

Prestatieafspraken gemeente Zwolle – BoKS – SSH 2021-2022

Inleiding

Met deze prestatieafspraken tussen gemeente Zwolle, BoKS en de SSH leggen we afspraken vast voor de komende 2 jaar. Deze afspraken hebben betrekking op zowel het eigen bezit van de SSH als de complexen die de SSH in beheer heeft voor derden. Elk jaar benoemen we binnen de gemaakte afspraken concrete activiteiten waarmee we invulling geven aan de prestatieafspraken.

SSH

De SSH is specialist in studentenhuisvesting en beheert ruim 1000 studentenkamers en -woningen in Zwolle. 183 kamers hiervan zijn gereserveerd voor de huisvesting van internationale studenten van Hogeschool Windesheim, Deltion College en SSC.

Ongeveer 830 kamers en woningen verhuren en beheren we sinds 2014 voor eigenaar deltaWonen. De SSH is zelf eigenaar van een van vier de gebouwen op Talentenplein waar we zo'n 170 studenten huisvesten.

De SSH staat voor betaalbare en kwalitatief goede huisvesting voor studenten. Onze dienstverlening is er niet alleen erop gericht om studenten een prettig woonverblijf te bieden, maar ook om ze te ondersteunen bij sociale of financiële problematiek. Hiertoe hebben we ons verhuurproces vergaand gedigitaliseerd en zijn onze medewerkers beschikbaar om persoonlijk contact te onderhouden met de studenten om maatwerkoplossingen te bieden. Waar nodig verwijzen we naar de diverse instanties in de stad voor professionele hulpverlening.

Naast het bieden van betaalbare en kwalitatief goed huisvesting zet de SSH zich ook in voor jongeren die een steuntje in de rug kunnen gebruiken om te slagen in de samenleving. In Zwolle komt dit vooralsnog tot uiting in incidenteel opvangen van jonge asielzoekers en de voorgenomen huisvesting van jongeren met een psychische kwetsbaarheid in de vierde toren op Talentenplein in samenwerking met RIBW GO en deltaWonen.

Samenwerking deltaWonen

Sinds 2014 treedt de SSH op als verhuurder en beheerder van de studentenkamers van deltaWonen. De SSH verzorgt het proces rondom het aanbieden van vrijkomende kamers en de selectie van de studenten. Daarnaast treedt de SSH op als (sociaal) beheerder en houden we dagelijks toezicht op de staat van de panden en de leefbaarheid rondom de gebouwen. Ook verzorgen we een deel van het onderhoud aan de kamers en woningen. We onderhouden nauw contact met deltaWonen om ze betrokken te houden bij de ontwikkelingen van de diverse studentenpanden en aanbevelingen te doen om de leefbaarheid in en rond de gebouwen te optimaliseren.

Samenwerking onderwijsinstellingen

Reeds sinds de SSH is gestart in Zwolle hebben we een nauwe samenwerking met Hogeschool Windesheim voor de huisvesting van circa 90 internationale studenten die 1 of 2 semesters deelnemen aan het Erasmus programma. Daarnaast huisvesten we 80 eerstejaars studenten van het Windesheim Honours College. Ook hebben we een samenwerking met Deltion College om internationale studenten te huisvesten. Op dit moment gaat dit nog om een bescheiden samenwerking waarbij we 4 studenten huisvesting bieden. Tot slot hebben we een samenwerking met SSC (Stichting Studiefinanciering Curaçao) voor het huisvesten van 7 studenten uit Curaçao die in Zwolle een opleiding volgen.

Bewonersvertegenwoordiging

De SSH heeft een bewonersorganisatie: BoKS. Deze bewonersorganisatie behartigt de belangen van alle SSH huurders in Nederland en ondersteunt de individuele woonbesturen per stad of complex. De SSH overlegt regelmatig met BoKS over haar beleid en de richting waarin de SSH zich ontwikkelt. In Zwolle is een Woonbestuur actief die de belangen van alle SSH huurders in Zwolle behartigt. Ook met het Woonbestuur voert de SSH regelmatig overleg om uiteenlopende onderwerpen die op de diverse complexen spelen met elkaar te bespreken.

Overleg gemeente Zwolle, BoKS en de SSH

De gemeente Zwolle, BoKS en de SSH voeren ten minste 2 x per jaar overleg om de voortgang van de gemaakte prestatieafspraken te bespreken en om concrete activiteiten vast te stellen waarmee het behalen van de afspraken wordt nagestreefd.

Prestatieafspraken

Ambitie 1: Sterke Groeistad

Zwolle zal ook op langere termijn economisch en in werkgelegenheid verder groeien. Om Zwolle als vitale en aantrekkelijke groeistad verder te ontwikkelen is een nieuwe stap naar verstedelijking nodig. Als we onze toppositie in Nederland willen behouden en versterken moeten we duurzaam met onze ruimte om gaan, rekening houden met de wensen van onze (nieuwe) bewoners en het woningaanbod daarop afstemmen.

1.1 Onderzoek

Algemeen wordt aangenomen dat studenten een economische en maatschappelijke meerwaarde hebben voor de stad waarin zij studeren. Deze overtuiging speelt niet in elke gemeente en levert nog wel eens lastige discussies op als het gaat om bijvoorbeeld uitbreiding van studentenhuisvesting. Daarom wordt momenteel in Kencesverband (de brancheorganisatie van de sociale studentenhuysvesters in Nederland) onderzocht of dit ook werkelijk zo is. De resultaten van het onderzoek delen en bespreken we met elkaar. Afhankelijk van de uitkomst wordt bekeken wat we hiermee kunnen doen.

Jaarlijks wordt in opdracht van Kences en het ministerie van Binnenlandse Zaken onderzoek gedaan naar de behoeftes van studenten, de resultaten worden gepresenteerd in het Apollo-onderzoek. Het onderzoek brengt de huisvestingsopgave per stad in beeld en naar welk type huisvesting behoefte is. De resultaten van het onderzoek zijn input voor de Portefeuillestrategie en het ondernemingsplan van de SSH. Ook de resultaten van dit onderzoek delen en bespreken we met elkaar.

1.2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

De SSH ziet een tekort aan betaalbare en kwalitatief goede huisvesting voor studenten in Zwolle. Dit blijkt o.a. uit de gemiddelde inschrijfduur om in aanmerking te komen voor een studio op Talentenplein, deze bedraagt momenteel 3 tot 3,5 jaar. De gemeente heeft de ambitie om in de toekomst een universiteit in Zwolle te vestigen. Een mooie ontwikkeling die er echter wel voor zou zorgen dat de druk op de studentenwoningmarkt toe zal nemen. Gesprekken met ontwikkelaars of beleggers stranden vaak doordat de SSH focust op betaalbare huisvesting voor studenten, terwijl beleggers en ontwikkelaars juist een zo hoog mogelijk rendement voor ogen hebben. De gemeente ziet de behoefte aan studentenhuisvesting en bekijkt hoe dit een plek kan krijgen in de nieuwbouwplannen.

Voor de SSH is betaalbare huisvesting belangrijk. Bij de jaarlijkse huurverhoging 2021 conformeren we ons aan het Sociaal Huurakkoord dat inmiddels is omgezet in wetgeving. Dit betekent dat de gemiddelde huur (huursom) met maximaal inflatie stijgt. Het komt voor dat onze kamers en woningen worden bewoond door niet-studenten en niet-starters. Deze niet-doelgroep bewoners hebben veelal een goed verdienende baan en houden een kamer/woning bezet die bedoeld is voor een student. Deze bewoners stimuleren we om te verhuizen door hen een inkomens afhankelijke huurverhoging te geven. Deze extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging vallen buiten de Huursom.

We verhuren onze woningen met een aangepaste huurprijs zodat het vragen van huurtoeslag mogelijk is. Dit betekent dat we woningen waar een jongere van onder de 23 jaar gaat wonen, indien nodig tijdelijk aftoppen op de kwaliteitskortingsgrens (€432,51, prijspeil 2020) en voor bewoners ouder dan 23 jaar op de eerste aftoppingsgrens (€619,01, prijspeil 2020).

1.3 Doorstroming

De SSH sluit campuscontracten af, waarmee bewoners binnen een jaar na afstuderen hun kamer of woning moeten verlaten. We zien dat de doorstroming na het afstuderen problematisch is doordat er onvoldoende starterswoningen in Zwolle zijn. Het gevolg is dat hoog opgeleiden de stad verlaten.

De druk op de woningmarkt is hoog, ook in Zwolle. Starters hebben veel moeite om in de huidige markt een woning te huren of te kopen. Om deze reden is er in Zwols Concilium-verband gewerkt aan een Zwols pakket van maatregelen, om de starter een betere positie te geven op de woningmarkt en om deze

doelgroep in Zwolle te kunnen behouden. Het Zwols pakket bestaat onder anderen uit een zelfbewoningsplicht en een verbod op doorverkoop, zodat de woning aantrekkelijker wordt voor starters dan voor bijvoorbeeld partijen die de woning alleen willen kopen om er snel veel geld aan te verdienen. De gemeente bekijkt of in de nieuwbouwplannen een opgave starterswoningen meegenomen kan worden.

Ambitie 2: Vernieuwende Woonstad

Zwolle biedt ruimte aan vernieuwing, eigenheid en creativiteit. Ruimte voor diverse doelgroepen en ondernemers, particuliere initiatiefnemers, marktpartijen en corporaties om invulling te geven aan vernieuwend wonen in de stad. Veranderende (kleinere) huishoudens en vergrijzing vragen ook om vernieuwing. We zetten in op transformatie en hergebruik van vastgoed en vernieuwende duurzame woonvormen.

2.1 In gesprek met stakeholders

De SSH ziet een grote meerwaarde om periodiek in gesprek te gaan met diverse stakeholders in Zwolle, zoals de Zwolse 8, studentenorganisaties, de andere woningcorporaties en de gemeente Zwolle om een aantal onderwerpen zoals uitbreiding, doelgroepen, nieuwe woonvormen en behoeftes van studenten en starters met elkaar te bespreken. De gemeente Zwolle en de SSH organiseren gezamenlijk twee keer per jaar een bijeenkomst met deze stakeholders en houden BoKS en het Woonbestuur aangehaakt.

2.2 Ontwikkeling Spoorzone

De gemeente en de SSH gaan met elkaar na op welke manier de SSH aangehaakt kan worden bij de ontwikkeling van de Spoorzone.

2.3 Tijdelijke verhuur leegstaande (kantoor)panden

De gemeente en de SSH gaan met elkaar in gesprek over de inzet van tijdelijke verhuur aan studenten in bijvoorbeeld leegkomende of leegstaande kantoorgebouwen. Het vrijkomen van dergelijke panden is onderdeel van de gesprekken tussen gemeente, BoKS en SSH die tweemaal per jaar plaatsvinden.

2.4 Kansfonds

Kansfonds ziet om naar de meest kwetsbare mensen en helpen waar niemand anders dat doet of durft. Ze steunen lokale initiatieven, bieden een vangnet en verbeteren het systeem dat de oorzaken van het probleem in stand houdt.

De SSH en de gemeente delen mogelijke initiatieven die in aanmerking kunnen komen voor aanmelding bij het Kansfonds.

Ambitie 3: Solidaire Leefstad

Zwolle werkt aan solidaire wijken en levensloopbestendige woningen waardoor mensen langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. De voorzieningen en de ruimtelijke kwaliteit dragen bij aan een prettige woonomgeving. Een wijk waar jong en oud zich 'thuis voelt'. In deze context staan we samen voor de opgave om verder invulling te geven aan de mogelijkheid om zelfstandig te (blijven) wonen en te functioneren.

3.1 Leefbaarheid

In het beheer voor deltaWonen signaleert de SSH leefbaarheidsvraagstukken en bespreekt deze met deltaWonen om gezamenlijk na te denken over oplossingen. Voor het eigendom op Talentenplein is de SSH doorlopend actief om de leefbaarheid te waarborgen en waar mogelijk te verbeteren. Samen met het Woonbestuur onderzoekt de SSH jaarlijks welke leefbaarheidsvraagstukken er leven onder de huurders. Onze leefbaarheidsmaatregelen passen binnen de wettelijk vastgelegde categorieën. Het wettelijk vastgestelde maximum bedrag per woning wordt hierbij niet overschreden.

De SSH en de gemeente betrekken elkaar actief bij ontwikkelingen in de buitenruimte rondom de studentencomplexen, zodat initiatieven eventueel gecombineerd kunnen worden. Een actueel voorbeeld is een proef met afvalscheiding via ondergrondse afvalcontainers bij het studentencomplex op Leliestraat.

De SSH betreft instellingen die huisvesting hebben in of bij een studentencomplex actief bij de leefbaarheid van het complex. Zo is in samenwerking met Tactus Verslavingszorg op Talentenplein een fietswerkplaats gerealiseerd, waar cliënten van Tactus hun dagbesteding hebben en waar studenten tegen kostprijs hun fiets kunnen laten repareren. Ook ondersteunt Tactus de SSH met het netjes houden van het buitenterrein. Waar de gemeente kansen ziet in de samenwerking met dergelijke partijen, informeert ze de SSH hierover.

3.2 Wonen, welzijn en zorg

Samen met RIBW GO, Hart van Zwolle en deltaWonen onderzoeken we momenteel de haalbaarheid van een project waarbij jongeren met een psychische kwetsbaarheid in een community gaan samen wonen met studenten op de tweede verdieping van de nieuwbouw op Talentenplein. De SSH treedt op als verhuurder en monitort het project en de werkwijze voor een eventuele bredere uitrol in andere steden. De SSH houdt de gemeente en het Woonbestuur Zwolle hierbij aangehaakt.

DeltaWonen en de SSH hebben de wens om projecten zoals met RIBW op Talentenplein minder aan het toeval over te laten en maken graag samen met de gemeente Zwolle afspraken om op een structurele wijze kwetsbare jongeren samen met studenten te huisvesten. Deze vorm van het huisvesten van o.a. jonge vluchtelingen en jongeren die uitstromen uit Maatschappelijk Opvang, waarbij ze samenwonen met studenten, past de SSH al structureel toe in Utrecht vanuit het project Goeie Buur. Dit project kan dus als blauwdruk dienen voor de afspraken in Zwolle. Het doel is niet om een bepaald quotum te halen, maar om op een verantwoorde manier te zorgen dat kwetsbare jongeren duurzaam en succesvol uitstromen. We willen dit in nauw overleg met huurderorganisaties, zorgpartijen en de asielzoekersorganisaties vormgeven. De SSH en de gemeente gaan met elkaar na op welke manier de SSH een directere bijdrage kan leveren aan de uitstroom Maatschappelijke Opvang en Statushouders, waarbij de doelgroep zich toespitst op jongeren passend bij de doelgroep studenten. Hierin ligt een relatie met het Utrechtse concept Goeie Buur.

3.3 Huurdersinitiatieven

De SSH biedt huurders twee keer per jaar de mogelijkheid om initiatieven aan te melden voor een financiële bijdrage. Deze initiatieven zijn gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en duurzaamheid. Dit geldt niet alleen voor huurders die woonachtig zijn in eigendomsgebouwen van de SSH, maar ook voor huurders die wonen in een gebouw dat de SSH beheert voor derden. In Zwolle zijn tot nu toe twee initiatieven gefinancierd, namelijk 1) een idee om op Talentenplein samen met Tactus een moestuin aan te leggen waar cliënten van Tactus en studenten elkaar ontmoeten en met elkaar kunnen tuinieren en 2) een initiatief om een gemeenschappelijke woonkamer op de Veemarkt op te knappen. De SSH brengt haar huurders op de hoogte van deze mogelijkheid, door de huurders twee keer per jaar hierover te mailen.

Ambitie 4: Duurzame Deltastad

Water en groen hebben een grote aantrekkingskracht op mensen en een positief effect op de omgeving. Ook het wonen in nabijheid van water wordt hoog gewaardeerd. Dat willen we in Zwolle stimuleren met oog voor natuurwaarden en duurzaam ruimte- en energiegebruik. Bewust zijn van de waarde van groen en water betekent ook beter voorbereid zijn op de nadelige effecten van klimaatveranderingen. Klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit zijn een belangrijk onderwerp in onze woonopgaven.

4.1 Duurzaamheid

De SSH voert een duurzaamheidscampagne waarbij we studenten bewust maken van hun eigen invloed op verduurzaming. Voorbeelden zijn aandacht vragen voor te lang douchen, het openzetten van een raam terwijl de verwarming aanstaat of het houden van een oude energie slurpende koelkast.

De SSH koopt 100% duurzame Hollandse windenergie in voor haar panden. Alle algemene verlichting in de gebouwen van de SSH wordt de komende jaren vervangen door LED verlichting. Bij nieuwbouw conformeren we ons aan de eisen uit het Bouwbesluit. Een eis is bijvoorbeeld dat nieuwbouw gasloos is. Bij nieuwbouw is daarmee altijd sprake van toevoeging van duurzame woningvoorraad.

De SSH beheert met name gebouwen voor andere eigenaren. Duurzaamheidsvraagstukken bij deze gebouwen signaleert de SSH en bespreekt deze met de gebouweigenaren. DeltaWonen maakt afspraken met de gemeente in de prestatieafspraken over het onderwerp duurzaamheid.

Bijlage 1 bij Prestatieafspraken SSH, BoKS en Gemeente Zwolle 2021-2022

Jaarlijkse afspraken 2021

- De gemeente Zwolle, BoKS en de SSH voeren ten minste 2 x per jaar overleg om de voortgang van de gemaakte prestatieafspraken te bespreken en om concrete activiteiten vast te stellen waarmee het behalen van de afspraken wordt nagestreefd. Tijdens deze overleggen wordt in ieder geval het volgende besproken:
 - o De uitkomsten van zowel het Kences- en Apollo-onderzoek, als het leefbaarheidsonderzoek onder bewoners;
 - o De mogelijke inzet van tijdelijke verhuur aan studenten in bijvoorbeeld leegkomende of leegstaande kantoorgebouwen;
 - o Initiatieven die mogelijk in aanmerking komen voor het Kansfonds;
 - o Ontwikkelingen in de buitenruimte rondom de studentencomplexen, zodat initiatieven omtrent het beheer van de buitenruimte in het kader van leefbaarheid eventueel gecombineerd kunnen worden;
 - o De ontwikkelingen rondom het project op het Talentenplein en het GoeieBuur project in Utrecht en de mogelijke uitbreiding van dergelijke zorgprojecten.
- De gemeente Zwolle en de SSH organiseren gezamenlijk twee keer per jaar een bijeenkomst met de Zwolse 8, studentenorganisaties, de andere woningcorporaties en de gemeente Zwolle om een aantal onderwerpen zoals uitbreiding, doelgroepen, nieuwe woonvormen en behoeftes van studenten en starters met elkaar te bespreken en houden BoKS en het Woonbestuur aangehaakt;
- De SSH zet samen met het Woonbestuur jaarlijks een enquête uit onder de bewoners om leefbaarheidsvraagstukken in kaart te brengen;
- De gemeente kijkt of in de nieuwbouwplannen een opgave starterswoningen meegenomen kan worden, ten behoeve van de doorstroming vanuit een studentenwoning en daarbij ter voorkoming van de uitstroom van pas afgestudeerden uit onze stad;
- De gemeente Zwolle organiseert een gesprek met het Spoorzone-project voor SSH.
- SSH verhuurt haar woningen met een aangepaste huurprijs, zodat het vragen van huurtoeslag mogelijk is. Dit betekent dat we woningen waar een jongere van onder de 23 jaar gaat wonen, indien nodig tijdelijk aftoppen op de kwaliteitskortingsgrens (€432,51, prijspeil 2020) en voor bewoners ouder dan 23 jaar op de eerste aftoppingsgrens (€619,01, prijspeil 2020);
- De SSH biedt huurders twee keer per jaar de mogelijkheid om initiatieven aan te melden voor een financiële bijdrage. Deze initiatieven zijn gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en duurzaamheid. De SSH brengt haar huurders op de hoogte van deze mogelijkheid, door de huurders twee keer per jaar hierover te mailen.