

NUMMER 68560-17

DATUM 30 maart 2017

AAN Huurdersorganisaties VBU, BRES, Wijwoners en Duwoners

VAN Bestuur DUWO

AFSCHRIFT

ONDERWERP Toelichting nieuwe huurovereenkomst Accommodate (bepaalde tijd)

Inleiding

DUWO gaat in het collegejaar 2017-2018 gebruik maken van nieuwe huurovereenkomsten voor bepaalde tijd voor Accommodate. Huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd (campuscontracten) blijven ongewijzigd. Directe aanleiding voor de wijziging van de huurovereenkomst is de Wet Doorstroming Huurmarkt. In deze memo lichten wij toe welke keuzes wij hebben gemaakt in aanloop naar de nieuwe huurovereenkomst, en onderbouwen wij het uitgangspunt dat de huurovereenkomst geen mogelijkheid tot tussentijdse opzegging heeft.

Op 25 januari jl. zijn de uitgangspunten van de nieuwe huurovereenkomst besproken met de huurdersorganisaties tijdens een themabijeenkomst over internationalisering. Naar aanleiding van die bijeenkomst, en daarnaast overleggen met de onderwijsinstellingen, is de overeenkomst uitgewerkt in de volgende richting:

- De buitenlandse student krijgt vooraf duidelijk de mogelijkheden voorgelegd (huisvesting bij DUWO met alle voorwaarden, of zelf zoeken) en maakt op basis daarvan een keuze.
- Met name in de pre-ambule zijn wijzigingen opgenomen: de spelregels worden duidelijk uitgelegd
- De kern van de vorige huurovereenkomst blijft grotendeels overeind
- De overeenkomst is (daar waar mogelijk) een contract *naar aard van korte duur*, waardoor opzegging niet mogelijk is zoals gebruikelijk bij DUWO. De overige regels van huur(prijs)bescherming gelden vanzelfsprekend wel.
- De wijzigingen zijn van toepassing op alle Accommodate-huurovereenkomsten van bepaalde duur; de voorwaarden overige contracten, zoals voor gasten, direct offer, summerschools en PhD-long blijven gelijk.

Bij deze memo is toegevoegd:

- De nieuwe basis-huurovereenkomst
- Een memo van NGBN Advocaten over communicatie hierover richting huurders

De huurovereenkomst wordt ingevoerd voor de studenten van het komende collegejaar 2017-2018 en is om die reden ook ter informatie verspreid aan de onderwijsinstellingen.

Verdergaande internationalisering: collectief versus individueel belang

Uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016 blijkt dat de internationalisering van het hoger onderwijs in Nederland zich verder voort zal zetten. Het aantal Nederlandse studenten neemt de komende acht jaar toe met 3%, maar het aantal internationale diplomastudenten neemt toe met 14%. De groep exchange-studenten groeit zelfs met 19%. In aantallen gaat het om zo'n 17.500 extra internationale diplomastudenten en 5000 extra exchange-studenten. Het is daarom noodzakelijk dat er extra huisvesting beschikbaar moet komen om ruimte te kunnen bieden aan deze groei. Dat geldt natuurlijk voor reguliere huisvesting voor Nederlandse studenten, maar ook voor het systeem van gegarandeerd aanbod.

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. Dat kan alleen als de student een contract krijgt, waarbij gegarandeerd wordt dat de student niet langer maar ook niet korter verblijft dan afgesproken in het contract. In het geval dat een student langer blijft, komt de woning niet tijdig beschikbaar voor de volgende lichting studenten. In het geval dat een individuele huurder de huur op elk moment zou kunnen opzeggen, komt de woning voortijdig leeg te staan. Om onnodige leegstand te voorkomen zou de woning dan alsnog verhuurd moeten worden, en dan zou de nieuwe lichting ook geen aanspraak meer kunnen maken op gegarandeerde huisvesting. Daardoor wordt in feite het collectieve en het individuele belang geschaad en komt het systeem van gegarandeerde huisvesting onder druk te staan.

De Accommodate-huurder krijgt in de preambule van de basis-huurovereenkomst te lezen dat de gegarandeerde huisvesting alleen aangeboden kan worden door een tijdelijke huurovereenkomst te hanteren die niet opgezegd kan worden. Het aanbod van gegarandeerde huisvesting is alleen mogelijk als aan het einde van het cursusjaar de woning leeg wordt gemaakt om weer plaats te maken voor een nieuwe lichting studenten. Tot slot wordt in de preambule aangegeven dat gezien voorgaande een beroep op eerder of later opzeggen op gronden van redelijkheid en billijkheid niet aanvaardbaar wordt geacht. De voorwaarden zijn daarmee in feite gelijk aan die van de vorige overeenkomst, echter DUWO kiest ervoor om de spelregels nóg duidelijker uit te leggen, zowel in de overeenkomst zelf als in de communicatie voorafgaand aan het aangaan van de overeenkomst.

Communicatie vooraf aan de huurder

De internationale student wordt uitgebreid vooraf geïnformeerd en kan dus zelf een keuze maken of hij/zij een ander arrangement elders wil zoeken. De spelregels bij een keuze voor Accommodate zijn dat er voordelen zijn (Feitelijk een vorm van residentieel wonen: gegarandeerd aanbod, huurprijsbescherming, arrangement via de onderwijsinstelling, in sommige gevallen recht op huurtoeslag) maar dat er ook nadelen zijn: de overeenkomst is voor bepaalde tijd en dus niet korter of langer dan de overeengekomen termijn. Indien de spelregels niet passen binnen de wensen van de huurder, dan zijn er alternatieven aanwezig, maar daar is de student zelf verantwoordelijk voor.

De onderwijsinstelling zal hierover eenduidig en vooraf communiceren aan de nieuwe huurder (bijlage). In de preambule van de huurovereenkomst wordt ook verwezen naar het aanbod zoals dat via de onderwijsinstellingen aan 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.

Dreigende toename leegstandskosten: orde van grootte

De belangrijkste wijziging van de nieuwe huurovereenkomst is dus een ruimere onderbouwing van de spelregel dat de huurovereenkomst niet vroegtijdig opgezegd kan worden, met als argument dat het collectieve belang van het in stand houden van het systeem van gegarandeerde betaalbare huisvesting prevaleert. Meer vroegtijdig opzeggen zou onvermijdelijk leiden tot hogere leegstandskosten, of eigenlijk dus: beschikbaarheidskosten. De woningen kunnen doorgaans tussentijds niet verhuurd worden aan studenten omdat ze per 1 september weer gegarandeerd beschikbaar moeten zijn voor de nieuwe lichting internationale studenten. Dat terwijl de onderwijsinstelling wel de woning afneemt van DUWO (tegen kosten ter grootte van de huursom) en beschikbaar moet houden.

Wij hebben op basis van gegevens over 2016 geïnventariseerd om welke leegstandskosten het zou gaan. De kosten van 2016 zijn een optelsom van alle vormen van kosten inclusief aanloopleegstand, waardoor het bedrag hoger uitvalt. Op basis van drie scenario's schetsen we een beeld van extra kosten indien internationale studenten vroeger vertrekken. Deze scenario's geven het effect weer indien de internationale student *gemiddeld* 2, 4 of 6 weken vroeger zou vertrekken indien de huren voortijdig beëindigd zouden kunnen worden. De bedragen van de scenario's zijn berekend door de totale jaarhuursom te delen door 52 en te vermenigvuldigen met 2, 4 of 6. Onbekend is in hoeverre internationale studenten vroegtijdig opzeggen, en daarmee welk scenario het meest realistisch is. We hebben als voorbeeld drie grote onderwijsinstellingen uitgelicht om in te zoomen op effecten op lokaal niveau.

	TU Delft	VU	HvA/UvA	Totaal
2016	€ 825.000	€ 150.000	€ 400.000	€ 3.495.000
Scenario: 2 weken extra leegstand	+ € 300.000	+ € 160.000	+ € 200.000	+ € 1.005.000
Scenario: 4 weken extra leegstand	+ € 600.000	+ € 320.000	+ € 400.000	+ € 2.010.000
Scenario: 6 weken extra leegstand	+ € 900.000	+ € 480.000	+ € 600.000	+ € 3.015.000
Toename bij 4 weken extra leegstand	+ 73%	+ 213%	+ 100%	+ 58%

Te zien is dat er voor de grote onderwijsinstellingen een grote toename zou zijn in de leegstandskosten die zij moeten vergoeden. Bij een scenario waarbij 4 weken vervroegd opgezegd zou worden, zou het bijna een verdubbeling van de kosten betekenen voor de TU Delft, een verdubbeling voor de HvA/UvA en een ruime verdrievoudiging van kosten voor de VU. Alle onderwijsinstellingen waarvoor DUWO gegarandeerd huisvesting aanbiedt, ondervinden tezamen in dat scenario een schadepost van zo'n € 2 miljoen.

Evaluatie van de wet

In zijn brief aan de Tweede Kamer van 8 juli 2016, schijft demissionair minister Blok voor Wonen dat de Wet Doorstroming Huurmarkt zal worden geëvalueerd: *"[ik heb] toegezegd te monitoren hoe de invulling in de wet van de tijdelijke huurcontracten uitwerkt voor internationale studenten en maatregelen te treffen als er zich problemen voordoen (T02275). Deze vraag had met name betrekking op de mogelijkheid voor de huurder om het contract voor korte tijd tussentijds op te zeggen. Hierdoor zou bij de kortdurende verhuur aan internationale studenten meer tussentijdse leegstand kunnen ontstaan dan nu het geval is, waardoor universiteiten en hogescholen niet langer bereid zijn dit leegstandsrisico voor hun rekening te nemen. Ik zal via de uitvraag bij woningcorporaties en middels overleg met de betrokken partijen, met name Kences en Aedes, monitoren in hoeverre hiervan daadwerkelijk sprake is, en zo ja welke oplossingen daarvoor denkbaar zijn. Hierover zal ik tussentijds, naar verwachting in de loop van 2017, separaat verslag doen."*

Wij werken mee aan deze evaluatie en wij verwachten dat er in de loop van 2017 meer zicht ontstaat op het gevolg hiervan op de toepassing van de Wet Doorstroming Huurmarkt.