

## Tien jaar Adviesraad Studentenhuisvesting

De Adviesraad Studentenhuisvesting van DUWO bestaat tien jaar. In 2005 kwam dit adviesorgaan voor het eerst bijeen kwam. Het werd opgericht omdat DUWO belanghebbenden uit de onderwijswereld invloed op haar beleid wilde geven en hun expertise daarin wilde betrekken. In de adviesraad zijn de hoger onderwijsinstellingen in het werkgebied van DUWO en de studentenorganisaties vertegenwoordigd. Ter gelegenheid van het jubileum is deze themanieuwsbrief samengesteld. Woensdag 21 januari vierde de raad het jubileum tijdens de jaarlijkse vergadering. Ter gelegenheid van het jubileum is deze themanieuwsbrief samengesteld, die naar alle stakeholders en relaties van DUWO is gestuurd. Dit is de integrale tekst.



*Vanaf het eerste uur bij de adviesraad, vlnr: Jan Benschop, Paul Rullmann en Ruud Bleijerveld.*

### Beschouwing door Lenny Vulperhorst

‘Veel adviesraden worden bedacht als doekje voor het bloeden,’ schrijft publicist Lenny Vulperhorst. En: ‘Fascinerend dat een adviesraad werkt.’ Vulperhorst heeft onder meer een gezaghebbend boek over het toezicht bij woningcorporaties op zijn naam staan. We hebben hem gevraagd de rol van de Adviesraad Studentenhuisvesting door te nemen met drie betrokkenen van het eerste uur: Paul Rullmann (namens TU Delft), Ruud Bleijerveld (oud-secretaris UVA en voorzitter) en Jan Benschop (algemeen directeur DUWO). De daaruit voortgekomen beschouwing is hier te lezen. Daarnaast hebben we zelf de belangrijkste resultaten van tien jaar adviesraad op een rij gezet. Voor Ruud Bleijerveld is het jubileum tevens een afscheid.

*(‘Beschouwing over een succesvol adviesorgaan’, Lenny Vulperhorst: zie bijlage)*

### Inzet op semipermanente studentenhuisvesting

Inmiddels is het geen nieuwigheid of uitzondering meer: studenten die wonen in semipermanente woningen van uiteenlopende aard. Maar tien jaar geleden stond het concept nog in de kinderschoenen, al was DUWO er al mee aan het experimenteren. De adviesraad pleitte door de jaren heen regelmatig voor (meer) inzet op semipermanente – snel te realiseren – studentenhuisvesting, immers een gouden oplossing bij kamernood. Anno 2015 heeft DUWO het beste concept doorontwikkeld tot een studentenwoning van volwaardige kwaliteit.

DUWO bouwde haar eerste semipermanente studentenwoningen al in 1981: het roemruchte rode Gimme Sheltercomplex in de Delftse TU-wijk. Het stond er ruim twintig jaar. In 2003 kwamen de spaceboxen, revolutionair, maar nog niet optimaal. De adviesraad vroeg DUWO zich te concentreren op meer en beter in die categorie. Er werd gebruik gemaakt van voormalige asielzoekerswoningen en van containerwoningen. Maar het ei van Columbus bleek uiteindelijk de – mede door DUWO doorontwikkelde – kant- en-klare woonunit, die in de fabriek kan worden gemaakt en vervolgens op de bouwlocatie nog slechts hoeft te worden 'ingehesen'. Voorzien van een goed ontworpen gevel kan een studentencomplex dat op die manier is gebouwd de tand des tijds zo'n tien keer langer doorstaan dan eerdere semipermanente bouw. Ondertussen is het wel net zo snel te realiseren en nog steeds goedkoper dan traditionele bouw. Veel van de nieuwe studentencomplexen die DUWO afgelopen jaren bouwde, hebben dit concept als uitgangspunt. Recente voorbeelden zijn de Spinozacampanus in Amsterdam, een deel van de nieuwbouw op campus Uilenstede in Amstelveen en Hildebrandpad in Leiden. In 2008 werd het eerste complex op die manier gebouwd: de Leeghwaterstraat in Delft.

## Nieuwe manieren om te financieren

**De Spinozacampanus en studentencomplex De Feniks in Amsterdam, de Leidse Schans in Leiden: het zijn alle resultaten van een nieuwe manier om de bouw van studentenhuisvesting te financieren: met financiering door een (institutionele) belegger. DUWO begon er in 2012 mee, met dank aan de adviesraad, die er de aanzet toe gaf.**

Voor het eerste deel van de Spinozacampanus in Amsterdam Zuidoost ging DUWO voor het eerst in zee met een belegger, die in de nieuwbouw investeerde. DUWO verhuurt en beheert. Het is een doeltreffend initiatief gebleken, in gang gezet door de Adviesraad, die DUWO aanspoorde op zoek te gaan naar nieuwe vormen van financiering. Inmiddels zijn er meer vastgoedbeleggers die investeren in studentenhuisvesting. Ook de overheid ondersteunt deze ontwikkeling van harte.



*De Spinozacampanus*



*De Feniks*

## De beschikbaarheid van cijfers

**De adviesraad vraagt frequent om cijfers rond studentenhuisvesting. Daarmee ontstond het plan voor de ontwikkeling van een marktmonitor voor studentenhuisvesting. Mede na lobby van DUWO werd in 2011 het Apollomodel ontwikkeld. Dankzij de monitor beschikken studentenhuisvesters, onderwijsinstellingen en overheden nu over een tijdig inzicht in de ontwikkelingen van de aantallen studenten en hun woonwensen.**

Het Apollomodel werd ontwikkeld in opdracht van brancheorganisatie Kences en het ministerie van Binnenlandse Zaken en met medewerking van het ministerie van Onderwijs. Het voorspelt het aantal studenten per stad. Op basis daarvan worden voorspellingen gedaan over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan studentenwoningen. De verwachte behoefte wordt uitgesplitst naar kamers of zelfstandige woningen, naar huurprijs en gewenste locatie. Sinds de komst van de marktmonitor wordt jaarlijks een prognose opgesteld, die door vele belanghebbenden in dank wordt afgenomen. Daarvoor worden ieder jaar tienduizenden studenten geënquêteerd. De uitkomsten worden sinds 2013 door DUWO jaarlijks teruggekoppeld aan en besproken met de Adviesraad.

## Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting

Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) zag het licht in november 2011. Het werd ondertekend door de minister van Binnenlandse Zaken, onderwijsinstellingen, Kences, studentenorganisaties en studentensteden. Het LAS, een voortzetting van een eerdere versie in 2004, kwam tot stand na stevige lobby door DUWO, daartoe aangezet door de adviesraad. De Tweede Kamer stuurt momenteel aan op een nieuw LAS, dat ingaat in 2016.

Dankzij het LAS konden studentenhuisvesters en andere ontwikkelaars makkelijker en goedkoper studentenwoningen bouwen. Met het plan werd wet- en regelgeving aangepakt die de bouw van studentenwoningen jarenlang onnodig duur en ingewikkeld maakte. Zo mochten bijvoorbeeld kleinere kamers worden gebouwd, hoefden er minder (onnodige) parkeerplaatsen bij studentenwoningen te worden gerealiseerd en konden tijdelijke studentenwoningen langer worden geëxploiteerd. DUWO kon door het LAS in afgelopen jaren bouwen wat ze zich had voorgenomen.

Maar partijen in de Tweede Kamer constateren dat anno 2015 in verschillende studentensteden nog steeds een hoge druk op de studentenwoningmarkt bestaat en dat wachttijden voor kamers nog altijd te lang zijn. En er zijn specifieke knelpunten die moeten worden weggenomen (zoals bijvoorbeeld de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de problematiek rond de tijdelijke huurcontracten voor buitenlandse studenten). Een ander punt van zorg is volgens de Kamer de brandveiligheid van studentenwoningen. Minister Blok heeft toegezegd om samen met de LAS-partners de mogelijkheden voor een nieuw actieplan te bekijken, dat in moet gaan in 2016 en waarin hij ook wil proberen de door de Kamer gesignaleerde problemen op te lossen.



*Vreugde bij de ondertekening van het LAS in 2011*

## Bestaande panden inzetten voor studenten

Een voormalig Delfts bejaardenhuis, een voormalig Haags verzorgingshuis en het Elseviergebouw in Amsterdam: in het eerste wonen al enkele jaren buitenlandse studenten naar volle tevredenheid en in de beide andere komen na verbouwing studenten te wonen. De adviesraad drong er jaren geleden al bij DUWO op aan om te bekijken of bestaande panden geschikt kunnen worden gemaakt voor studenten.

Het idee was niet nieuw. Vlak voor de eeuwwisseling verbouwde DUWO al eens een voormalig belastingkantoor tot studentenflat. Maar in tijden van grote kamernood blijkt het goed om zo'n idee nieuw leven in te blazen, iets wat de adviesraad deed. Daarom werd in 2006 het voormalige Delftse bejaardencentrum De Marcushof omgebouwd tot een zeer populair complex voor buitenlandse studenten. Op dit moment wordt in Amsterdam het Elseviergebouw herontwikkeld tot studentenhuisvesting. Ook werkt DUWO mee aan een plan om een voormalig verzorgingshuis aan de Haagse Harderwijkstraat om te bouwen voor studenten van de toekomstige sportcampus Zuiderpark. Vanuit de overheid wordt eveneens gepleit voor de transformatie van bestaande panden naar studentenwoningen.

## De campusvisie is een blijvertje

**Waar het de visie op de campus betrof, kwamen DUWO en de adviesraad snel tot elkaar. De ideeën daarvoor zweefden bij de studentenhuisvester al rond toen de adviesraad werd opgericht, maar voor de juiste ins en outs was de inbreng van de onderwijsinstellingen onontbeerlijk. Het resultaat was de campusvisie die DUWO voor het eerst presenteerde in het ondernemingsplan 2006-2010. Deze campusfilosofie is nog steeds van groot belang en leidde ertoe dat DUWO heden ten dage is betrokken bij campusontwikkelingen in elke stad in het werkgebied.**

Onder het motto 'Je studietijd vergeet je nooit meer' ging de campusvisie permanent deel uitmaken van het beleid van DUWO. De campus wordt hierin gezien als een meer dan uitstekende vorm van huisvesting voor studenten. Door de vele aanwezige studentenvoorzieningen en de prettige en veilige woonomgeving biedt de campus een aantrekkelijk woon- én leerklimaat, zeker voor jongerejaars studenten en studenten uit het buitenland. DUWO wil studenten met goede, betaalbare en veilige studentenhuisvesting op de campus de voorwaarden voor een onvergetelijke studietijd bieden. De adviesraad ondersteunde die visie in belangrijke mate en droeg er vanaf het begin aan bij dat die werd opgenomen in het beleid.



*Op de campus (Uilenstede, Amstelveen en TU-campus, Delft)*

## Sociaal leenstelsel versus studentenhuisvesting

**Wat betekent de invoering van het sociaal leenstelsel voor de betaalbaarheid van en de behoefte aan studentenhuisvesting? In 2013 vroeg de adviesraad DUWO die vraag te onderzoeken. Vanwege het algemene belang voerde DUWO met Kences een dringende lobby voor zo'n onderzoek. Het werd in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken uitgevoerd.**

Uit het onderzoek bleek dat de invoering van het sociaal leenstelsel, per 1 september 2015, kan leiden tot een kleinere vraag naar studentenhuisvesting. Van de ondervraagde studenten gaf gemiddeld 10 procent aan dat ze met een sociaal leenstelsel in de bachelorfase zelfs niet zouden zijn gaan studeren. Met name hbo-studenten zouden minder studeren. Voor deze groep geldt ook dat als ze wel zouden studeren met leenstelsel, ze langer thuis zouden blijven wonen of zelfs helemaal niet op kamers zouden gaan ("Hotel Mama is sterk in opkomst," concludeerde de adviesraad al vóór het onderzoek). DUWO blijft de ontwikkelingen volgen met behulp van de landelijke monitor.

## **‘Houd het betaalbaar’**

**‘Houd studentenwoningen goed en betaalbaar en liefst zo goedkoop mogelijk’, was een terugkerend pleidooi van de adviesraad aan DUWO in de afgelopen tien jaar. Hoewel het steeds moeilijker werd en wordt, is de betaalbaarheid van een studentenwoning voor DUWO al 70 jaar het belangrijkste uitgangspunt. De overlegpartners zijn hierin eensgezind en de betaalbaarheid bleef en blijft een constante doelstelling van beleid.**

De vraag naar ‘goed, betaalbaar en zo goedkoop mogelijk’ beantwoordt DUWO door in haar huurbeleid zoveel mogelijk rekening te houden met het studenteninkomen. DUWO hanteert een scherp woonlastenbeleid waarbij 85% van haar woningen onder de jongerengrens voor de huurtoeslag wordt aangeboden. Om de prijzen laag te houden kijkt DUWO bovendien kritisch naar het onderhoud en de voorzieningen. De prijs-kwaliteitsverhouding moet goed zijn, maar het onderhoudsbeleid is sober en doelmatig en voorzieningen hebben geen overbodige luxe.

## **Vinger aan de pols bij internationalisering**

**Toen de adviesraad in 2005 werd opgericht was de internationalisering in het hoger en wetenschappelijk onderwijs al aan de gang. DUWO huisvest sinds 1989 buitenlandse studenten en volgde de ontwikkelingen op de voet. Maar - evenals voor de campusvisie - geldt ook hier: de inbreng van de onderwijsinstellingen is van groot belang voor het gevoerde beleid. De adviesraad houdt de vinger aan de pols als het erom gaat de groei doelstellingen van het hoger onderwijs te ondersteunen met huisvesting en de woonbelangen van buitenlandse studenten te behartigen.**

In de afgelopen tien jaar realiseerde DUWO in totaal circa 4.000 nieuwe woningen voor buitenlandse studenten. Dat gebeurde in alle gevallen in overleg met de onderwijsinstellingen met wie jaarlijks contracten worden afgesloten voor de beschikbare aantallen woningen. Op aandrang van de adviesraad bekeek DUWO ook de mogelijkheden om woningen voor PhD-studenten te realiseren en kaartte zij bij de overheid de noodzakelijke aanpassing van wet- en regelgeving aan (in tegenstelling tot in alle landen om ons heen, worden PhD’ers in ons land niet als student gezien).

In 2013 werd op verzoek van de adviesraad ook onderzoek verricht naar de woonwensen van buitenlandse studenten. Daaruit bleek dat deze doelgroep de grootte van hun kamer, de kwaliteit van het gebouw en de inventaris minder belangrijk vindt dan gedacht. Buitenlandse studenten willen zich –ook in hun tijdelijke Nederlandse woning– vooral graag thuis voelen, willen liefst hun kamer zelf kunnen inrichten (personaliseren) en bij voorkeur ook met Nederlandse studenten wonen dan alleen met buitenlandse. Verder staan een berghok en een magnetron op hun woonwensenlijst.

Naar aanleiding van het laatste onderzoek werkte DUWO een nieuwe beheersvisie uit voor de woningen voor buitenlandse studenten.

