

A photograph of two young women in a kitchen. The woman on the left, wearing a dark blue long-sleeved shirt and a dark skirt, is smiling and washing a green plate in a sink. The woman on the right, wearing a red t-shirt and blue jeans, is holding a red and white checkered cloth and looking towards the first woman. The kitchen has white cabinets, a granite countertop, and a window looking out onto a courtyard where another person is sitting at a table. A green exit sign is visible above the doorway.

Overzicht voorgenomen activiteiten van de SSH 2022 – 2026

Utrecht, 30 juni 2021

Geacht college van B&W,

De SSH is als landelijk opererende specialist op het gebied van de huisvesting van studenten actief in negen verschillende gemeenten. In zeven gemeenten hebben we eigen bezit. Onze ambities voor de komende jaren hebben we neergelegd in ons ondernemingsplan 2020 - 2025. Daarbij hebben we goed gekeken naar de woonopgaven in de gemeenten waar we actief zijn en de aandachtspunten die we van onze stakeholders hebben meegekregen uit onze visitatie in 2019. Dit jaar was het nog belangrijker om goed stil te staan bij de bepaalde koers, gezien alle onverwachte ontwikkelingen als gevolg van corona. Onze conclusie is helder: qua koers zitten we goed, sterker nog, de ontwikkelingen hebben onze koers versterkt.

Groei van het aanbod is de eerste prioriteit

De vraag naar studentenhuisvesting is groot. We zien dat de vraag verder toeneemt als gevolg van corona. Het is kort dat er al was, wordt hierdoor alleen maar groter. Voor ons is helder dat onze eerste en belangrijkste prioriteit het toevoegen van meer aanbod voor studenten is. Goed aanbod op de juiste plek: in die steden waar de vraag groot is, in het centrum, op de campus en de route daartussen. Dit kunnen we niet alleen. Hiervoor hebben we onder andere uw medewerking nodig. Door mee te werken aan versnelling in procedures en planontwikkeling. Door het belang van betaalbare huisvesting voor studenten te zien en dit op te nemen in uw beleid. Door ons op locaties in positie te brengen.

Prioriteiten stellen heeft consequenties

Onze tijd, energie en middelen steken we in de eerste plaats in het creëren van meer aanbod. Dit heeft automatisch de consequentie dat andere onderwerpen minder aandacht krijgen. Hier kiezen we bewust voor. We maken deze keuze nog duidelijker dan voorheen. Dit betekent niet dat we op andere onderwerpen niet presteren. In het bijgevoegde overzicht aan activiteiten leest u wat we op de verschillende onderwerpen willen doen voor onze studenten.

We doen het samen

Wij werken nauw samen met onze huurders. Dit overzicht van voorgenomen activiteiten is in samenwerking met onze huurdersbelangenvereniging BoKS tot stand gekomen. Zij hebben op hun beurt hun achterban, de woonbesturen, op een interactieve manier betrokken bij de onderwerpen. Hier zijn wij trots op! En zoals gezegd, hebben wij u als gemeente ook nodig bij ons werk. Denk bijvoorbeeld aan het beschikbaar krijgen van locaties, accurate ruimtelijke procedures en vergunningstrajecten, consistentie in beleid en communicatie en eventuele andere steun of subsidies. Gesteld dat onze voorgenomen activiteiten aansluiten bij uw volkshuisvestelijke ambities - en die overtuiging hebben wij - hopen en rekenen we op een constructieve samenwerking.

Bijgevoegd vindt u waar we voor staan en hoe we onze missie en visie concreet maken in heldere speerpunten en activiteiten. We nodigen u van harte uit om prestatieafspraken met ons te maken!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Rob Donninger
Directeur-bestuurder SSH

SSH, dé specialist in studenten-huisvesting

Leren, ontwikkelen, ontplooiën, het maximale uit je talenten halen: bij de SSH geloven we dat dit het recht is van iedere student. We geloven bovendien dat de samenleving als geheel daar garen bij spint. Maar daar is behalve goed, betaalbaar en toegankelijk onderwijs ook goede, betaalbare en toegankelijke huisvesting in de nabijheid van dat onderwijs voor nodig. Pas dan krijgen jonge mensen die hun eerste stappen zetten in hun zelfstandige leven een eerlijke kans om het beste uit zichzelf te halen en bij te dragen aan een betere samenleving.

Het echte leven begint bij de SSH

Zodra ze het ouderlijk huis verlaten, doen studenten belangrijke ervaringen op in de mini-samenleving die het studentenhuus is. Wij geloven dat de studententijd een belangrijke bijdrage levert aan de algemene ontwikkeling van deze jonge professionals. De SSH draagt bij aan deze ontwikkeling door het bieden van een studentenhuus in een vertrouwde woonomgeving nabij de onderwijsinstelling: gezellig, betaalbaar en van goede kwaliteit. Zo faciliteren we ontmoeting. We bieden maatwerk als dat nodig is, zodat elke student bij de SSH terecht kan. Tegelijkertijd spreken we onze huurders aan als volwassenen en verwachten we van hen verantwoord woongedrag. Kortom: het echte leven begint bij de SSH!

We doen het samen

Om onze missie te kunnen verwezenlijken, werken we graag samen met onze partners, dat wil zeggen onze bewoners (die in BoKS zijn georganiseerd), gemeenten, onderwijsinstellingen, collega-corporaties en marktpartijen. Samen streven we ernaar om studenten goede, prettige en betaalbare huisvesting te kunnen bieden.

We zijn er voor de student

We onderscheiden de voltijdstudent die voor langere tijd bij ons woont (zowel nationaal als internationaal) en de internationale exchangestudent die voor zes maanden tot één jaar bij ons woont in een gemeubileerde kamer of woning. Na de studie staan de jonge professionals aan het begin van hun carrière. Gezien de drukte op de woningmarkt, hun beperkte inschrijftijd en hun (nog) onzekere financiële positie, is het voor hen lastig om zelfstandig een plek op de stedelijke woningmarkt te veroveren. Waar andere partijen onvoldoende op deze markt van jonge professionals inspelen, voorziet de SSH wel in zelfstandige woonruimte voor deze 'doorstarters'. Zij kunnen tijdelijk bij ons huren en na een paar jaar zijn ze in staat om zelf de stedelijke woningmarkt te betreden. Door in te spelen op deze behoefte voorzien we in de benodigde doorstroming in ons aanbod van studentenwoonruimte.

De ontwikkelingen die we zien

Verschillende ontwikkelingen die spelen en die we voorzien voor de toekomst hebben invloed op de keuzes die we maken. De belangrijkste ontwikkelingen staan hieronder kort weergegeven.

De gevolgen van het coronavirus

Het coronavirus heeft op verschillende manieren impact gehad en heeft dit nog steeds. Internationale studenten zijn in 2020 eerder vertrokken naar huis en internationale exchangeprogramma's zijn niet of beperkt doorgegaan. Het onderwijs wordt nog steeds met name digitaal gegeven. Reguliere studenten stellen het op kamers gaan uit. In de minder gespannen steden leidt dit tot mooie kansen voor de jongere jaars. Het is nog onduidelijk wat de onderwijsmogelijkheden worden voor het studiejaar 2021-2022. Wel zien de onderwijsinstellingen al een flinke stijging in het aantal aanmeldingen voor studies, zowel van komende reguliere als internationale studenten. Als het weer mogelijk wordt geven de onderwijsinstellingen aan weer (een deel van) het onderwijs fysiek te gaan geven. We verwachten dat als dit gebeurt, de vraag naar woonruimte weer flink gaat toenemen.

Bij onze reguliere studenten zien we in beperkte mate betalingsproblemen ontstaan als gevolg van het wegvallen van bijbanen. Bij onze huurders van bedrijfsruimten zien we grotere betalingsproblemen ontstaan als gevolg van het moeten sluiten van bedrijven. We maken goede en sociale betalingsafspraken met deze getroffen huurders. Hierbij blijven we ook logisch nadenken. Bij achterstanden die geen gevolg zijn van corona en waarbij de huurder geen medewerking verleent om te werken aan een oplossing, sluiten we ontruiming als laatste middel niet uit. Als gevolg van corona was het beperkt mogelijk om in kamers en woningen te komen en werkzaamheden uit te voeren. Dit heeft geleid tot een vertraging van bepaalde onderhoudswerkzaamheden. Zolang de toegang tot de kamers en woningen beperkt blijft, heeft dit impact op het kunnen uitvoeren van werkzaamheden.

De coronamaatregelen hebben in 2020 geleid tot een beperkte inkomensdaling en kostenstijging en we houden er rekening mee dat dit in 2021 ook nog beperkt het geval zal zijn. Voor de jaren 2022 en verder zullen de maatregelen zijn afgezwakt dan wel opgeschort, of hebben we zoveel mogelijk maatregelen als mogelijk genomen om inkomensdaling en kostenstijgingen te voorkomen. De inkomensdaling heeft een beperkt effect gehad op ons investeringsvermogen. De verruimde norm van de LTV ratio heeft hierbij geholpen.

De vraag naar studentenhuysvesting is onverminderd hoog

Het aantal inschrijvingen bij de SSH neemt toe. Wel zien we een daling van de benodigde gemiddelde inschrijfduur per kamer. Reguliere studenten stellen het op kamers gaan als gevolg van corona uit. Hier maken we ons geen zorgen over. Zodra het onderwijs weer (deels) fysiek gegeven gaat worden zal de vraag naar woonruimte weer toenemen. Studenten gaan niet op kamers omdat ze gaan studeren, ze gaan op kamers als ze gaan studeren. Op kamers gaan is de start van een nieuwe fase in het leven van de jongere. Deze groep heeft behoefte aan zelfstandigheid, stedelijkheid en ontmoeting.

We denken dat de vraag naar woonruimte van deze groep snel terug zal gaan naar het niveau voor corona, en zelfs zal toenemen. Door corona zijn banen weggefallen. Het is nu lastiger om aan werk te komen. We verwachten dat het nog even duurt voordat deze situatie zich herstelt. We verwachten dat jongeren de keuze maken om nog een (aanvullende) studie te gaan volgen en dat daardoor de

druk op de woningmarkt verder zal toenemen. Dit wordt bevestigd door een stijging van het aantal ingeschreven studenten bij de onderwijsinstellingen, ten opzichte van voorgaande jaren. Daarnaast verwachten we een extra golf. Dit als gevolg van de uitgestelde woonvraag van reguliere studenten ten tijde van corona. De woningnood was al groot en we verwachten dat die de komende tijd nog meer zal toenemen.

Een groot deel van de studenten in steden waar we actief zijn, wordt niet gehuisvest door een sociale studentenhuusvester. Dit is een teken van een grote druk op deze markt. We zien dit met name in de steden Utrecht en Rotterdam. We zijn benieuwd naar de gevolgen van corona op de commerciële aanbieders. Dit is het segment waar bij een dergelijke crisis als eerste leegstand zal volgen.

De toekomst van short stay huisvesting (exchange studenten) is onzeker

Uit de Apollomonitor (2020) blijkt dat de vraag naar studentenhuusvesting de komende jaren nog blijft stijgen, met name als gevolg van de komst van internationale studenten. Recente cijfers laten echter een sterkere stijging zien dan was voorspeld.

Uit gesprekken met onderwijsinstellingen blijkt dat zij vasthouden aan hun ambities ten aanzien van de internationalisering van het onderwijs. De mogelijkheid van goede en betaalbare huisvesting heeft een grote invloed op de keuze van de internationale student voor een stad en onderwijsinstelling en daarmee het bereiken van de ambities van de onderwijsinstellingen.

We zien dat short stay huisvesting steeds weer in opspraak komt, zowel landelijk als lokaal. Het gaat dan met name over het ontbreken van huur rechten voor de internationale studenten die worden gehuisvest met een contract naar aard van korte duur. Regulering van huurprijzen en het tussendoor kunnen opzeggen van de huurovereenkomst is met een dergelijk contract niet geregeld. Samen met Kences, LSVB, VSNU en VH werken we aan een passende contractvorm voor deze studenten die ook wettelijk verankerd wordt.

Doorstroming van de 'doorstarter' is lastig

Wij verhuren onze woonruimten met een campus- of jongerencontract. Gezien de tijdelijkheid van deze contracten is het belangrijk dat afgestudeerden kunnen doorstromen op de woningmarkt. Wij zien dat het voor deze 'doorstarters' lastig is om, met name in Utrecht en Rotterdam, betaalbare vervolghuisvesting te vinden. Dit staat de doorstroming uit onze kamers en studio's in de weg.

Digitalisering heeft een boost gekregen

Een positief effect van corona is het gemak waarmee we digitaal zijn gaan samenwerken. De ontwikkelingen met betrekking tot digitalisering zijn in een versnelling geraakt. We voorzien dat we ook in de toekomst vaker op afstand met stakeholders zullen overleggen wanneer dit mogelijk is.

Voor voltijdstudenten uit het buitenland is het lastig om bij ons een kamer te vinden

Ze kunnen vanuit het buitenland niet makkelijk naar hospiteeravonden komen. Ook kennen ze de Nederlandse studentencultuur vaak niet goed en zijn ze meestal allemaal in dezelfde periode – aan het begin van het studiejaar – op zoek naar een kamer. We verwachten dat de vraag het komende studiejaar hoger zal zijn dan ooit als het onderwijs weer fysiek wordt gegeven.

Beleggers zijn actief op de huurwoningmarkt

Binnen- en buitenlandse beleggers blijven toestromen op de markt van studentenhuusvesters. Zij richten zich vaak op de markt van buitenlandse studenten, doorgaans in een hoger prijssegment 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 koers voor de komende jaren

Binnen onze koers staat de student centraal. We zijn een categorale woningcorporatie en beschouwen onze focus op de student als onze kracht. Onze kennis en expertise is gericht op het goed en betaalbaar huisvesten van studenten; dat is waar we goed in zijn. Deze focus biedt duidelijkheid voor onze studenten, voor onze partners en voor onszelf.

Onze koers is gebaseerd op waar we voor staan en de ontwikkelingen die we zien. De ontwikkelingen hebben niet geleid tot een aanpassing van de drie pijlers waar we ons op richten, sterker nog, ze hebben bevestigd dat de drie pijlers goed aansluiten bij de behoeften in deze tijd:

1. Groei van de portefeuille

We werken aan de uitbreiding van ons aanbod aan betaalbare woonruimte voor studenten, zowel in eigendom als beheer. Het uitbreiden van ons aanbod heeft de hoogst mogelijke prioriteit. Daarnaast verbeteren we ons bestaande aanbod, door goed onderhoud en door verduurzaming.

2. Superdigitalisering

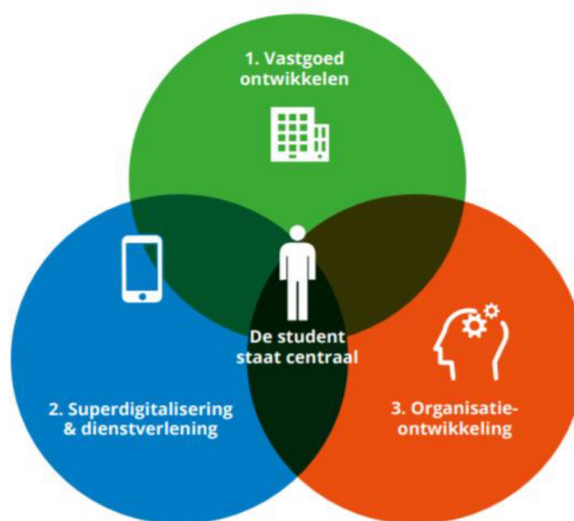
We werken aan de verdere professionalisering en automatisering van onze processen. Door het slimmer en efficiënter inrichten van ons werk kunnen we meer werkzaamheden uitvoeren met dezelfde hoeveelheid mensen. We zijn hierdoor in staat echt energie te steken in de groei van onze portefeuille, wat leidt tot positieve kasstromen. Hierdoor blijven we in staat om betaalbare studentenhuishuizing aan te bieden en kunnen we investeren in onder andere verduurzaming.

Daarnaast werken we aan de verdere ontwikkeling en verbetering van onze digitale dienstverlening aan de doelgroep. Waar nodig hebben we meer persoonlijk en direct contact met onze doelgroep op de complexen. Door meer aanwezig en zichtbaar te zijn op de complexen kennen we onze doelgroep beter en zijn we sneller in staat om zaken als eenzaamheid te signaleren. Door goed in contact te zijn met het lokale netwerk, kan direct gevolg gegeven worden aan gesignaleerde zaken.

3. Organisatieontwikkeling

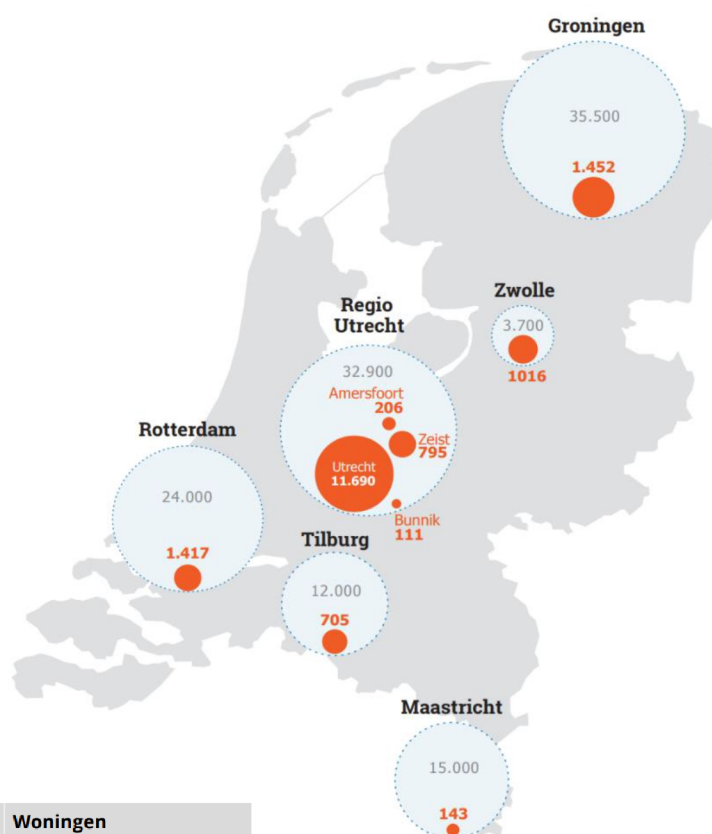
We stimuleren onze medewerkers om te blijven leren en verbeteren en mede hierdoor behouden we de flexibiliteit die ons in staat stelt om snel in te kunnen spelen op veranderingen.

Aan de basis van deze koers ligt een gezonde financiële organisatie. Wij vinden het onze verantwoordelijkheid om inkomsten en vermogen zoveel mogelijk in te zetten ten behoeve van de huishuizing van studenten. Daarom houden we ons strak aan de financiële normen zoals die ons zijn opgelegd door onze externe toezichthouders en nemen we geen onverantwoorde risico's.



Hier werken we

We zijn actief in negen gemeenten: Utrecht, Amersfoort, Bunnik, Zeist, Rotterdam, Tilburg, Zwolle, Maastricht en Groningen. We verhuren per 31 december 2020 ruim 17.500 woningen en kamers voor studenten. Hiervan hebben we 11.691 (66%) woonruimten in eigendom. De overige 5.962 (34%) woningen en kamers beheren we voor andere corporaties of voor beleggers. Zo'n 73% van ons bezit is gelegen in Utrecht en omgeving. In zeven van de negen gemeenten heeft de SSH eigen woonruimten in bezit.



		Kamers		Woningen		Totaal
		regulier	shortstay	regulier	shortstay	
Utrecht	eigendom	5767	417	2880	77	9141
	beheer	1818	199	422	110	2549
Zeist	eigendom	593	79	122	1	795
Bunnik	eigendom			111		111
Amersfoort	eigendom	34		2		36
	beheer	161		9		170
De Meern	beheer	9				9
Rotterdam	eigendom	381	768	268		1417
	beheer		109			109
Zwolle	eigendom		16	133	20	169
	beheer	208	117	495	27	847
Groningen	eigendom	21		1		22
	beheer	33	1065	135	197	1430
Tilburg	beheer		250	455		705
Maastricht	beheer		143			143
						17653

Ingezoomd per gemeente



Maastricht

In deze gemeente verhuurt de SSH kamers in het M-gebouw aan internationale studenten. Studenten over de hele wereld weten de SSH Maastricht goed te vinden en de kamers zijn ruim voor de aankomstdata volgeboekt. We hebben in deze gemeente geen afspraken met onderwijsinstellingen. Gezien de ongunstige contractafspraken en het uitblijven van mogelijkheden om in deze stad uit te breiden, trekken we ons terug uit Maastricht.



Tilburg

Talentsquare is een complex dat de SSH samen met collega-corporatie TBV heeft ontwikkeld. Het complex staat goed bekend in de markt, door de combinatie van diverse faciliteiten, centrale ligging en kwalitatief hoogwaardige huisvesting. We werken in Tilburg samen met TBV en de hoger onderwijsinstellingen.



Rotterdam

We zitten met onze complexen op aantrekkelijke plekken in de stad. In Rotterdam verhuren we een beperkt deel van de studentenkamers. Waar zich mogelijkheden voordoen willen we ons bezit uitbreiden. De gemeente wil Rotterdam profileren als een aantrekkelijke studentenstad en wil afgestudeerden binden aan de stad. Hieraan leveren we graag een bijdrage.