

Verlag/acties Overleg SSH&

Overleg : Prestatie afspraken SSH&

Datum : 11 oktober 2016

Tijd : 14.00 - 16.00 uur

Plaats : Stadskantoor F2.51

Aanwezigen: Gemeente Arnhem:

Gert van Putten (Gert.van.Putten@arnhem.nl),
Frans Mosterd (Frans.Mosterd@arnhem.nl),
Arno Schuring (arno@civilmanagement.nl)
Mireille van Bree (mireille.van.bree@arnhem.nl)

SSH&:

Vincent Buitenhuis (v.buitenhuis@sshn.nl)

Huurdersplatform SPH:

Olaf van Heuven en Christian Zijtveld (bestuur@huurdersbelangen.nl) (webpagina:
www.huurdersbelangen.nl)

Inleiding:

1. Arno opent dit overleg en heet een ieder welkom.
2. Er wordt een kort voorstelronde gedaan.
3. Dit overleg staat in het teken om het bod te bespreken, dat is gedaan door woningcorporatie SSH&.

Algemene informatie:

1. SSH& heeft een nieuw ondernemingsplan 'Wonen is bewegen' voor de periode 2016-2020. Hierbij is ook de gemeente betrokken geweest.
2. SSH& is sinds decennia bekend in Nijmegen voor studenten en gaat nu ook aan de slag voor de studenten in Arnhem.
3. SSH& verhuurt bijna 6500 eenheden, waarvan ook kamers/woningen van derden. Ze hebben zo'n 43 personeelsleden. In Nijmegen hebben ze 24 grotere complexen (bijvoorbeeld Hoogevelde met meer dan 1000 bewoners) en een 70-tal stadspanden (deel is van Mooiland). In Arnhem verhuren ze momenteel twee complexen van Vivare (ruim 140 eenheden). Daarnaast hebben ze een pand gekocht aan de Rijnkade/Eusebiusplein (27 eenheden). Deze zijn ze aan het verbouwen en wordt bijna opgeleverd. Ze zijn in gesprek met Vivare over nog twee panden (36 eenheden). O.a. voor Artez-studenten.

Voormalige RWS-toren heeft vertraging opgelopen vanwege asbest. Opleverplanning: eind augustus 2017. De toren heeft 294 eenheden, waarvan 150 onzelfstandig -> Verdeling daarvan internationaal - regulier: onzelfstandig is in eerste instantie voor internationale studenten. Wellicht verandert de verdeling. Hangt af van: Verwachting HAN en huurprijs. Aantal internationale studenten neemt toe. Er komt een complexbeheerder op de RWS-toren. Momenteel heeft SSH& 13 complexbeheerders. Zij regelen alles rondom mutaties en handelen klachten van binnenuit en buitenaf.

Verslag/acties

Overleg SSH&

4. SSH& ontwikkelt samen met de Radboud Universiteit Nijmegen een app 'Book your room', zodat studenten vanuit het buitenland hun kamer kunnen uitzoeken en boeken
5. Gert stelt voor om een paar keer per jaar in overleg te gaan met HAN en Van Hall Larenstein (VHL) over de internationale studenten.
6. Zorg bestaat dat andere corporaties stoppen met studentenhuysvesting, mede door komst SSH&. Ze hebben nu al het aanbod van hen ruim gehalveerd. Dat kan SSH& niet zomaar opvangen. Het is belangrijk dat er voldoende aanbod blijft voor de studenten. Daarom is de wens om een goede overgangsregeling, totdat SSH& goed gestart is. Wens is om zo spoedig mogelijk afspraken te maken met de woningcorporaties en met SSH&.
7. Waar vinden de studenten het woningaanbod? SSH& wil de zelfstandige woningen buitenom Entree verhuren. Belangrijk om knoop door te hakken voordat de wooneenheden in de RWS-toren beschikbaar komen.
Voorstel is om één portal voor inschrijven op wooneenheden te ontwikkelen. Er loopt een ander initiatief naast portal (net als Leeuwarden), waarschijnlijk via spoor Arnhem Studiestad. De gemeente zal dit nagaan. Zou dit elkaar aan kunnen vullen? SSH& wil graag deze twee initiatieven combineren.
8. Statushouders: kan vanaf MBO4. Ze krijgen voorrang bij SSH&. Echter een vereiste is dat ze binnen 9 maanden na start huurovereenkomst gaan studeren. Dat is vaak nog niet het geval, waardoor ze pas later kunnen instromen. Huysvesting rechtstreeks vanuit asielzoekerscentrum kan niet, want de statushouders dienen eerst in te burgeren. Anders kun je je niet inschrijven voor een studie.
9. SSH& is in gesprek met particuliere verhuurder Willemsen & de Koning over het overnemen van het beheer. Aantal van hun panden huysvesten nu internationale studenten. Benodigd: lichte markttoets. Opdracht dient twee weken gepubliceerd te worden op webpagina gemeente. Als het zover is zal SSH& een verzoek doen aan de gemeente om en markttoets te houden.

Acties:

1. SSH& deelt de nieuwste Arnhemse rapportage van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting met de gemeente. Arno initieert het overleg met collega woningcorporaties over studentenhuisvesting. Hij wacht een teken van Gert af. Wordt waarschijnlijk half november. Desgewenst wil SSH& helpen in de voorbereiding.
2. Gert neemt contact op met de collega die gaat over Arnhem Studiestad over stand van zaken portal De trekker van Arnhem Studiestad kan dan contact opnemen met SSH&
3. Gemeente bekijkt of SSH& buitenom Entree kan toewijzen.
4. SSH& maakt een lijstje met al hun wooneenheden in Arnhem (aantal dat SSH& aanhuurt van Vivare komt niet overeen met het totaalbeeld dat Vivare geeft).

Duurzaam Betaalbaar

Alle verhuureenheden van SSH& vallen in het betaalbare segment.

Duurzaamheid

1. SSH& is niet niet label gedreven. Wel heeft SSH& duurzaamheidsdoelstellingen, veelal gekoppeld aan betaalbaarheid voor de huurders. Zo streeft SSH& naar een verlaging van het energieverbruik met 20% in 2020. Dat is voor Arnhem lastig te meten, want daar is nog geen bezit. SSH& moet dit nog vertalen naar Arnhem. In de RWS-toren zullen in elk geval (minimaal) label A woningen gebouwd worden. De wooneenheden zullen worden aangesloten op stadsverwarming. Er komen ook zonnepanelen op. De eenheden aan de Rijnkade/ Eusebiusplein zijn onzelfstandig. SSH& laat nog weten hoe die qua duurzaamheid scoren. Feit is dat het pand

Verslag/acties

Overleg SSH&

er na de verbouwing ook qua duurzaamheid een stuk beter voorstaat dan tijdens de aankoop (labelsprong wordt nog bekeken)

2. Drinkwater, wateroverlast, hittemaatregelen: Rijnkade heeft in het verleden wel wateroverlast gehad. SSH& heeft in alle grote complexen waterreducereventielen voor drinkwaterbesparing.
3. SSH& heeft meer dan 2.000 zonnepanelen op hun complexen in Nijmegen. In Arnhem zal in elk geval de RWS toren zonnepanelen bevatten na oplevering.

Acties:

1. SSH& zal naar de duurzaamheid en labels kijken van Rijnkade - Eusebiusplein.
2. SSH& zal navragen welke maatregelen er in de RWS-toren worden toegepast.

Levensloopgeschikt wonen

In de RWS-toren worden twee eenheden gerealiseerd die geschikt zijn voor minder validen (zogenoeten MiVa-eenheden).

Aantrekkelijke woonstad

Studentenhuisvesting valt onder dit thema van de Arnhemse Woonprincipes.

Wijk met identiteit

Er komt een goede vorm van beheer op de RWS-toren. Dit mede ter voorkoming van overlast voor de wijk (leefbaarheid).

Afspraken:

Jaarlijks bod en monitoring

1. Jaarlijks wordt voor 1 juli door SSH& een bod ingediend, met daarin de voorgenomen activiteiten en investeringen voor het volgende jaar. Verantwoording vindt plaats via het jaarverslag. Mutaties t.o.v. het voorgaande jaar kunnen aanleiding zijn de afspraken aan te passen. Jaarlijks wordt een afspraak gemaakt naar aanleiding van het bod, om zo te komen tot prestatieafspraken.

Thema Aantrekkelijke woonstad

De volgende afspraak is ook met de corporaties Portaal, Vivare en Volkshuisvesting gemaakt.

1. SSH& heeft onderzoeksinformatie over de huisvestingsopgave voor studenten in Arnhem. In 2017 zullen Portaal, Vivare, Volkshuisvesting, SSH&, onderwijsinstellingen en de gemeente, op basis van informatie van SSH&, nadere afspraken maken over wat er aan kernvoorraad aan studentenwoningen van corporaties nodig is; evenals afspraken over rol, toevoegingen en beheer.
2. De corporaties werken mee aan één portal die SSH& op dit moment ontwikkelt. Zolang er geen nieuwe afspraken samen met SSH& zijn, blijven de corporaties voldoende studentenwoningen aanbieden.
3. Corporaties bezitten in 2017 de volgende aantallen woningen ten behoeve van studentenhuisvesting:
 - Volkshuisvesting: 103 (on)zelfstandige wooneenheden
 - Vivare: 213 (on)zelfstandige wooneenheden
 - Portaal: 99 (on)zelfstandige wooneenheden

De corporaties breiden het woningaanbod voor studenten in 2017 niet verder uit, maar verminderen dit ook niet.

Verslag/acties Overleg SSH&

Thema Duurzaamheid

De gemeente wil dat de huurwoningen in Arnhem in 2020 op gemiddeld label B zijn. SSH& geeft nader inzicht in de duurzaamheid van haar bezit in Arnhem. De zelfstandige eenheden die in de RWS toren worden gerealiseerd zijn allen minimaal label B.

SPH:

Indien ze het eens zijn met de prestatie afspraken tekenen ze als partij. Indien ze het met sommige delen niet eens zijn, tekenen ze 'met uitzondering van'.

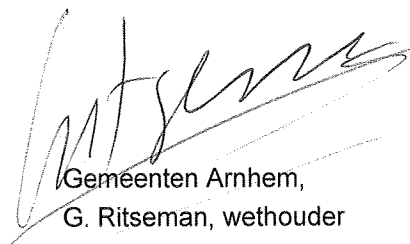
Ze voelen meer verantwoordelijkheid nu ze worden meegenomen in deze afspraken.

Ze zullen niet bij het overleg met de collega-corporaties zitten.

Dit verslag is de basis voor de gemaakte afspraken. Na instemming en definitief maken gaan alle 3 partijen akkoord. (Gemeente Arnhem - SSH& - SPH)

Sluiting

Voor akkoord, 14 december 2016



Gemeenten Arnhem,
G. Ritseman, wethouder



SSH&
C. Stunnenberg, directeur-bestuurder



SPH
E.G. Tjepkema
Voorzitter SPH