

Prestatieafspraken 2020

Gemeente Amstelveen

DUWO

Vereniging Bewoners Uilenstede (VBU)

Inleiding

DUWO huisvest op de Campus Uilenstede 3.461 studenten in 891 zelfstandige woningen en 2570 onzelfstandige woningen en is hiermee een belangrijke partner voor de gemeente Amstelveen. In de onzelfstandige woningen delen bewoners voorzieningen zoals de keuken en de badkamer. Veel onzelfstandige woningen hebben echter wel een eigen natte cel met douche en wc, maar delen de keuken.

DUWO verhuurt anno 2019 woningen aan de volgende doelgroepen:

Aantal verhuurde eenheden met een campuscontract	2.529	73%
Aantal verhuurde eenheden aan internationale studenten met een tijdelijk contract	835	24%
Aantal verhuurde eenheden met een normaal contract (oude contracten)	97	3%

Deze Prestatieafspraken zijn gebaseerd op het bod dat DUWO op 26 juni 2019 in samenspraak met de Vereniging Bewoners Uilenstede (VBU) heeft gedaan. Dit is het tweede jaar dat het bod van DUWO is uitgewerkt in formele Prestatieafspraken.

Uitgangspunten

Liberalisatie en verkoop

Er worden in 2020 geen studentenwoningen van DUWO geliberaliseerd. De woningen zijn voor 100% in het DAEB-segment ondergebracht. DUWO heeft geen verkoopprogramma voor haar woningen.

Nieuwbouw

In het kader van de ontwikkeling van het gebied Kronenburg en Uilenstede heeft de gemeenteraad van Amstelveen de gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede vastgesteld. In de visie staat een nieuw toekomstperspectief met plannen om dit monofunctionele kantoorgebied met veel leegstand te transformeren naar een levendig woon-werkmilieu met een mix aan functies. Met de vaststelling van de Gebiedsvisie Kronenburg-Uilenstede treedt deze in werking. Verdere uitwerking vindt vanaf 2020 plaats.

DUWO vraagt van de gemeente Amstelveen een maximale inspanning om de realisatie van maximaal 2.500 studenteneenheden op Kronenburg mogelijk te maken. Deze uitbreiding biedt een goede versterking van Uilenstede waarbij we ook kijken naar een evenwichtige verdeling tussen internationale en nationale studenten.

Deel van dit project kan de ontwikkeling van het kantoorgebouw Laan van Kronenburg 7b zijn, waarbij DUWO de intentie heeft om de grond van de VU te kopen en deze te ontwikkelen voor studentenhuysvesting.

DUWO heeft in juli 2019 een intentieovereenkomst gesloten met Amstelring voor een grondaankoop met de bedoeling om daar studentenhuysvesting te realiseren zodra het bestemmingsplan dat toelaat. DUWO heeft meegewerkt aan de gebiedsvisie die door de gemeente is opgesteld en vastgesteld voor het gebied Kronenburg. Samen met de andere eigenaren blijft DUWO in gesprek om de ontwikkeling van deze gebiedsvisie verder vorm te geven. In 2020 zal er nog geen sprake zijn van het in aanbouw nemen van nieuwe studentenwoningen door DUWO.

Tevens is DUWO nu al op zoek naar een nieuwe exploitant voor de Griffioen aangezien de VU dit theater in de zomer van 2021 gaat verlaten.

De gemeente Amstelveen, de VBU en DUWO zien graag dat studenteneenheden op Kronenburg in het betaalbare segment worden ontwikkeld, waaronder wordt verstaan dat het grootste deel van de woningen onder de € 432,51 (kwaliteitsgrens, prijspeil 2020) en het restant onder de € 619,01 (aftoppingsgrens laag, prijspeil 2020) wordt verhuurd. Intentie van DUWO is hier dezelfde verdeling toe te passen als bij de verhuur van de huidige voorraad wordt gehanteerd.

DUWO kan haar voorraad uitsluitend uitbreiden, verbeteren, onderhouden en (her)financieren onder voorwaarde dat het WSW en de gemeente Amstelveen de borgingsfaciliteiten aanbieden.

Aankoop

Er worden in 2020 in de gemeente Amstelveen geen studentenwoningen door DUWO aangekocht.

Betaalbaarheid voor doelgroep

85% van de woningen heeft een huur lager dan de kwaliteitskortingsgrens (€ 424,44, prijspeil 2019). In 2020 wordt onderzocht of de stijgende kosten gedekt kunnen worden door beprijzing van dienstverlening en/of een herziening van het huurprijsbeleid. Huurdersorganisaties hebben op de geactualiseerde versie van het huurprijsbeleid adviesrecht. Het geactualiseerde huurprijsbeleid zal niet van toepassing zijn op de parameters voor de huurverhoging per 1 juli 2020.

De huurverhoging in 2020 is in principe inflatievolgend. In het geval de huidige huur lager is dan de streefhuur wordt de huur verhoogd met maximaal het toegestane percentage op woningniveau. De huursomstijging in 2020 is inflatie plus maximaal 1%. De inkomsten uit deze extra huursomstijging komen ten goede aan de voorgenomen investeringen in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid.

DUWO huysvest de Nederlandse studenten via campuscontracten, waarbij de huurder een half jaar na het beëindigen van zijn of haar studie moet verhuizen. Voor de zelfstandige eenheden is een wachtlijst, voor de onzelfstandige eenheden wordt gehospiteerd. Hospiteren zorgt voor een betere sfeer op afdelingen met onzelfstandige eenheden dan wanneer de woningen op basis van de wachtlijst zouden worden verhuurd.

Huisvesten van specifieke doelgroepen

Voor de doelgroep buitenlandse studenten zal DUWO in 2020 gemeubileerde woningen opleveren, in de gebouwen die al voor buitenlandse studenten waren bestemd. Deze woningen worden verhuurd met garantiecontracten van ½ tot 1 jaar. De Vrije Universiteit staat hierbij in geval van leegstand garant. Het aantal buitenlandse studenten dat DUWO huisvest ligt tussen de 800 en de 900.

DUWO is bereid om, passend binnen haar beleid, een bijdrage te leveren aan de huisvesting van - studerende - vergunninghouders. Het campuscontract is hierbij van toepassing. De begeleiding van de statushouders valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, ook als de studie is gestaakt. In 2019 zijn tot op heden 3 studerende statushouders op voordracht van de gemeente geplaatst.

Kwaliteit en duurzaamheid woningen

DUWO onderhoudt haar woningen sober en doelmatig. Het verduurzamen van de woningen doen we zoveel mogelijk op natuurlijke onderhoudsmomenten middels no-regret maatregelen. Zo beperken we de energiebehoefte voor de verwarming van onze woningen en dragen we bij aan een duurzame wereld en het betaalbaar houden van onze woningen. Daarnaast investeren we in duurzame methoden om energie en/of warmte op te wekken.

In Uilenstede worden in 2020 naar schatting 1.160 zonnepanelen geplaatst met een geschat vermogen van ruim 342.000 wattpiek. Het exacte aantal panelen is afhankelijk van eventuele obstakels op de daken. Met het opwekken van zonne-energie dragen wij niet alleen bij aan de verduurzaming van de woningen op Uilenstede, ook levert dit een besparing op de energielasten op voor de studenten.

In 2019 is DUWO tevens een proef gestart met het verwarmen op basis van een waterstofketel. De waterstofketel is een hybride ketel die zowel op aardgas als waterstof warm water kan opwekken wat gebruikt wordt voor tapwater en verwarmen. Momenteel is de waterstofketel aangesloten op het complex Uilenstede 102. In 2020 monitoren we of de waterstofketel de gewenste resultaten oplevert met betrekking tot de volgende drie thema's: duurzaamheid (*reduceren gasverbruik complex*), betaalbaarheid (*daling energielasten studenten*) en betrouwbaarheid (*storingspercentage ketel*). Wanneer de ketel zich in 2020 bewezen heeft, dan onderzoeken we de mogelijkheid om de ketel tevens aan te sluiten op het naastliggende gebouw. Bij de aanschaf van de ketel is hiervoor rekening gehouden met de capaciteit.

Voor verduurzaming van het bezit is DUWO-breed € 5.000.000 beschikbaar in 2020. Planvorming in Amstelveen is in voorbereiding. Om de duurzaamheidsdoelen te halen is een aansluiting op het gemeentelijke warmtenet nodig. De gemeente wordt gevraagd dit mogelijk te maken.

In 2020 wordt door de gemeente in overleg met inwoners, eigenaren en corporaties een transitievisie warmte opgesteld. In de transitievisie warmte legt de gemeente het tijdspad vast wanneer welke wijk wordt verduurzaamd, aardgasvrij gemaakt en welke duurzame alternatieven er mogelijk zijn. Op wijk/buurniveau wordt vervolgens een uitvoeringsplan gemaakt (2021) waarin is

vastgelegd wat de toekomstige energie en warmtevoorziening voor de betreffende wijk/buurt gaat worden. DUWO maakt in 2020 een plan van aanpak waarin opgenomen is welke labelstappen in de jaren erna worden gemaakt, hierin stemt zij af met de gemeente om zo tot een plan te komen dat past bij de gemeentelijke doelstellingen alsook bij de doelstellingen van DUWO en de VBU.

Student Energy Race

Naast de fysieke maatregelen in onze gebouwen probeert DUWO ook het gedrag van de studenten positief te beïnvloeden. DUWO heeft hiervoor inzicht in het energieverbruik van de meeste groepen en/of individuele huurders. In 2020 zal DUWO zo veel als mogelijk huurders van hun energieverbruik op de hoogte stellen en voorstellen doen om het verbruik te verminderen.

DUWO organiseert in samenwerking met Kences de Student Energy Race waarin studentenhuizen uit Delft, Leiden, Den Haag, Utrecht, Deventer, Amsterdam en Rotterdam met elkaar de strijd aanbinden om de meeste energie te bezuinigen. Doel is om het energiebewustzijn te vergroten. Samen met Kences streven we er naar om een race te ontwikkelen waarbij er gekeken kan worden naar de elektrareductie per eenheid. Hierdoor zou het mogelijk moeten worden dat de bewoners van Uilenstede ook kunnen meedoen met een Student Energy Race.

Er is in 2020 een budget van € 50.000 (DUWO-breed) om bewonersinitiatieven voor duurzaamheid te ondersteunen. Om ervoor te zorgen dat van dit budget gebruik wordt gemaakt gaat de VBU in 2020 bewonersinitiatieven promoten onder de bewoners.

Investerings

DUWO voert in 2020 het assetmanagement uit dat in 2019 is vastgesteld, waarbij het besluit genomen is de renovatie aan Toren C een jaar uit te stellen. Dit heeft ermee te maken dat we de voorbereiding en haalbaarheid van de Toren zorgvuldig willen onderzoeken in samenwerking met de bewoners en de VBU. De renovatie zal plaatsvinden in bewoonde staat en betreft minimaal het vervangen van de badkamers en keukens. Met de onderhoudsingrepen zullen we ook rekening houden met toepasbare duurzaamheidsmaatregelen op het gebied van energiebesparing en woongedrag. Concreet betekent dit dat er in 2020 geen grootschalige renovatie zal plaats vinden.

DUWO zal in 2020 in haar complexen in de gemeente Amstelveen investeren:

Niet Planmatig Onderhoud (NPO)	€ 625.000
Planmatig Onderhoud (PO)	€ 1.618.000

Onder 'Niet Planmatig Onderhoud' wordt verstaan het dagelijkse onderhoud, bijvoorbeeld na mutatie. Onder 'Planmatig Onderhoud' wordt verstaan keuken- en sanitair renovatie, grootschalige renovatie, contract onderhoud en verduurzaming.

Volgend jaar zijn de laatste twee complexen met 120 kamers aan de beurt om de inventaris te vervangen voor de Accommodate eenheden. Als deze zijn gerealiseerd dan is heel Uilenstede weer voorzien van eigentijds meubilair.

Leefbaarheid

DUWO, de gemeente Amstelveen en de VBU erkennen dat problemen bestaan in de nieuwbouw met warmte. Om het probleem beter in kaart te brengen gaat de VBU in 2020 gedurende het gehele jaar op verschillende plaatsen in de nieuwbouwcomplexen warmtemetingen uitvoeren.

DUWO heeft een sociaalbeheerbudget om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen. Voor de vestiging Amsterdam bedraagt dit budget in 2020 € 58.000. De VBU is voornemens om in 2020 bij DUWO initiatieven aan te dragen waarvoor het sociaalbeheerbudget kan worden gebruikt.

Alle nieuwe huurders worden er door DUWO op gewezen dat huurders op Campus Uilenstede overlast kunnen ondervinden van vliegtuiglawaai. DUWO doet dit via website en bewonersinformatie.

DUWO wil graag meer mogelijkheden om regelmatig zwerffietsen en fietswrakken te verwijderen uit de openbare ruimte en gaat hierover met de gemeente Amstelveen in gesprek. DUWO wil graag ook zelf beter en strikter handhaven op zwerfvuil en de dump van huisraad op de campus.

In de zomermaanden worden door de gemeente extra vuilnisbakken geplaatst. Daarnaast worden sinds november 2019 de afvalbakken ook op zaterdag geleegd. Dit zal ook gaan gebeuren tijdens de feestdagen zoals 2^{de} kerstdag, 2^{de} paasdag, 2^{de} pinksterdag en Hemelvaart. Wanneer blijkt dat deze maatregelen onvoldoende resultaat leveren kunnen in het beheeroverleg met de gemeente Amstelveen en DUWO (in samenspraak met de VBU) verdere maatregelen besproken worden. DUWO zal zelf beter handhaven op het dumpen en achterlaten van vuil bij de door DUWO geplaatste vuurplaatsen op de campus.

Evaluatie afsluiting portieken

We gaan met elkaar onderzoeken wat de afsluiting van de portieken gedaan heeft met betrekking tot de veiligheid en het woongenot van de huurders. Het betreft een schuifdeur die alleen te openen is door de bewoners met een toegangssleutel of via de intercom vanuit de eenheid. Daarmee is de vrije toegankelijkheid van het trappenhuis ingeperkt. Een consequentie van deze maatregel is dat bezoekers die bij de voordeur aanbellen niet op kamerniveau aanbellen, maar op eenheidsniveau. Dit kan overlast voor de bewoner met zich meebrengen. Het is niet de meest optimale oplossing, waarbij de VBU zorgen heeft over het woongenot van de bewoners. DUWO gaat handhaven en toezien op de veiligheid van de toegankelijkheid van de portieken.

Op verzoek van de gemeente en VBU en zeker in overeenstemming met DUWO vindt er een evaluatie plaats met de gemeente, politie, VBU en DUWO. Deze evaluatie zal een half jaar na uitvoering plaatsvinden om te zien bij welke complexen er nog problemen zijn en of er een passende oplossing bedacht kan worden binnen de mogelijkheden die er dan zijn. Belangrijk is dat veiligheid van de bewoners voorop staat.

Verantwoording

DUWO zal uiterlijk in het tweede kwartaal van 2020 verantwoording afleggen over de nakoming van de prestatieafspraken van 2019.

Aldus overeengekomen op 31 januari 2020,

DUWO

Vereniging Bewoners
Uilenstede (VBU)

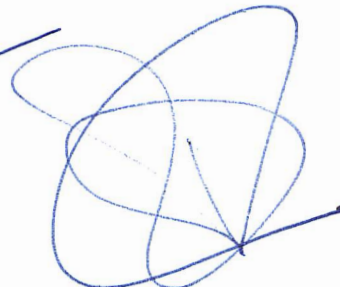
Gemeente Amstelveen

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Christine Willems
Vestigingsdirecteur

A handwritten signature in blue ink, featuring a series of vertical strokes and a long horizontal stroke extending to the right.

Joeri Mokkink
Voorzitter

A handwritten signature in blue ink, characterized by multiple overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Rob Ellermeijer
Wethouder