

NUMMER 68448-17

DATUM 13 maart 2017

AAN Besturen Duwoners, BRES, VBU, WijWonen

VAN Bestuur DUWO

AFSCHRIFT

ONDERWERP Terugkoppeling huurdersorganisaties m.b.t. thema 'buitenlandse studenten'

Op 25 januari jl. hebben DUWO en haar huurdersorganisaties een themabijeenkomst over internationalisering en huisvesting buitenlandse studenten gehouden. Daarvan is een verslag gemaakt dat voor de volledigheid is bijgevoegd. Twee onderwerpen, die nadrukkelijk zijn besproken, heeft DUWO verder uitgewerkt en daarom hierbij ook een terugkoppeling hoe met de input vanuit de huurdersorganisaties is omgegaan.

Zoals bekend gaat DUWO pas bij de start van het nieuwe cursusjaar 2017-2018 de nieuwe contracten gebruiken. Dit cursusjaar is voor DUWO een overgangsjaar, gelet op het tijdstip van invoering van de wet.

Tijdelijke huurcontracten

De kaders van het nieuwe contract hebben we op de themabijeenkomst van 25 januari jl. besproken. Het nieuwe contract, dat vanaf het nieuwe cursusjaar 2017-2018 gebruikt gaat worden, is in die richting uitgewerkt:

- Dat betekent, dat vooral in de preambule veel wijzigingen staan. Het contract zelf kent dezelfde bepalingen als in het huidige contract.
- In de preambule wordt uitgelegd, dat er (waar mogelijk) sprake is van een contract *naar aard van korte duur*, waardoor opzegging niet mogelijk is. Zoals bekend volgt DUWO bij toepassing van het concept 'naar aard van korte duur' de overige regels van huur(prijs)bescherming vanzelfsprekend wel.
- In de preambule wordt vervolgens uitgelegd dat het aanbod van gegarandeerde huisvesting alleen mogelijk is als aan het einde van het cursusjaar de woning moet worden leeggemaakt om weer plaats te maken voor een nieuwe lichte studenten. Daarnaast wordt uitgelegd dat een eerdere beëindiging ook niet mogelijk is, omdat dan de onderwijsinstelling en DUWO te maken krijgen met hoge leegstandkosten, omdat de woning tussentijds niet verhuurd kan worden als die per 1 september weer beschikbaar moet voor die nieuwe lichte internationale studenten.
- In de preambule wordt ook verwezen naar het aanbod zoals dat via de onderwijsinstellingen hen is gedaan. Als de betreffende student gebruik wil maken van een gegarandeerd aanbod van huisvesting door de onderwijsinstelling, dan kan dat alleen op bovengenoemde voorwaarden. De nieuwe huurder is dus vooraf uitgebreid geïnformeerd over de voorwaarden in het contract dat zij gaan tekenen. (En dus: als de internationale student een ander arrangement wil, zijn er alternatieven. Er kan een bewuste keuze worden gemaakt.)
- Tot slot wordt in de preambule aangegeven dat gezien het voorgaande een beroep op eerder of later opzeggen op gronden van redelijkheid en billijkheid niet aanvaardbaar wordt geacht.

DUWO heeft een afweging gemaakt tussen het collectieve en het individuele belang van de studenten. Het collectieve belang is dat er voldoende gegarandeerde huisvesting kan worden aangeboden aan de buitenlandse student op het moment dat zij aankomen in Nederland. Op het moment dat de individuele huurder kan opzeggen zal de nieuwe lichte geen aanspraak meer kunnen maken op gegarandeerde huisvesting, waardoor in feite het

collectieve en het individuele belang zal worden geschaad. De internationale student wordt uitgebreid vooraf geïnformeerd en kan dus zelf een keuze maken of hij/zij een ander arrangement elders wil zoeken.

Instroom internationale studenten in de 'reguliere' studentenkamers.

Op 25 januari jl. is aan de hand van de prognoses aangegeven dat de internationalisering de komende jaren versterkt door zal zetten. DUWO heeft de vraag voorgelegd hoe de huurdersorganisaties kijken naar deze ontwikkelingen in relatie tot de studentenhuysvesting. De huurdersorganisaties hebben vrijuit gereageerd. Kort samengevat zitten de huurders in een zekere spagaat. De huurders vinden voorrang op basis van afstand een goed instrument om de balans tussen dichtbij en ver weg (zowel in Nederland als internationaal) te sturen, maar een nadrukkelijke worsteling is wel de mate van voorrang en daarmee verdringing. Die voorrang moet er niet toe leiden dat de student die dichterbij woont feitelijk geen kansen meer heeft op huysvesting.

Meest belangrijke thema was vervolgens wel de mogelijke voorrang voor internationale studenten bij vrijkomende kamers. De huurdersorganisaties zijn zeer kritisch ten aanzien van gedwongen instemming van internationale kandidaten (mixed housing). Andersom geformuleerd: Men hecht zeer aan de bestaande methodiek van instemmingen om in volledige vrijheid een geschikte kandidaat-huurder te vinden, die past binnen de wooncultuur van de betreffende eenheid. De huurders zien een instemming met ook internationale kandidaten slechts in zeer beperkte en gerichte mate als een realistische optie: bij de meeste instemmingen zal toch een Nederlandse kandidaat de voorkeur krijgen vanwege sociale en praktische redenen. Instemming met alleen keuze van internationale kandidaten wijzen ze ronduit af. Mixed housing kan alleen werken op basis van vrijwilligheid van andere bewoners én met voldoende hulpmiddelen voor kennismaking, bijvoorbeeld Skype. De huurdersorganisaties waren verder over het algemeen enthousiast over verdere differentiatie in het aanbod van diensten en voorzieningen: met name de vrijere keuze voor gestoffeerd dan wel gemeubileerd aanbod voor internationale (en Nederlandse) studenten viel goed in de smaak. Als gevolg hiervan kunnen vooral de diplomastudenten voor meer regulier woningaanbod kiezen waardoor de strikte scheiding in het woningaanbod komt te vervallen.

Mede op basis van het overleg met de huurdersorganisaties heeft DUWO besloten om voor komend jaar uitbreiding van het aanbod voor buitenlandse studenten niet meer *alleen* aan te bieden als gegarandeerde en volledig gemeubileerde kamers, die dan ook structureel niet bereikbaar zijn voor Nederlandse studenten. Er wordt een poging gedaan om internationale studenten die meerjarig in Nederland gaan studeren (vooral Bachelors dus) deels op voorrang te laten instromen in de reguliere voorraad. Dat betekent concreet:

1. Minder woningen worden volledig gemeubileerd met structurele onttrekking aan de kamervoorraad voor Nederlandse studenten.
2. Er komt een beperkte voorrang in tijd (bijvoorbeeld medio juni, juli, augustus, medio september) en aantal complexen waar de voorrang geldt. De studenten krijgen gewoon een campuscontract, en als zij opzeggen komt de woning gewoon weer in het reguliere studentensegment beschikbaar.
3. De voorrang wordt in Delft, Leiden en Den Haag beperkt tot complexen met zelfstandige woningen (of ombouw onzelfstandig waar geen instemming geldt.)
4. Er wordt in Amsterdam een pilot gehouden met voorrang voor internationale studenten in de reguliere verhuur met vrijkomend aanbod van onzelfstandige eenheden via instemming op basis *van vrijwillige deelname* van de betreffende afdelingen. Deze pilot helpt om antwoord te krijgen op de vraag onder welke condities instemming 'op afstand' een succes zou kunnen worden.