

Bijlage: Prestatieafspraken Gemeente Groningen, BoKS en SSH 2024

Sinds eind 2020 heeft de SSH bezit in de gemeente Groningen. De SSH wil graag haar woningbezit in Groningen uitbreiden, enerzijds om het tekort aan studentenwoningen in de gemeente Groningen terug te dringen, anderzijds om voldoende draagkracht te hebben voor een stabiele beheerorganisatie. Gezien de doelgroep studenten die de SSH bedient en de specifieke afspraken als gevolg hiervan, is afgesproken om beknopte prestatieafspraken te maken. Deze afspraken worden als bijlage opgenomen bij de gezamenlijke prestatieafspraken die de gemeente Groningen met de andere woningcorporaties en huurdersorganisaties maakt.

1. Samenwerking

De SSH is een categorale woningcorporatie en richt zich specifiek op de doelgroep studenten. De SSH is actief in heel Nederland en beheert en verhuurt in totaal ruim 18.000 eenheden in acht verschillende steden. De SSH is medeondertekenaar van het Convenant Studenten- en Jongerenhuisvesting Groningen en neemt actief deel in de betreffende werk- en stuurgroep. Alle studenten van de SSH worden vertegenwoordigd door BoKS (= Bewonersoverleg Koepel SSH).

2. Beschikbaarheid

De SSH verhuurt en beheert 1.890 kamers en woningen in Groningen. Hiervan heeft de SSH 113 eenheden in eigendom. De overige 1.777 kamers en woningen beheert de SSH voor de eigenaren De Huismeesters, Lefier, Nijestee en Vastgoed Groningen. De SSH wil graag investeren in Groningen om haar bezit uit te breiden. De SSH wil een rol spelen in het kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan betaalbare studentenhuusvesting, met een focus op de uitbreiding van onzelfstandige eenheden. De gemeente en de SSH werken nu samen aan de realisatie van 400 tijdelijke eenheden voor internationale studenten op Zernike. De SSH wordt via de stuurgroep jongerenhuisvesting betrokken bij campus Zernike. Door een dubbele bezetting kan hier ook de jaarlijkse piekopvang mogelijk worden gemaakt. De ambitie is om de eenheden in de maand augustus 2024 gerealiseerd te hebben. De exacte afspraken zijn vastgelegd in een convenant.

3. Betaalbaarheid en verduurzamen

De SSH volgt bij de jaarlijkse huurverhoging de nationale prestatieafspraken. Bij woningen die we beheren voor andere partijen volgen we het huurbeleid van de eigenaar, binnen de grenzen die de wet daaraan stelt.

De SSH ervaart weinig betalingsachterstanden bij haar huurders in Groningen. Om de betalingsachterstanden verder terug te dringen gaat de SSH werken met een mail-to-pay systeem waarbij huurders sneller en eenvoudiger, onder andere via whatsapp, worden aangemoedigd om hun huur op tijd te betalen. In het geval van blijvende betalingsachterstanden past de SSH maatwerk toe en gaan de propertymanagers op persoonlijk gesprek.

Begin 2024 rondt de SSH de eerste fase van de onderhoudswerkzaamheden bij haar woningen op de Plutolaan af. We onderzoeken de mogelijkheden voor verdere verduurzaming van het gebouw. De SSH heeft in 2023 de onderhoudswerkzaamheden vervroegd waardoor er bij start van het studiejaar de mogelijkheid voor piekopvang kon worden geboden (120 bedden).

In het kader van betaalbaarheid en stijgende energielasten herhaalt (sinds 2022) de SSH de cashback-actie waarbij studenten zelf energiebesparende maatregelen kunnen treffen en de kosten hiervoor kunnen declareren bij de SSH. Het gaat bijvoorbeeld over het aanbrengen van tochtstrips en radiatorfolie.

4. Leefbaarheid

Voor studenten is samenleven en community vorming erg belangrijk. Ze maken hun eerste stap uit het ouderlijk huis, of zijn ver weg van hun thuisland en staan onder druk om in korte tijd veel te presteren. De SSH onderneemt onder andere het volgende op het gebied van leefbaarheid:

- Alle studenten van de SSH worden vertegenwoordigd door BoKS. In Groningen huisvest de SSH veel internationale studenten die voor een korte periode in Nederland verblijven. Het vertegenwoordigen van deze groep is best lastig. Voor Libertas wordt een woonbestuur opgericht.
- We stellen jaarlijks € 50.000,- beschikbaar voor huurdersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en bewonersparticipatie. Twee keer per jaar honoreren we samen met BoKS de beste voorstellen van huurders.
- De SSH werkt sinds 2022 met property managers. Dit zijn vaste medewerkers die integraal verantwoordelijk zijn voor een gebouw. Ze zijn zichtbaar aanwezig en laagdrempelig aanspreekbaar voor studenten. Door de vaste gezichten op de panden, signaleren de medewerkers pro-actief de verbeterpunten.
- Samen met Nijestee is een pilot opgezet waarbij Nederlandse en internationale studenten samenwonen. Eind 2023 is deze studie afgerond. In 2024 gaan we met Boks, de gemeente en de andere corporaties in gesprek hoe we de aanbevelingen kunnen toepassen in het laten samenwonen van internationale en Nederlandse studenten in één gebouw of gang.
- In de complexen faciliteren we woonkeukens, waar de studenten samen kunnen koken, eten en activiteiten kunnen ondernemen.
- In samenwerking met de zorgorganisatie in de Plutolaan hebben internationale studenten met de ouderen in het complex en de buurt moestuinen gerealiseerd. Deze worden samen door de studenten en de ouderen onderhouden.

In het beheer voor andere eigenaren signaleert de SSH leefbaarheidsvraagstukken en bespreekt deze met eigenaren om gezamenlijk na te denken over oplossingen. De SSH en de gemeente betrekken elkaar actief bij ontwikkelingen in de buitenruimte rondom de studentencomplexen, zodat initiatieven eventueel gecombineerd kunnen worden.