

Ons kenmerk: 19.71974/BS/IL
Uw kenmerk: -
Behandeld door: B. Roestenberg
Bijlage(n): 2



Huurdersorganisaties
BRES
VBU
WijWonen
De Eerste Kamer
Duwoners

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO

088 - 2353896

I DUWO.nl

Datum: 1 maart 2019
Onderwerp: Adviesaanvraag balans

Beste besturen,

Zoals besproken tijdens de bijeenkomst op 19 februari 2019 willen wij graag jullie advies met betrekking tot de door DUWO geformuleerde uitgangspunten welke zien op de balans tussen de internationale en Nederlandse studenten.

Over deze materie hebben wij meerdere malen met elkaar gesproken, ook in aanwezigheid van de onderwijsinstellingen. Deze besprekingen hebben plaatsgevonden op 24 oktober, 7 november en 19 december 2018. We denken dat we de door jullie geleverde input tijdens deze bijeenkomsten helder verwerkt hebben in bijgevoegde notitie.

Tijdens de bespreking op 19 februari 2019 hebben wij stilgestaan bij jullie vraag om de uitgangspunten te vertalen naar concrete cijfers. DUWO heeft toen aangegeven dat het vertalen van het beleid in cijfers lastig is, omdat we vooraf niet kunnen zeggen om welke aantallen het gaat. Wij begrijpen dat het zonder deze getallen moeilijk is om een inschatting te maken van de daadwerkelijke gevolgen van de geformuleerde uitgangspunten.

Zoals de uitgangspunten al aangeven, zal het in het algemeen gaan om een voorrangsregel voor de beperkte duur van drie maanden in de zomerperiode en voor een aantal complexen (tot maximaal 50% van het zelfstandig bezit) gelden. Het blijft uiteraard aan de internationale student om ook te reageren op het aanbod, dus om hoeveel studenten het daadwerkelijk zal gaan valt niet te zeggen. Daarnaast hebben we het verplicht plaatsen van buitenlandse studenten op onzelfstandige kamers, waar het hospiteer recht geldt, uitgesloten. Daarmee willen we waarborgen dat de Nederlandse huurder niet verdrongen wordt. Dat het in de periode, waarop de voorrang geldt, invloed heeft voor de beschikbaarheid van woningen voor de Nederlandse student is ook duidelijk. Gezien de tekorten op de kamermarkt bestaat er helaas geen oplossing die niet ten koste gaat van welke groep dan ook. Het gaat zoals we geconstateerd hebben in de bijeenkomsten met de onderwijsinstellingen om 'het verdelen van de pijn'. De echte oplossing ligt in blijven bouwen. Om tegemoet te komen aan jullie verzoek om de uitgangspunten inzichtelijk te maken aan de hand van cijfers treffen jullie bijgevoegd de prognoses met betrekking tot de groei in aantallen van Nederlandse en internationale studenten aan.

Vanzelfsprekend zullen we de maatregelen en het effect daarvan monitoren en is dat onderwerp van gesprek met de huurdersorganisaties.

Wat vragen wij van jullie?

Met deze adviesaanvraag vragen wij jullie advies uit te brengen ten aanzien van de geformuleerde uitgangspunten in bijgevoegd documenten. Voor de goede orde merk ik nogmaals op dat deze uitgangspunten uitgebreid met de huurdersorganisaties zijn besproken. Omdat wij begrijpen dat er in de afgelopen periode veel wisselingen binnen besturen hebben plaatsgevonden kunnen wij ons voorstellen dat bepaalde standpunten niet door iedereen worden gedeeld. Voel jullie dan ook vooral vrij om een eigen mening en standpunt ten aanzien van het beleid te formuleren.

Wij zien jullie advies graag binnen 6 weken na dagtekening van deze brief, dus uiterlijk 12 april 2019, tegemoet.



Indien er vragen zijn over de notitie of er behoefte is aan een nadere toelichting of overleg dan kan er contact worden opgenomen met Bastiaan (bastiaan.roestenberg@duwo.nl) of Ryanne (ryanne.jonkhout@duwo.nl).

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO

Barend Kuehen
Bestuurder

MEMO



NUMMER

DATUM

17-12-2018

AAN

Deelnemers bijeenkomst balans huisvesting Nederlandse-internationale studenten

VAN

Bastiaan Roestenberg

AFSCHRIJF

ONDERWERP

Beleidsuitgangspunten voor de balans.

1. Vooraf

Vertegenwoordigers van onderwijsinstellingen en de huurdersorganisaties van DUWO hebben samen met DUWO onder onafhankelijk voorzitterschap van Erik Jan Hopstaken twee maal gediscussieerd over de vraag wat een eerlijke en goede balans is in de huisvesting van internationale en Nederlandse studenten. DUWO organiseert deze 'consultatierondes' omdat zij het belangrijk vindt de argumenten van stakeholders te kennen en hen ook mede te betrekken in de afweging van de verschillende belangen voor vaststelling van beleid. 19 december is een derde en laatste bijeenkomst. Op basis van deze inbreng zal DUWO haar beleid herformuleren. Vanzelfsprekend zal het beleid, waar het aanpassingen betreft, voorgelegd worden ter advisering aan de huurdersorganisaties conform de wettelijke vereisten.

2. Algemene uitgangspunten

In de eerste twee bijeenkomsten is al een aantal uitgangspunten geformuleerd, dat draagvlak heeft bij alle partijen. (zie ook eerder verslag/terugkoppeling) Samengevat, zoals één van de deelnemers het formuleerde: 'het gaat om het verdelen van de pijn.'

- De enige echte oplossing voor het tekort is: bouwen, bouwen, bouwen. Om dat gedaan te krijgen hebben alle partijen een verantwoordelijkheid.
- Een zekere voorrang voor studenten van ver, of dat nu Nederlandse of internationale studenten betreft, is logisch.
- Voorrang voor studenten van ver mag er niet toe leiden dat studenten die op wachttijd een woning krijgen aangeboden, geen perspectief meer hebben.
- Studenten die kort (max. één jaar)in Nederland verblijven hebben feitelijk geen kans op een woning en hebben ook een ander product, lees gemeubileerde huisvesting, nodig. Studenten die kort verblijven in Nederland zijn niet gericht op integratie en 'mixed housing.'
- Studenten van ver moeten een 'landingsplaats' krijgen. Huisvesting van waaruit zij hun studie kunnen starten. Het gaat niet om woon carrière. Zij hebben verder hun eigen verantwoordelijkheid om eventueel vervolghuisvesting te vinden op een vergelijkbare manier als Nederlandse studenten.
- Het bestaande systeem van instemming is een prima middel om binnen een eenheid met gedeelde voorzieningen een goed leefklimaat te creëren. Gedwongen plaatsing van internationale studenten op eenheden met gedeelde voorzieningen is geen oplossing, zeker niet voor de betreffende student.
- Voorrang bij instemming voor studenten van ver is goed te realiseren door zittende huurders uit deze doelgroep (Nederlandse van ver én internationale studenten) te laten kiezen in een voorrangperiode.

Vragen:

- Onderschrijven partijen deze algemene uitgangspunten?
- Zijn er aanpassingen en/of toevoegingen nodig ?

3. Gereserveerde huisvesting voor internationale studenten

- Gereserveerde huisvesting voor internationale studenten (of andere studenten van ver) is in principe in eerste instantie bedoeld voor kort verblijf, d.w.z. studenten die hier voor maximaal ongeveer jaar studeren. (short stay, gemeubileerd)
- Gereserveerde huisvesting kan aanvullend gebruikt worden om een 'landingsplaats' te bieden aan studenten die meerjarig naar Nederland komen en die niet via voorrang huisvesting met een campuscontract kan krijgen (zie 4 en 5)
- De huidige voorraad van gereserveerde huisvesting wordt in principe alleen uitgebreid als er bijgebouwd wordt en er dus ook extra huisvesting voor Nederlandse studenten wordt bijgebouwd.
- Het streven is nieuwbouw naar rato toe te wijzen aan de verschillende doelgroepen.
- Bij nieuwbouw op locaties van onderwijsinstellingen of bij locaties waar onderwijsinstellingen extra garanties afgeven kan DUWO op grond van afspraken afwijkende toewijzingsregels toepassen.
- Bij huisvesting in de regio kunnen afwijkende afspraken gemaakt worden om internationale studenten wél een landingsplaats te bieden, maar géén woon carrière.

Vragen:

- Onderschrijven partijen deze uitgangspunten?
- Hoe vullen we het begrip 'naar rato' in ?

- Zijn er aanpassingen en/of toevoegingen nodig?

4. Voorrang bij toewijzing van zelfstandige woningen

- Het is gewenst dat studenten van ver, die meer- of langjarig naar Nederland komen, indien mogelijk in één keer in de reguliere huisvesting komen. Dit is ook wenselijk om gemengde huisvesting van Nederlandse en internationale studenten te stimuleren. De internationale studenten die voor de duur van zijn studie (als dat meerjarig is) naar Nederland komt, is namelijk niet direct en definitief geholpen met een (gereserveerde en gemeubileerde) kamer met een huurcontract van één jaar.
- Studenten van ver moeten een 'landingsplaats' krijgen. Huisvesting van waaruit zij hun studie kunnen starten. Het gaat niet om woon carrière. De voorrangsregeling geldt niet voor de complexen die het meest gewild zijn en dus de langste wachttijden hebben.
- De voorrangperiode van complexen moet zodanig zijn, dat er voldoende kansen voor studenten op wachttijd overblijven.
- De voorrang van studenten van ver moet plaatsvinden naar rato van het totaal aantal studenten.
- Het is aan de internationale student om te reageren op woningen die vrijkomen in de voorrangsregeling. Als er niet gereageerd wordt, wordt gewoon toegewezen op wachttijd.

Vragen:

- Onderschrijven partijen deze uitgangspunten?
- Hoe vullen we het begrip 'naar rato' in ?
- Zijn er aanpassingen en/of toevoegingen nodig?

5. Voorrang bij toewijzing van kamers met gedeelde voorzieningen.

- Het bestaande systeem van instemming is een prima middel om binnen een eenheid met gedeelde voorzieningen een goed leefklimaat te creëren. Gedwongen plaatsing van internationale studenten op eenheden met gedeelde voorzieningen is geen oplossing, zeker niet voor de betreffende student.
- Bij nieuwbouw van kamers met gedeelde voorzieningen is het goed mogelijk en wenselijk om vanaf het begin de menging van Nederlandse en internationale studenten te regelen.
- Voorrang bij instemming voor studenten van ver is goed te realiseren door zittende huurders uit deze doelgroep (Nederlandse van ver én internationale studenten) te laten kiezen in een voorrangperiode.
- Huurders verleiden tot het kiezen van internationale studenten is gewenst vanuit het uitgangspunt dat menging tussen internationale en Nederlandse studenten een goede zaak is.
- Huurders verleiden tot het kiezen van internationale studenten is gewenst, omdat een uitsluiting van dit type woning er toe leidt dat de internationale student extra aangewezen zal blijven op én gereserveerde huisvesting én voorrangsregelingen bij de zelfstandige woningen.

Vragen:

- Onderschrijven partijen deze uitgangspunten?
- Hoe vullen we 'de verleiding van de zittende huurder' in ?
- Zijn er aanpassingen en/of toevoegingen nodig?

Bijlage: facts en figures rond toewijzing bij DUWO.

DUWO

DUWO heeft 34.536 verhuurbare eenheden (zelfstandig en onzelfstandig) in exploitatie. Van dat aantal zijn 7.849 (22,73%) verhuurbare eenheden toegewezen voor Accommodate/Short Stay. Voor deze woningen worden contracten voor bepaalde tijd afgesloten.

De overige 26.687 verhuurbare eenheden worden in het 'reguliere' segment ingezet. Daar worden campuscontracten voor afgesloten. Het afgelopen jaar heeft DUWO voor deze woningen 8.971 nieuwe campus contracten afgesloten voor zelfstandige woningen en onzelfstandige woningen.

Aantal afgesloten campuscontracten over afgelopen jaar per vestiging.

Delft	2.528
Den Haag	707
Leiden	2.589
Amsterdam	2.837
Midden Nederland	311
Wageningen	92
Deventer	219

Afgesloten contracten via instemming of via ROOM

Aandeel via ROOM 3.600 (voornamelijk zelfstandige woningen)

Aandeel via instemming 5.371 (onzelfstandige kamers)

Landelijke monitor studentenhuysvesting 2018

In het college jaar 2017-2018 is de verdeling tussen exchange student (korter dan 1 jaar) en de internationale diploma student (langer dan 1 jaar) als volgt:

18.000 exchange (1,7%)

75.000 internationale diploma student (IDS) (10,7% van het totale studenten populatie)

Het aantal internationale diploma studenten groeit met 10% per jaar

Aandeel internationale diploma student per stad waar DUWO woningen verhuurd

Delft	17,4%
Den Haag	16,7%
Leiden	7%
Amsterdam	9,9%
Midden Nederland	
Wageningen	20,1%
Deventer	4,8%

Cijfers van belang bij uiteenspannen balans internationale en Nederlandse studenten

Tab. 0. aantal woningen voor Nederlandse en internationale studenten verspreid over woningtype en gemeente in 2018.

verdeling eind T1 2018	absoluut			percentage					
	zelfstandig	campuscontract onzeitsandig	total campus.	zelfstandig	Accommodatie-contract onzeitsandig	total acc.	campuscontract zelfstandig	total onzeitsandig	total percentage
Amsterdam	4.564	3.234	7.798	2.281	987	3.268	11.066	29%	21%
DeBijl	4.339	3.278	8.017	1.159	1.096	2.255	10.282	29%	21%
Den Haag	1.286	615	1.901	685	743	1.428	3.329	42%	11%
Leiden	1.935	3.370	5.305	711	147	858	6.163	18%	57%
Deventer	380	380	760	60	-	60	820	7%	1%
Wageningen	380	-	380	60	-	60	440	0%	0%
DUIWO totaal	12.650	11.881	24.531	4.958	3.973	8.931	32.410	37%	15%

Tab. 1. ver. in ontwikkeling van aantal internationale en Nederlandse studenten tussen 2018 en 2026

gemeente	totaal aantal studenten (diploma, voltijds)		aantal internationale studenten (diploma, voltijds)		aantal Nederlandse studenten (diploma, voltijds)	
	2018	2026	2018	2026	2018	2026
Gemeente	107.750	116.350	10.860	15.090	96.890	101.260
Amsterdam	27.050	32.790	4.800	6.790	22.250	26.000
DeBijl	27.050	32.790	4.800	6.790	22.250	26.000
Den Haag	11.880	11.880	1.410	1.410	10.470	10.470
Leiden	32.000	31.440	5.550	5.550	26.450	25.890
Deventer	7.060	6.550	410	410	6.640	6.140
Wageningen	11.720	14.830	3.390	3.390	8.330	11.440
vergelijking DUIWO	216.340	238.000	25.860	35.760	190.480	202.240

Tab. 2. wilt besteden dat in de woningmarkt, vanwege het aanbod uitkomende Nederlandse studenten (vrij), bijr aan dat in 2018 en dat woningsrijke internationale studenten (vrij) is

ontwikkeling woningvrage	Nederlandse studenten		internationale studenten	
	2018	2026	2018	2026
Amsterdam	33%	1.433	4.230	4.230
DeBijl	23%	1.468	1.450	1.450
Den Haag	31%	908	1.200	1.200
Leiden	11%	452	70	70
Deventer	16%	685	60	60
Wageningen	39%	9.959	9.959	9.959

Tab. 3. groei geboden bij huidige aantal woningen voor de meest doelgroepen. MET OP. dit is deur theater en niet het bestaande aantal DUIWO vastrecht. geeft wel differentie in groei weer

aantal benodigde woningen in 2026	Nederlandse studenten		internationale studenten	
	2018	2026	2018	2026
Amsterdam	3.798	1.435	8.232	4.230
DeBijl	6.017	1.437	9.453	4.230
Den Haag	1.901	68	1.813	1.450
Leiden	5.905	908	6.811	1.400
Deventer	530	32	478	60
Wageningen	1.059	1.059	1.059	9.959
vergelijking DUIWO	24.651	4.959	29.489	9.900

Tab. 4. relatieve verdeling in 2026 bebouwen als verdeling in 2026

aantal benodigde woningen in 2026	Nederlandse studenten		internationale studenten	
	2018	2026	2018	2026
Amsterdam	55%	45%	30%	30%
DeBijl	25%	21%	14%	14%
Den Haag	8%	6%	4%	4%
Leiden	24%	23%	13%	13%
Deventer	2%	0%	0%	0%
Wageningen	5%	4%	8%	14%
vergelijking DUIWO	63%	38%	74%	24%

Tab. 5. verhouding aantal Nederlandse en internationale studenten in de periode 2018-2026, dit gebouwen bij de toedeling van nieuwbouw moet de groei in beide groepen wordt verhoogd door DUIWO

verhouding groei 2018-2026	Nederlandse studenten		internationale studenten	
	2018	2026	2018	2026
Amsterdam	25%	75%	30%	30%
DeBijl	25%	75%	14%	14%
Den Haag	0%	100%	4%	4%
Leiden	43%	57%	13%	13%
Deventer	0%	100%	0%	0%
Wageningen	53%	47%	8%	14%
vergelijking DUIWO	33%	67%	24%	24%