. Dit komt met name door de aantrekkelijkheid van de locaties van onze panden. Daar waar zich mogelijkheden voordoen, richten we ons in Rotterdam specifiek op de huisvesting van buitenlandse studenten. Om de sfeer in de panden te optimaliseren, verbeteren wij het aangekochte bezit de komende jaren stap voor stap.

- Vraag en aanbod zijn ongeveer in evenwicht.
- De SSH is de specialist op het gebied van de huisvesting van buitenlandse gasten (Short Stay).

Partners

Erasmus Universiteit en Hogeschool Rotterdam.

Groningen



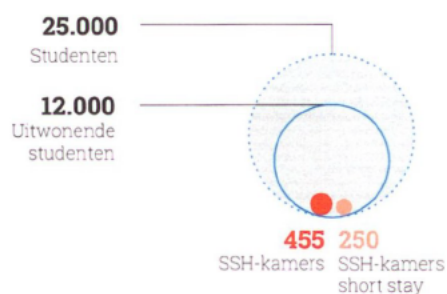
De buitenlandse studenten wonen bij de SSH en in beperkte mate in de particuliere voorraad. Samen met onze partners hebben we een meerjarenplanning opgesteld voor de verbetering van de kwaliteit van het aanbod, door de toevoeging van nieuwbouw en het afstoten van de kwalitatief mindere eenheden. De komende jaren verwacht de RUG een groei van ca. 850 PhD-studenten.

- Stabilisatie van het aantal Nederlandse studenten.
- Toename vraag van buitenlandse studenten.
- Tekort aan kamers voor buitenlandse studenten.

Partners

De RUG, de Hanzehogeschool, Nijestee, Lefier en De Huismeesters.

Tilburg



Het complex TalentSquare dat de SSH samen met collegacorporatie TBV heeft ontwikkeld, staat goed bekend in de markt. De combinatie van diverse faciliteiten, centrale ligging en kwalitatief hoogwaardige huisvesting maken het complex zeer gewild. De SSH onderzoekt samen met TBV de mogelijkheden van verdere uitbreiding van het aantal studentenwooneenheden.

- De huisvester van buitenlandse studenten en naast Wonen Breburg van Nederlandse studenten.
- Er is sprake van een enigszins gespannen markt. Er is een tekort van ca. 430 wooneenheden voor studenten.

Partners

TBV-Wonen, Universiteit van Tilburg.

Zwolle



De toegevoegde nieuwbouw door de SSH en DeltaWonen op het Talentenplein is de eerste specifieke studentenhuysvesting die een bijdrage levert aan de trek van studenten naar Zwolle. Naast de studenten die in Zwolle studeren, merken we dat Zwolle een centralere rol vervult in een bredere regio. De SSH zal voor DeltaWonen ook het beheer van de nog te realiseren vierde toren op het Talentenplein verzorgen.

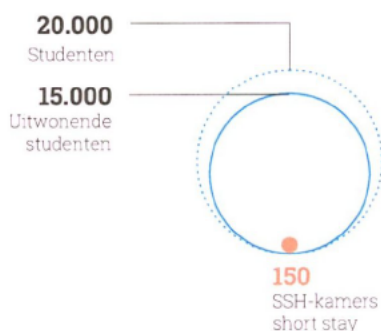
- SSH fungeert in Zwolle als hét portaal voor studentenhuysvesting en adverteert beschikbare woonruimte voor studenten voor collega corporatie Openbaar Belang.

- Zwolle ontwikkelt zich steeds meer als een echte studentenstad; de komende jaren verwachten we nog enige toename van de vraag.

Partners

De Zwolse acht (samenwerking van onderwijsinstellingen), Delta Wonen.

Maastricht



Het beleid van de gemeente Maastricht is om huisvesting van studenten (Nederlands of internationaal) te concentreren op centrale plekken in de stad. Eén van die plekken is de locatie van de SSH aan de Brouwersweg. Nieuwe ontwikkelingen vinden met name hier plaats.

- Het verhuren van de in het M-gebouw gaat goed. Studenten over de hele wereld weten de SSH Maastricht te vinden en de kamers zijn ruim voor de aankomstdata volgeboekt. De verhuur van kamers in de zomerperiode is een aandachtspunt.

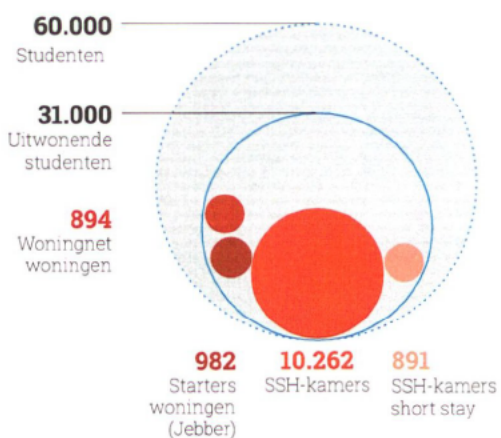
- Er is sprake van een ontspannen markt. Wel is er behoefte aan kwaliteit.

Partners

Geen.



Utrecht



Na een jarenlange forse uitbreiding van de Utrechtse kamervoorraad, kiest de SSH in Utrecht voor een geleidelijke beperking van de investeringen. De belangrijkste uitbreiding vindt de komende jaren plaats op het KPN-terrein. De UU werkt aan internationalisering van het onderwijs. Dat leidt tot sterk toenemende aantallen buitenlandse studenten. De SSH zal proberen aan deze toenemende vraag tegemoet te komen.

- De SSH is dé studentenhuysvester van Utrecht, maar de concurrentie is actief.
- De druk op de markt is groot; er is nog steeds een kamertekort.
- Het aantal Nederlandse studenten zal de komende jaren stabiliseren.
- Stijgende groei verwacht van het aantal internationale short stay en diploma studenten

Partners

Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht, Bo-Ex en Mitros.

Zeist



- In het complex 'De Warande' wonen studenten die studeren in Utrecht.
- Omdat De Warande relatief ver ligt van de Utrechtse binnenstad is de wachttijd relatief kort.

Bunnik



- De SSH biedt in Bunnik reguliere (starters)woningen aan in twee complexen.
- De sociale woningvoorraad in de gemeente is klein. Er is daardoor veel vraag naar de appartementen van de SSH.

Amersfoort



- De SSH biedt in Amersfoort kamers en woningen voor studenten van de Hogeschool Utrecht.
- 36 eenheden zijn in eigendom. De overige zijn in beheer voor collega-corporaties.
- De Hogeschool Utrecht vermindert het aantal opleidingsplaatsen in Amersfoort.

Partners

Hogeschool Utrecht, De Alliantie, Portaal.

Onze voorgenomen activiteiten 2018-2022

Doelen van ons ondernemingsbeleid



Verhuren

Voor onze doelgroep is betaalbaarheid een belangrijk thema. We hanteren in ieder geval tot 2020 voor ons eigen bezit een gematigd huurbeleid. De huren van kamers stijgen met het inflatiepercentage. De huren van woningen houden we gelijk of verlagen we. Het streefhuurbeleid hebben we in 2017 afgestemd op de eisen van 'passend toewijzen'. Vrijwel alle woningen die we zelf toewijzen, worden bewoond door eenpersoonshuishoudens met lage inkomens (studenten of net afgestudeerden). We hebben de streefhuren van deze woningen daarom op enkele uitzonderingen na gemaximeerd op de eerste aftoppingsgrens. Woningen die in Utrecht worden toegewezen via Woningnet hebben een bredere doelgroep en een meer diverse huurstelling. In totaal heeft 85% van onze zelfstandige woningen een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens. De huur van woningen die worden toegewezen aan huurders tot 23 jaar verlagen we tijdelijk tot de kwaliteitskortingsgrens. Al onze zelf toegewezen woningen zijn daardoor ook voor jongeren betaalbaar.

Bij woningen die we beheren voor andere partijen (woningcorporaties en beleggers) volgt de SSH het huurbeleid van de eigenaar van de woningen - vanzelfsprekend binnen de grenzen die de wet daaraan stelt.

De SSH houdt rekening met de mogelijkheid dat de nieuw te vormen regering de huurtoeslag op de 'aangewezen kamers' afschaft. Dit was een van de aanbevelingen van het interdepartementaal beleidsonderzoek naar de uitvoering van de huurtoe-

slag. De SSH verhuurt ca. 3.350 'aangewezen kamers' waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd (2.630 in Utrecht; 600 in Rotterdam en 121 in Amersfoort). Afschaffing van de huurtoeslag op deze kamers zou invloed hebben op de betaalbaarheid van onze kamers. Vaak gaat het om kleine bedragen, maar in sommige gevallen om meer dan honderd Euro. Deze maatregel kan in delen van ons werkgebied gevolgen hebben voor de verhuurbaarheid. Eventuele 'compensatie' van huurders (in de vorm van huurverlaging) heeft direct gevolgen op onze financiële ratio's en daarmee op de ruimte voor investeringen in de kwaliteit en de omvang van ons bezit. De SSH zal de gemeente en BoKS betrekken bij de afweging.

Bijzondere woningtoewijzing

De SSH heeft de afgelopen jaren in Utrecht een evenredig aandeel genomen in de huisvestingsopgave van vergunninghouders en uitstroom uit de maatschappelijke opvang. De doorstroming van deze groepen is veel minder groot dan onder studenten en starters. We zien het aandeel bijzonder toegewezen woningen in een aantal complexen snel toenemen. We hebben daarom besloten bij bijzondere toewijzingen een tijdelijk huurcontract aan te bieden (vijf jaar met een mogelijke verlenging van twee jaar). Ook maximeren we 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.

Financiële vertaling

Niet gerealiseerde huuropbrengst 2018-2022 als gevolg van:

- gematigd huurbeleid kamers: € 3,2 mln*
- beperking huursomstijging zelfstandige woningen: € 5,8 mln**

Totaal	2018	2019	2020	2021	2022
Kamers	€ 0,2 mln	€ 0,5 mln	€ 0,8 mln	€ 0,8 mln	€ 0,8 mln
Woningen	€ 0,5 mln	€ 0,9 mln	€ 1,3 mln	€ 1,5 mln	€ 1,6 mln

* Verschil tussen de huuropbrengst op basis van de wettelijke maximale huurstijging en het gematigd huurbeleid van de SSH

** Niet gerealiseerde huuropbrengst als gevolg van beperkte ruimte voor huurharmonisatie door de huursombenadering'



Beheren

Schoon, heel, veilig en gezellig

We besteden veel aandacht aan de uitstraling van onze complexen en de mogelijkheden voor bewoners daarvan om elkaar te ontmoeten. In verschillende complexen hebben we ontmoetingsruimten ingericht, entrees opgeknapt, barbecues en picknicktafels geplaatst, etc. Ook in 2018 gaan we hiermee door.

Huurdersparticipatie

De SSH wil huurders een goede, betaalbare en gezellige woonplek bieden. We ondersteunen woonbesturen in hun taak om huurders een stem te geven in het beheer van hun complex. In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst die we in 2017 hebben gesloten met BoKS hebben we de bijdragen voor de grotere woonbesturen verhoogd. Ook stellen we een (nieuw) budget ter beschikking 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.

Financiële vertaling

Inzet middelen voor aantrekkelijkheid van de complexen en participatie:

- Budget aantrekkelijkheid complexen: € 535.000
- Initiatievenfonds: € 152.000
- Participatiemiddelen: € 533.000

Totaal	2018	2019	2020	2021	2022
Complexen	€ 102.800	€ 104.500	€ 106.500	109.100	€ 111.800
Initiatieven	€ 30.000	€ 30.100	€ 30.400	€ 30.700	€ 31.000
Participatie	€ 105.000	€ 105.300	€ 106.400	€ 107.400	€ 108.500



Onderhouden en verbeteren

We leggen de laatste hand aan de conditiemeting van ons bezit. Het onderhoud organiseren we aan de hand van deze metingen. Dit geeft de SSH, huurders en stakeholders inzicht in de prioriteiten die we in onze onderhoudsplanning stellen.

In 2017 heeft de SSH beleid geformuleerd op het gebied van de verduurzaming van onze activiteiten. De uitgangspunten van het beleid zijn:

- ons doel is om in 2050 volledig klimaatneutraal te zijn
- we meten het effect van onze inspanningen niet met labels of andere abstracte rekenmethoden, maar door te kijken naar de feitelijk bespaarde CO2-uitstoot
- het beperken van het gebruik van aardgas heeft voor ons de hoogste prioriteit
- het succes van onze aanpak staat of valt met het woongedrag van onze huurders; we investeren daarom flink in het gedrag van onze huurders
- bouwkundige ingrepen om onze complexen klimaatneutraal te maken, combineren we met groot onderhoud
- we investeren bij voorkeur niet in technieken die nog in de kinderschoenen staan omdat deze doorgaans duur zijn en nog geen optimaal rendement hebben.

In 2018 onderzoeken we of we een collectief aanbod kunnen doen voor groene stroom aan huurders van zelfstandige woningen.

Financiële vertaling

Maatregelen onderhoud en verduurzaming 2018-2022:

- Regulier onderhoud (RO): € 35,3 mln
- Groot onderhoud met verduurzaming (GO+D): € 4,9 mln
- Verduurzaming exploitatie complexen (VE): € 0,3 mln
- Aanpak gedragsverandering (G): € 0,3 mln

Totaal	2018	2019	2020	2021	2022
RO	€ 6,2 mln	€ 5,4 mln	€ 6,3 mln	€ 8,0 mln	€ 9,4 mln
GO+D	€ 1,6 mln	€ 1,5 mln	€ 0,6 mln	€ 0,8 mln	€ 0,4 mln
VE	€ 50.000	€ 51.500	€ 52.000	€ 72.500	€ 73.250
G	€ 50.000	€ 51.100	€ 52.000	€ 52.500	€ 53.000



Uitbreiden

We zien de huisvestingsvraag van Nederlandse studenten gaandeweg stabiliseren. We verwachten dat er gaandeweg ontspanning zal gaan optreden op de kamermarkt. De vraag van internationale studenten zal echter toenemen. Hoger onderwijsinstellingen streven naar internationalisering. Dat leidt tot een toenemende vraag naar 'reserved accomodations'. 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. Aandachtspunt is het BTW-regime voor verhuringen korter dan zes maanden. De SSH beraadt zich nog hoe hiermee om te gaan.

We investeren in nieuwbouw van studentenwoningen in eigendom in Utrecht (+800 eenheden) en Rotterdam (+240 eenheden). In Utrecht, Rotterdam, Tilburg en Zwolle zoeken we naar mogelijkheden het aantal woningen dat wij beheren voor andere partijen uit te breiden (+750 tot 1.000 eenheden).

Financiële vertaling

Investerings in nieuwbouw en beheer:

- Nieuwbouw Utrecht: € 76,2 mln
- Nieuwbouw Rotterdam: € 19,0 mln

Totaal	2018	2019	2020	2021	2022
Nieuwbouw Utrecht	€ 28,0 mln	€ 18,8 mln	€ 9,2 mln	€ 10,1 mln	€ 10,1 mln
Nieuwbouw Rotterdam	-	-	€ 8,0 mln	€ 8,0 mln	-