

Prestatieafspraken 2024-2027

Gemeente Amstelveen

DUWO

Vereniging Bewoners Uilenstede (VBU)

Inleiding

DUWO huisvest op de Campus Uilenstede 3.460 studenten in 890 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. De meeste onzelfstandige woningen hebben echter wel een eigen natte cel met douche en wc, maar delen de keuken.

DUWO verhuurt anno 01-09-2023 woningen aan de volgende doelgroepen:

Aantal verhuurde eenheden met een campuscontract	2.538	73,3%
Aantal verhuurde eenheden aan internationale studenten met een tijdelijk contract	838	24,2%
Aantal verhuurde eenheden met een normaal contract (oude contracten)	84	2,5%

Uitgangspunten

Liberalisatie en verkoop

Er worden in de periode 2024-2027 geen studentenwoningen van DUWO geliberaliseerd. De woningen zijn voor 100% in het DAEB-segment ondergebracht. DUWO heeft geen verkoopprogramma voor haar woningen.

Nieuwbouw

Het Rijk biedt de gemeente, DUWO en andere grondeigenaren in Kronenbrug de mogelijkheid om 438 zelfstandige studentenwoningen en een aantal short stay units te realiseren. Hierover maken partijen met de andere grondeigenaren een gedragen plan.

Indien er geen mogelijkheden zijn voor studentenhuisvesting op Kronenburg onderzoeken partijen of er elders mogelijkheden tot nieuwbouw te vinden zijn.

Aankoop

Mocht er alsnog nieuwbouw studentenhuisvesting mogelijk zijn op Kronenburg op andere locaties dan LvK 7A , dan onderzoekt DUWO de mogelijkheden tot aankoop.

Betaalbaarheid voor doelgroep

In de komende jaren werkt DUWO een nieuw huurbeleid uit in verband met de grote opgaven die er zijn op het terrein van uitbreiding én verduurzaming. Daarnaast liggen er voorstellen tot aanpassing van de jongerengrens naar 21 jaar. Streven blijft gericht op betaalbaarheid voor elke student.

In dat licht zal de gewenste verhouding onderzocht worden tussen woningen met een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens en eenheden met een prijs tot de eerste aftoppingsgrens.

Gezien het feit dat DUWO op Uilenstede ook phd-studenten huisvest met een inkomen zal wellicht een beperkt deel van de woningen ook een huur kunnen krijgen tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

De partijen verbinden zich aan de landelijke afspraak dat de huursom van corporaties in 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Dit betreft de jaarlijkse huurstijging niet om de huurstijging bij mutatie. In het geval de huidige huur lager is dan de streefhuur wordt de huur verhoogd met maximaal het toegestane percentage op woningniveau.

DUWO huisvest de Nederlandse studenten via campuscontracten, waarbij de huurder een half jaar na het beëindigen van zijn of haar studie moet verhuizen. Hierdoor blijft de voorraad toegankelijk voor deze doelgroep. Zelfstandige woningen worden toegewezen op inschrijfduur, sommige onzelfstandig ook. Bij de meeste kamers met gedeelde voorzieningen wordt gehospiteerd, waarbij rond de zomer voorrang gegeven wordt aan eerstejaarsstudenten van ver. Hospiteren zorgt voor een verhoogde sociale cohesie op afdelingen op de onzelfstandige eenheden dan wanneer deze woningen op basis van de wachtlijst zouden worden verhuurd. Je deelt tenslotte samen voorzieningen, dan is het prettig dat je invloed hebt met wie je gaat samenwonen.

Huisvesten van specifieke doelgroepen

Voor de doelgroep buitenlandse studenten zal DUWO ook in de periode 2024-2027 gemeubileerde eenheden met of zonder gedeelde voorzieningen aanbieden, 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 hiervoor, in het geval van leegstand, garant. Het aantal buitenlandse studenten dat DUWO huisvest op Uilenstede ligt tussen de 800 en de 900.

DUWO is bereid om, passend binnen haar beleid, een bijdrage te leveren aan de huisvesting van studerende statushouders en economisch dakloze studerende jongeren. Het campuscontract is hierbij van toepassing. De begeleiding van de statushouders en de dakloze studerende jongeren valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, ook als de studie is gestaakt. Met de gemeente Amstelveen worden hier passende werkafspraken over gemaakt.

DUWO deelt één keer per jaar een overzicht van het aantal verhuringen per kalenderjaar met de gemeente.

Kwaliteit en duurzaamheid woningen

DUWO onderhoudt al haar woningen naar behoren. Waar mogelijk/verstandig, worden in het onderhoud no-regret maatregelen voor duurzaamheid meegenomen, bijvoorbeeld isolerende maatregelen, PV-panelen plaatsen en kookgas verwijderen. DUWO kijkt naar alle maatregelen die ze in haar planmatig onderhoud doet of zij kansen bieden om bij te dragen in de duurzaamheidsopgave. Elke stap die DUWO kan doen wordt ook genomen. De basis eisen voor verduurzaming zijn in ieder geval naar de standaard van rijksregelgeving. Op Uilenstede wordt de energetische kwaliteit dit jaar nog bepaald, daar wordt gekeken naar het werkelijke verbruik en de efficiëntie van de huidige installatie techniek. Op dit moment wordt met de WKK installatie al meer dan 100% van de energiebehoefte van Uilenstede opgewekt en er liggen nu meer dan 1000 zonnepanelen op Uilenstede. In VOGUE staan meerdere scenario's voor verduurzaming, VOGUE zal in 2024 aan de gemeente worden gepresenteerd. Dit gebeurt nadat er een haalbaarheidstoets heeft plaatsgevonden.

De meeste woningen op Uilenstede zijn al gasloos en een deel is gasvrij waarbij er alleen gas wordt gebruikt in de centrale warmtevoorziening. Uilenstede Noord is al van het kookgas af.

Het staande beleid is om bij de vervanging van verlichting in gemeenschappelijke ruimtes over te gaan naar de meest zuinige verlichtingsvorm.

Transitievisie warmte

In december 2020 heeft de gemeenteraad van Amstelveen de transitievisie warmte vastgesteld. In de transitievisie warmte zijn kansrijke wijken genoemd voor duurzame collectieve warmte. Gezien de aanwezigheid van een warmtenet is Uilenstede benoemd als kansrijke buurt. In 2024/2025 wordt een aangepaste transitievisie warmte/warmteprogramma opgesteld.

De positie van Uilenstede moet apart gezien worden, gezien de aanwezigheid van de WKK installatie die naast Uilenstede ook een rol speelt in de elektra voorziening van Amstelveen. Daarom ontwikkelt DUWO een visie op Uilenstede, haar gebouwen en de energievoorziening; Visie op Gebouwen Uilenstede en hun Energievoorziening (VOGUE). DUWO vertaalt de visie in 2024 naar een PvA op basis van een nulmeting van de gebouwen en een toets op de haalbaarheid van alternatieve energie voorziening. Hierin stemt zij af met de gemeente om zo tot een plan te komen dat past bij de gemeentelijke doelstelling alsook bij de doelstellingen van DUWO en de VBU. Waar nodig stemmen DUWO en gemeente af met Liander.

De gemeente, DUWO en de VBU betrekken elkaar bij de totstandkoming van plannen voor het warmteprogramma en VOGUE.

Zonnepanelen

De grotere daken zijn al voorzien van PV panelen. Uitbreiden van de elektra en warmte uit zonne-energie is een van de pijlers binnen VOGUE en zal later uitgewerkt worden.

Klimaatadaptatie

Op daken waar geen zonnepanelen zijn aangebracht wordt onderzocht hoe deze daken ingevuld kunnen worden. Dit kunnen zowel groene, gele als blauwe daken zijn. Voor groene daken is een gemeentelijke subsidie beschikbaar. Over verdere invulling van de klimaatadaptatie gaat DUWO in gesprek met de gemeente.

Waterstofketel

De proef met waterstof had onvoldoende positieve uitkomsten, VOGUE sluit een rol voor waterstof in de energievoorziening in de toekomst echter niet uit.

Energieverbruik

DUWO werkt aan het vergroten van het inzicht van het energieverbruik door huurders. Dit kan zowel op individueel als woongroep niveau zijn. Zodra DUWO een compleet labeloverzicht heeft wordt dat gedeeld, uiterlijk in het tweede kwartaal van 2024.

Natuur-inclusiviteit en klimaatadaptie:

Binnen klimaatadaptatie is er een samenspel tussen de gebouwen en de omliggende natuur. Deze thema's hebben daarom een belangrijke plaats binnen VOGUE, daarvoor moet DUWO als gebouwbeheerder en de gemeente als ruimtebeheerder samenwerken om eventuele risico's te identificeren en te pareren en de bestaande situatie te optimaliseren. Ook gaat DUWO met de gemeente in overleg over de gevolgen van de Flora/Faunawet in de publieke ruimte. Dat wordt in 2024 verder ingevuld. Hierbij wordt ook gekeken naar afspraken over het delen van kosten voor ecologische onderzoeken om de vergunningen te krijgen die nodig zijn voor de verduurzamingsplannen.

Duurzaamheidsinitiatieven

In de jaren 2024 en 2025 is er een DUWO-breed budget van 700.000,00 per jaar voor duurzaamheidsinitiatieven. Met de huurdersorganisaties is afgesproken dat dit budget in overeenstemming met hen zal worden besteedt, én dat er ruimte is voor inbreng van initiatieven vanuit bewoners, bewonerscommissies en huurdersorganisaties. De bewoners mogen duurzaamheidsinitiatieven aandragen, die bijdragen aan CO2- of energievermindering. Bewoners van Uilenstede en de VBU mogen duurzaamheidsinitiatieven indienen bij de vestiging Amsterdam.

Onderhoud

DUWO zal in 2024 in haar complexen in de gemeente Amstelveen aan onderhoud besteden

Niet Planmatig Onderhoud (NPO)	€719.334,00
Planmatig Onderhoud (PO)	€ 3.544.640,00
Contract onderhoud	€ 231.547,00

Onder *Niet Planmatig Onderhoud* wordt verstaan het dagelijkse onderhoud, zoals reparatieverzoeken en schoonmaak van gebouwen.

Onder *Planmatig Onderhoud* wordt onder andere verstaan schilderwerk, onderhouden/vervangen van installaties en ventilatiesystemen. In 2024 plegen we in diverse complexen liftonderhoud,.

Contract onderhoud voeren we ook uit, dit houdt onder andere in: lift controles en keuringen, legionella bemonstering en beheer, schoonmaak en onderhoud van installaties, brandblusmiddelen controleren en vervangen, noodverlichting controleren.

Brandveiligheid

DUWO zal duidelijk communiceren over de brandveiligheidsmaatregelen die zijn genomen en geeft daarbij uitleg over de gemaakte keuzes.

Brandveiligheidscontroles

Naast de panden technisch goed te laten voldoen aan de brandveiligheidseisen hebben we aandacht voor het bewonersgedrag. Dit speelt ook een grote rol in het veilig wonen. Zo hebben we de brandveiligheidscontroles per complex geïntensiveerd en zijn we nog strenger gaan controleren. Naast de controles is het vooral belangrijk dat we blijvend aandacht schenken aan de bewustwording van het brandgevaar. DUWO, de gemeente, brandweer en de VBU zetten brandveiligheidsacties op om de bewustwording onder de bewoners te vergroten. Dit is niet eenmalig maar voortdurend aangezien er veel nieuwe studenten per jaar komen wonen op Uilenstede. Met name de brandweer speelt hierin een belangrijke rol vanuit de gemeente. DUWO en de VBU zorgen ervoor dat de communicatie richting de studenten helder, eenduidig en toegespitst zijn op het hoe en waarom van de brandcontroles en de maatregelen die door studenten genomen moeten worden om de eenheden brandveilig te houden.

We zien dat de frequentie en aanscherping van de controles effect hebben. Dit heeft geleid tot een afname in goederen in de openbare ruimtes, maar we moeten er dicht op blijven zitten.

Leefbaarheid

Woonfraude

Gemeente en DUWO kunnen samenwerken op gebied van aanpak illegale vakantieverblijf en illegale onderverhuur. Hierover worden nadere afspraken tussen de gemeente en DUWO gemaakt.

Theater

De gemeente huurt het theater op campus Uilenstede (De Landing) voor de komende vijf jaar voor een cultureel-maatschappelijke invulling. De ambitie is dat het een plek voor ontmoetings- en verbindingsactiviteiten wordt waar de studenten die woonachtig zijn op de campus bij betrokken zijn. Het moet levendigheid bieden aan het centrumgebied zodat studenten een plek krijgen waar ontmoeten, cultuur en vermaak bij elkaar komen. Hier ligt een kans om Uilenstede een nog levendiger plek te maken voor en door studenten. Het is belangrijk dat de programmering aansluit bij onze doelgroep.

Sociaal Beheer budget

DUWO heeft een sociaalbeheerbudget ter beschikking voor de campus Uilenstede van 5 euro per VhE per jaar. Dit komt neer op $3460 \text{ VhE} \times 5,00 = 17.300,00$ euro. Om aanspraak te maken op dit

budget kunnen initiatieven bij DUWO worden ingediend. Het sociaalbeheerbudget is er om initiatieven van huurdersorganisaties en bewonerscommissies te ondersteunen op het gebied van leefbaarheid.

In 2024 is er een assettevredenheid budget van € 50.000 per vestiging beschikbaar gesteld om de tevredenheid van het wonen in een complex te vergroten. Initiatieven kunnen naar voren komen vanuit bewonerscommissies of vanuit sociaal beheer maar ook uit de assettevredenheid metingen waarbij gekeken wordt naar kwaliteit van wonen, sociale cohesie, veiligheid, hygiëne enz. De bedoeling is om verbeteringen aan het pand aan te brengen die de tevredenheid over het wonen vergroten. Dit budget is meer pand gerelateerd dan bewoners gerelateerd.

Beheer openbare ruimte

DUWO en de gemeente maken nadere afspraken over het verwijderen van zwerffietsen en fietswrakken. Deze afspraak wordt met prioriteit opgepakt vanaf 2024.

Graag zou DUWO en de VBU zien dat de gemeente meer doet aan het onderhoud van de publieke ruimte, er zijn veel olifantenpaadjes, onkruid en kale plekken door auto's. Verder zien we graag de letters van UILENSTEDE terug, deze zijn al twee jaar weg. Deze zijn ooit aangeschaft door de gemeente en weg gehaald na vandalisme.

DUWO en de VBU willen graag dat de gemeente beter en strikter handhaaft op zwerfvuil en de dump van huisraad op de campus. In het beheeroverleg met de gemeente Amstelveen zullen de partijen in gesprek gaan over mogelijkheden – in ieder geval in de zomermaanden – meer afvalbakken te plaatsen op de campus. Om de focus op de publieke ruimte te handhaven zullen de Gemeente, VBU en DUWO eens per kwartaal een beheeroverleg houden. Tussen de overleggen houden de partijen de lijntjes kort en de partijen weten wie ze waarvoor kunnen aanspreken.

Verkeer algemeen

Gemeente en DUWO gaan onderzoeken hoe het centrale plein van de campus autovrij of -luw kan worden gemaakt. Dit om de verkeerssituatie op het plein te verbeteren.

Initiatieven voor sport/kunst en andere dingen in de publieke ruimte.

Partijen zien graag meer ontmoetingsplekken voor studenten in de openbare ruimte. Zoals bijvoorbeeld de picknicktafels bij de laagbouw of een additioneel sportveld zoals een basketbalveld. Partijen gaan onderzoeken wat er wat dit betreft haalbaar is op de campus Uilenstede.

Verantwoording

De partijen zullen eens per halfjaar een overleg hebben om de vorderingen van de prestatieafspraken te monitoren. Evaluatie van het voorgaande jaar zal elk jaar gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken plaatsvinden in het tweede kwartaal vanaf 2025.

Aldus overeengekomen op 2024,

DUWO

Vereniging Bewoners
Uilenstede (VBU)

Gemeente Amstelveen

Linda Cents
Vestigingsdirecteur

x
Voorzitter VBU

Adam Elzakalai
Wethouder