

# Prestatieafspraken 2020-2021



SSH, Huurdersorganisatie Bewonersoverleg Koepel SSH en de gemeente Rotterdam





# Prestatieafspraken 2020 - 2021

## SSH, BoKS en de gemeente Rotterdam

### Partijen:

- SSH, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur bestuurder, de heer R. Donninger.
- Huurdersorganisatie bewonersoverleg koepel SSH (BoKS), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Haag.
- Gemeente Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde omgeving, de heer S.A. Kurvers

### Overwegende dat:

- Partijen elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, allen vanuit hun eigen maatschappelijke rol.
- Partijen behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader: de prestatieafspraken zijn geen doel, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid, elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen en draagvlak te creëren.
- De prestatieafspraken tot stand zijn gekomen met volwaardige betrokkenheid van de huurdersorganisatie, in lijn met de Woningwet.
- De prestatieafspraken gebaseerd zijn op de geactualiseerde Woonvisie 2030, vastgesteld op 16 mei 2019 door de gemeenteraad.
- De gemeente met deze prestatieafspraken geen afbreuk doet aan haar publiekrechtelijke taken en plichten en deze onverminderd uitvoert.
- De prestatieafspraken een integraal karakter hebben, recht doen aan de diversiteit van de Rotterdamse woonopgaven en tevens het resultaat zijn van gezamenlijke afwegingen daaromtrent.
- De prestatieafspraken door een beperkte looptijd aansluiten bij de actualiteit.
- De prestatieafspraken openbaar zijn.

### Komen het volgende overeen:

#### **Artikel 1. Doelstelling**

Met deze prestatieafspraken geven partijen invulling aan wat de Woningwet hierover voorschrijft.

#### **Artikel 2. Inhoudelijke afspraken:**

Afspraken tussen partijen zijn opgenomen in bijlage 1: Prestatieafspraken 2020 - 2021. Deze bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van de overeenkomst.

#### **Artikel 3. Gewijzigde omstandigheden**

Behoudens bijzondere omstandigheden, hanteren de partijen de bijgevoegde afspraken. Ingeval er sprake is van een omstandigheid die partijen niet hebben voorzien, treden zij in overleg om in de geest van de gemaakte afspraken een redelijk alternatief overeen te komen.

#### **Artikel 4. Monitoring**

Partijen monitoren gedurende de looptijd de uitvoering van de inspanningen/afspraken zoals bedoeld in artikel 2 in de bij partijen bekend zijnde directie-overleggen. Over de mogelijkheid van een tussentijdse evaluatie van de inspanningen zoals geformuleerd in deze prestatieafspraken maken partijen indien daartoe aanleiding bestaat nadere afspraken.

### **Artikel 5. Geschillen**

Partijen spannen zich in eventuele geschillen omtrent de uitvoering van de Prestatieafspraken altijd in goed onderling overleg op te lossen.

In geval dit niet mogelijk is treden partijen in overleg op welke wijze het geschil beslecht zal moeten worden.

### **Artikel 6. Looptijd en varia**

Deze prestatieafspraken zijn gesloten voor bepaalde duur en treden in werking op 1 januari 2020 en lopen t/m 31 december 2021. Na een jaar kunnen de belangrijkste onderwerpen geactualiseerd worden. Dit gebeurt dan voor 15 december 2020.

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als “prestatieafspraken 2020 - 2021”.

Aldus overeengekomen te Rotterdam op 11 december 2019 en in drievoud opgesteld,

-----  
De heer R. Donninger  
SSH

-----  
De heer S.A. Kurvers  
Gemeente Rotterdam

-----<sup>1</sup>  
De heer N.C. . Haag.  
Boks

---

<sup>1</sup> BoKS tekent niet voor de afspraken genoemd in artikel 2.7.

## BIJLAGE 1: PRESTATIEAFSPRAKEN

Bijlage als bedoeld in artikel 2 van de prestatieafspraken.

De partijen spreken af:

### 1. Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad: nieuwbouw/renovatie, verkoop en liberalisatie

1.1 De SSH heeft de ambitie om daar waar zich mogelijkheden voordoen uit te breiden in Rotterdam door realisatie van nieuwbouw dan wel eenheden in beheer te nemen. De gemeente en de SSH zijn in gesprek over de bijdrage van de SSH aan de realisatie van de 2000 studentenkamers uit het collegeakkoord. De gemeente werkt actief mee aan de transformatie van bestaande kantoren naar studentenhuisvesting. De gemeente stuurt leads m.b.t. kansen voor nieuwbouw/transformatie/beheer door naar de SSH. De SSH staat positief tegenover uitbereiding op Rotterdam Zuid.

1.2 De SSH verkoopt, liberaliseert en sloopt geen woningen in 2020-2021.

### 2. Aantrekken en vasthouden van studenten en young potentials

2.1 De gemeente, SSH, Stadswonen en onderwijsinstellingen hebben periodiek overleg om inzichten in (verwachte) vraag en het (gewenste) aanbod van studentenhuisvesting af te stemmen. Waar relevant zal ook BoKS worden uitgenodigd. Doel van deze is onder meer het verbeteren van de inzichten over de (verwachte) vraag naar en het (gewenste) aanbod van studentenhuisvesting en afspraken om knelpunten op te lossen.

2.2 Om studenten ook na hun studie aan Rotterdam te binden, stimuleert de SSH hen zich in te schrijven bij Woonnet Rijnmond.

2.3 De gemeente, SSH en Boks onderschrijven de meerwaarde voor de student van één loket met Stadswonen voor de bemiddeling van woningen. Zodra hiervoor kansen zijn wordt gezamenlijk bekeken of en op welke wijze hier vorm aan gegeven kan worden.

2.4 De SSH neemt waar mogelijk deel aan open dagen en andere evenementen waar studenten komen om zich te laten informeren over studeren en wonen in Rotterdam (open dagen van onderwijsinstellingen). De SSH betreft daarbij huurders als 'ambassadeurs' voor Rotterdam als studentenstad.

2.5 De SSH promoot het wonen in Rotterdam (bij de SSH) middels voorlichtingsfilmpjes gericht op Nederlandse en buitenlandse studenten.

2.6 De SSH wil de positie van internationale diplomastudenten op de reguliere studentenwoningmarkt (niet-short stay) versterken. Bij oplevering van nieuwe complexen bieden we expliciet ruimte voor huisvesting van deze doelgroep. Er dient wel genoeg aanbod te blijven voor de Nederlandse studenten. De SSH is bereid om met de gemeente en andere relevante partners in gesprek te gaan over de instrumenten die daarbij worden ingezet.

2.7 De SSH heeft in 2019 in al haar complexen, behoudens 't Leidsche Veem, de campuscontracten gehandhaafd. In 2020 zal ook in het laatste complex gehandhaafd gaan worden, ook onder de huurders met een contract voor onbepaalde tijd. In de communicatie rond de handhaving van het campuscontract worden deze huurders gewezen op de mogelijkheden op de Rotterdamse woningmarkt voor starters.

*BoKS heeft in 2019 negatief geadviseerd over deze beleidskeuze. Ondanks dit advies heeft de SSH besloten de voorgenomen aanpak door te zetten. BoKS ondertekent deze prestatieafspraken daarom met uitzondering van dit artikel.*

### 3. Realiseren van een energiezuinige woningvoorraad

3.1 In 2020 zal de SSH kennisnemen van de door de Gemeente opgesteld Rotterdams Energie- en Klimaatakkoord. De SSH is bereid om input te leveren voor de diverse klimaattafels. De SSH wil meewerken aan een pilot van de klimaattafel Consumptie. Hierbij zullen we communicatie verzorgen over het scheiden van GFT-afval, de pilot zal worden gedaan in 't Leidsche Veem. De klimaattafel zal hierin de lead pakken. De Gemeente zal BoKS ook betrekken bij de klimaattafels.

3.2 In samenwerking met de gemeente Rotterdam, de andere corporaties en de energiemaatschappijen houden we de ontwikkelingen omtrent gasloos en uitbreiding van het warmtenet in de gaten. Indien er voor de SSH meerwaarde is om concreet aan te haken, doen we dat.

3.3 De SSH zet in op de overgang van aardgas naar all electric. De SSH koopt sinds 1 januari 2017 voor onzelfstandige eenheden (en de eigen kantoren) 100% Nederlandse windenergie in. Gaandeweg worden alle gastoestellen (kookgastoestellen, warmwatertoestellen en verwarmingsinstallaties) vervangen door elektrische alternatieven. Met name verwarming vraagt daarbij om de ontwikkeling van nieuwe technieken. In 2019 start de SSH met een experimentenprogramma in een groot studentencomplex in Utrecht. De lessen die hier worden geleerd, worden op termijn ook in Rotterdam ingezet, mochten dit interessante en rendabele businesscases opleveren. Een belangrijke randvoorwaarde voor de overgang naar all electric is dat het elektriciteitsnetwerk van Stedin hierop wordt aangepast. Op dit moment is dit netwerk ontoereikend om complexen om te bouwen naar all electric.

3.4 Tot het moment dat aardgas is uitgebannen, koopt de SSH gas in waarbij de CO2-uitstoot van volledig gecompenseerd met door het WNF gecontroleerde bosbouwprojecten.

3.5 In 2018 heeft de SSH een campagne gelanceerd onder haar huurders waarbij het duurzaamheidsbeleid een gezicht heeft gekregen en huurders worden gestimuleerd zelf ook bewust met energie om te gaan. De lancering in 2019 was een postercampagne, vooral gericht op het bekender maken van ons duurzaamheidsbeleid. In 2020 - 2021 wordt een vervolg gegeven aan deze campagne, meer gericht op de gedragsverandering.

3.6 De SSH gaat door met het vervangen van gastoestellen voor elektrische (tapwater en kooktoestellen). In 2019 rond de SSH een pilot in Utrecht en Zwolle af waarbij zuinig witgoed wordt aangeboden aan huurders, ter vervanging van oude apparatuur. Op basis van de resultaten besluit de SSH of en hoe het witgoed SSH-breed kan worden aangeboden.

3.7 Nieuwbouw van de SSH wordt niet aangesloten op het gasnet.

3.8 De SSH ontwikkelt een methodiek voor het meten van de uitstoot van CO2 in haar woningbezit. De SSH bespreekt deze methodiek en uitkomsten en het percentage complexen dat aardgasvrij is met

de gemeente en met BoKS.

3.9 In 2019 zijn alle complexen naar het bouwbesluit van 2019 gebracht en brandveilig. In diverse complexen is gestart met het vervangen van de gewone verlichting naar LED. Streven is om in 2023 alle verlichting in algemene ruimten te hebben vervangen in LED.

#### 4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

4.1 De SSH verhoogt haar huur in 2020 met inflatie. De huur van kleine zelfstandige woningen die bedoeld zijn voor de huisvesting van studenten bedraagt maximaal € 607 (eerste aftoppingsgrens). In totaal heeft 85% van onze eenheden een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens.

4.2 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, eventueel in de toekomst, gaan 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.

4.3 Door de hoge mutatiegraad in ons bezit stijgt de huursom vaak meer dan wettelijk toegestaan (door huurharmonisatie). Als de wet daarvoor ruimte biedt, willen we met gemeenten afspraken maken over een hogere maximale huursomstijging zodat de SSH niet gedwongen is generiek huren te verlagen in verband met een te snelle huursomstijging. Als de nieuwe huursom in wetgeving is omgezet, waarbij de inkomsten uit harmonisatie geen onderdeel meer vormen van de huursom, is dit niet meer van toepassing.

#### 5. Huisvesten van urgente doelgroepen

5.1 De SSH neemt naar rato van haar aantal zelfstandige woningen in Rotterdam haar aandeel in de huisvestingsvraag van vergunninghouders. De SSH huisvest uitsluitend vergunninghouders tot en met 27 jaar, zodat de appartementen kunnen worden verhuurd met een jongerencontract. Zo is de doorstroming in de beperkte voorraad kleine zelfstandige appartementen en daarmee het toekomstige aanbod daarvan gewaarborgd.

5.2 Het aantal bijzonder toegewezen eenheden per complex bedraagt maximaal 15%.

5.3 Indien er studenten met een fysieke beperking woonruimte zoeken gaat SSH na of zij passende woonruimte kan bieden. Dit betreft maatwerk.

#### 6. Leefbaarheid

6.1 De SSH zet in 2020 - 2021 zo nodig middelen in op sociaal beheer.

6.2 In 2016 en 2017 heeft de SSH de ruimte in en rondom de complexen aan de Struisenburgdwaarsstraat opgeknapt en het beheer geïntensiveerd. De gemeente Rotterdam blijft in 2020 - 2021 intensief betrokken bij de openbare ruimte rondom de SSH-complexen aan de Struisenburgdwaarsstraat zodat de overlast door zwerfvuil op aanvaardbaar niveau blijft. Daarnaast wordt de wooncommissie betrokken om de bewoners van de complexen te wijzen op hun eigen

verantwoordelijkheid voor het schoon houden van de ruimte om de complexen. De SSH nodigt Stadswonen indien relevant uit bij overleggen hierover.

6.3 De SSH heeft in diverse complexen tezamen met de gemeente containers geplaatst voor het scheiden van afval. Hier wordt onvoldoende tijd geleegd en daardoor wordt door de studenten afval verkeerd aangeboden. Tezamen met de gemeente gaat de SSH onderzoeken of de ophaalfrequentie kan worden verbeterd of dat de containers worden weggehaald.

6.4 De SSH ondersteunt woonbesturen in hun taak om huurders een stem te geven in het beheer van hun complex. De SSH stelt 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 voor een bedrag van in totaal maximaal €30.000.

6.5 De huurdersparticipatie in Rotterdam is in de SSH complexen niet voldoende. Boks gaat een campagne starten in 2020 om huurdersparticipatie onder de aandacht van de SSH bewoners te krijgen en aanmeldingen te krijgen voor deelname Woonbestuur en voorstellen huurdersinitiatieven te krijgen.

6.6 Complexbeheerders zien erop toe dat gemeenschappelijke ruimtes in en om complexen netjes en veilig blijven. Resident Assistenten bieden ondersteuning aan internationale studenten.

6.7 De leefbaarheidsuitgaven van SSH blijven binnen de financiële grenzen die de Woningwet daaraan stelt.

## 7. Basisregistratie Personen (BRP-gegevensuitwisseling)

7.1 De SSH en de gemeente Rotterdam sluiten in 2020 een convenant af met daarin afspraken over de gegevensuitwisseling in het kader van de BRP.