

Prestatieafspraken 2019

Gemeente Amstelveen

DUWO

Vereniging Bewoners Uilenstede (VBU)

Inleiding

DUWO huisvest op de Campus Uilenstede 3.462 studenten in 890 zelfstandige woningen en 2572 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 keukens.

DUWO verhuurt anno 2018 woningen aan de volgende doelgroepen:

Aantal verhuurde eenheden met een campuscontract	2.520	73%
Aantal verhuurde eenheden aan internationale studenten met een tijdelijk contract	837	24%
Aantal verhuurde eenheden met een normaal contract (oude contracten)	105	3%

Deze Prestatieafspraken zijn gebaseerd op het bod dat DUWO op 28 juni 2018 in samenspraak met de Vereniging Bewoners Uilenstede (VBU) heeft gedaan. Dit is het eerste jaar dat het bod van DUWO is uitgewerkt in formele Prestatieafspraken.

Uitgangspunten

Liberalisatie en verkoop

Er worden in 2019 geen studentenwoningen van DUWO geliberaliseerd. De woningen zijn voor 100% in het DAEB-segment ondergebracht. DUWO heeft geen verkoopprogramma voor haar woningen.

Nieuwbouw

DUWO vraagt van de gemeente Amstelveen een maximale inspanning om de realisatie van maximaal 2.500 studenteneenheden op Kronenburg, conform de aanvraag die in 2017 bij het Ministerie van I&M is ingediend, mogelijk te maken. Deel van dit project kan de ontwikkeling van het kantoorgebouw Laan van Kronenburg 7b zijn. In 2019 zal er echter geen sprake zijn van het in aanbouw nemen van nieuwe studentenwoningen door DUWO.

De gemeente Amstelveen 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 € 424,44 (kwaliteitsgrens, prijspeil 2019) en het restant onder de € 607,46 (aftoppingsgrens laag, prijspeil 2019) wordt verhuurd. Intentie van DUWO is hier dezelfde verdeling toe te passen als bij de verhuur van de huidige voorraad wordt gehanteerd (85% versus 15%).

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 2019 in de gemeente Amstelveen geen studentenwoningen door DUWO aangekocht.

Betaalbaarheid voor doelgroep

Het doel is dat 85% van de studentenwoningen een subsidiabele huur van maximaal € 424,44 (prijspeil 2019) hebben. Dit is reeds in 2015 bereikt en die norm zal gehandhaafd blijven in 2019. Het resterende deel van de woningen wordt verhuurd onder de liberalisatiegrens van € 720,42 (prijspeil 2019).

De huurverhoging in 2019 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 2019 is inflatie plus maximaal 1%. De 1% ruimte boven inflatie wordt gevuld met de harmonisatie-opbrengsten bij mutatie en zittende huurders.

DUWO huisvest 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 2019 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. Eind 2018 is de eerste statushouder op voordracht van de gemeente geplaatst.

Kwaliteit en duurzaamheid woningen

DUWO onderhoudt haar woningen sober en doelmatig. Waar mogelijk/verstandig worden in het onderhoud no-regret maatregelen meegenomen vooruitlopend op verdere verduurzaming.

In 2019 wordt de tweede vleugel van toren B gerenoveerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van een techniek (Qton) waarbij met warmte uit de buitenlucht tapwater wordt verwarmd.

Enkele woontorens zijn inmiddels voorzien van een afgesloten entree en camerabeveiliging. In 2019 zullen ook de overige woontorens een afgesloten entree en camerabeveiliging krijgen.

In een groot deel van de woningen is koken op gas al vervangen door elektrisch koken. Het is beleid dit in de overige woningen ook te doen bij vervanging van de keuken. In het complex Uilenstede 102 zal in 2019 worden overgestapt van gas- naar elektrisch koken.

DUWO wenst op verschillende complexen op Uilenstede PV-panelen plaatsen. Een aanvraag voor een bijdrage van de overheid is gedaan voor de laagbouw, het complex Uilenstede 102, het voormalige Combinatiegebouw (inclusief kantoor DUWO) en een deel van de nieuwbouw.

In het complex Uilenstede 102 loopt vanaf 2019 tevens een proef met verwarmen op waterstof, opgewekt door elektrolyse. Eerst wordt waterstof nog gemengd met aardgas, doel is uiteindelijk de woningen volledig met waterstof te gaan verwarmen.

DUWO heeft in 2018 haar duurzaamheidsbeleid vastgesteld (SMART) en vertaalt dit concreet naar doelen en maatregelen op complexniveau. Deze maatregelen worden in de komende jaren meegenomen in de biedingen/prestatieafspraken. Op Uilenstede wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om hierbij daken en gevels van de woontorens in te zetten. Met subsidie van de Rijksoverheid worden zonnecollectoren op daken geplaatst.

Op basis van het in 2018 opgestelde bemeterplan is inzicht in het energieverbruik van groepen en/of individuele huurders mogelijk. Dit stelt DUWO in staat om gerichte duurzaamheidsmaatregelen (investeringen, onderhoud, gedragsbeïnvloeding) te nemen.

Er is in 2019 een budget van € 50.000 (DUWO-breed) om bewonersinitiatieven voor duurzaamheid te ondersteunen. 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.

Elk jaar wordt een deel van de torenflats op Uilenstede opgeknapt in het kader van een meerjarig groot onderhoud programma, waarbij waar mogelijk maatregelen worden meegenomen ter verduurzaming.

Duurzaamheid heeft een keerzijde, de recent opgeleverde nieuwbouw kent in de zomer het probleem van accumulatie van warmte. DUWO en de VBU zullen – al dan niet in samenwerking met de gemeente Amstelveen – in 2019 de warmteproblematiek in deze woningen analyseren en proberen tot oplossingen te komen.

Investeringsen

DUWO zal in 2019 in haar complexen in de gemeente Amstelveen investeren:

Niet Planmatig Onderhoud (NPO)	€ 575.000
Planmatig Onderhoud (PO)	€ 2.735.000

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

Leefbaarheid

DUWO heeft een sociaalbeheerbudget om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen. Voor Campus Uilenstede bedraagt dit budget in 2019 € 58.000.

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 het beheeroverleg met de gemeente Amstelveen zal DUWO in gesprek gaan over mogelijkheden – in ieder geval in de zomermaanden – meer afvalbakken te plaatsen op de campus. DUWO zal zelf beter handhaven op het dumpen en achterlaten van vuil bij de door DUWO geplaatste vuurplaatsen op de campus.

Verantwoording

DUWO zal uiterlijk in het tweede kwartaal van 2019 verantwoording afleggen over de nakoming van de prestatieafspraken van het vorige jaar. Omdat het bod van DUWO voor 2018 niet is verwerkt in specifieke prestatieafspraken, zal DUWO over 2018 verantwoording afleggen aan de hand van het bod voor dat jaar.

Aldus overeengekomen op 11 december 2018,

DUWO

Vereniging Bewoners
Uilenstede (VBU)

Gemeente Amstelveen

Gerrit Dijkstra
Directeur Amsterdam

Manon Paape
Voorzitter

Rob Ellermeijer
Wethouder