

Ons kenmerk: 19.72249/BS/IL
Uw kenmerk:
Behandeld door: Jos Sneek
Bijlage(n): 1



Huurlersorganisaties
BRES
VBU
WijWonen
De Eerste Kamer
Duwoners

CORRESPONDENTIEADRES

Postbus 54
2600 AB Delft

T 088 - BELDUWO
088 - 2353896
DUWO.nl

Datum: 13 mei 2019
Onderwerp: voorgenomen wijzigingen ROOM

Beste besturen,

In de bijlage van deze brief ontvangen jullie onze voorgenomen wijzigingen voor coöperatieve vereniging ROOM.

We vertrouwen erop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Stichting DUWO

Barend Kuenen
Bestuurder

NUMMER 72248-19

DATUM 8 mei 2019

AAN BRES, Duwoners, De Eerste Kamer, VBU, WijWonen

VAN Bestuur DUWO

AFSCHRIFT Jos Sneek

ONDERWERP voorgenomen wijzigingen ROOM

Vooraf

De studentenwoonruimte van DUWO wordt sinds 1 januari 2018 verdeeld via het platform ROOM. DUWO heeft ROOM zelf opgezet, met als doel het stap voor stap en samen met andere studentenhuysvesters uit te bouwen tot een landelijk platform waarop studentenwoonruimte in heel Nederland wordt aangeboden.

ROOM krijgt dit jaar een formele structuur, waarin een bestuur besluiten neemt over zaken die ROOM aangaan maar soms ook voornemens heeft die het beleid van de leden van ROOM aangaan. Deze voorgenomen besluiten worden conform de Overlegwet door de deelnemende woningcorporaties zelf aan hun huurdersorganisaties voorgelegd.

Wij kiezen ervoor om dit in zo breed mogelijke zin te doen en het oordeel of besluiten binnen ROOM gevolgen hebben voor de huurders van DUWO aan de huurdersorganisaties over te laten. Dit betekent dat DUWO, net als de andere woningcorporaties die lid zijn van ROOM, met regelmaat voorgenomen besluiten over wijzigingen in ROOM aan jullie zal voorleggen.

In een recent gesprek met WijWonen hebben we de mogelijkheid verkend om afspraken ronde deze werkwijze uit te werken en vast te leggen. Daarop komen wij apart terug.

Met betrekking tot de woonruimteverdeling hebben de deelnemende woningcorporaties, binnen algemene randvoorwaarden, de nodige vrijheid om eigen beleidskeuzes toe te passen. De techniek ondersteunt verschillende methodes. Dit betekent dat het niet noodzakelijk is dat alle aangesloten partijen op dezelfde manier hoeven te werken. Ook de keuzes die we binnen die vrijheid maken om zaken te wijzigen worden, zoals altijd, aan jullie voorgelegd.

In dit memo willen we twee wijzigingen aan jullie voorleggen:

1. De herziening van het afstandscriterium bij de voorrangsregelingen van DUWO.
2. Het voorgenomen besluit van ROOM om verlenging van de inschrijving bij ROOM mogelijk te maken.

Graag vernemen we voor 1 juli a.s. jullie visie op deze wijzigingen.

Afstandscriterium voorrangregelingen

DUWO hanteert bij de toewijzing van een deel van haar woningen, gedurende een deel van het jaar een voorrangregeling. De meeste regelingen hebben ten doel eerstejaars studenten de kans te geven aan het begin van het studiejaar een reële kans op een studentenwoning te geven. In het bijzonder gaat het dan om eerstejaars studenten die gezien hun reisafstand anders niet (goed) in staat zouden zijn om te gaan studeren in de door hen verkozen studiestad.

Dergelijke regelingen voor eerstejaars studenten met een grote reisafstand gelden op dit moment in de regio Den Haag/Delft/Leiden (algemene regeling), in de regio Den Haag (specifiek voor studenten van de Haagse Hogeschool), in de regio Leiden (specifiek voor studenten van de Universiteit Leiden) en in de regio Amsterdam (specifiek voor studenten van de Vrije Universiteit en voor studenten van het MBO College Airport).

Huidige bepaling afstandscriterium

Op dit moment wordt voor de regio Amsterdam resp. de regio Den Haag/Delft/Leiden een postcodetabel gehanteerd. Deze postcodetabellen zijn in het verleden tot stand gekomen door de toenmalige reistijden op de website 9292.nl te berekenen en vervolgens op tamelijk grove wijze de postcodes met een reistijd boven de 2 uur op te nemen in de voorrangstabel. Die link met reistijd via OV wordt niet (meer) expliciet vermeld omdat de tabel niet wordt geactualiseerd. De postcodetabellen hebben zodoende hun eigen 'waarheid'.

De huidige methode is aan herziening toe, waarbij we een aantal criteria van belang vinden:

- Een nieuwe methode moet voorrang bieden aan de woningzoekenden die voorrang het hardste nodig hebben.
- Een nieuwe methode moet transparant zijn.
- Een nieuwe methode moet eenvoudig toe te passen en te onderhouden zijn.

Hoe dan ook moet voor alle methodes gelden:

- De methode houdt rekening met verschillen in reistijd naar verschillende studieplaatsen en onderwijsinstellingen.
- Woningzoekenden uit het buitenland krijgen niet zonder meer voorrang, de methode is gelijk voor alle woningzoekenden.
- De invulling van het gekozen criterium kan per voorrangregeling verschillen.

Gangbare methodes

Bij enkele andere studentenhuysvesters wordt ook gewerkt met een afstandscriterium. Een overzicht:

Idealis

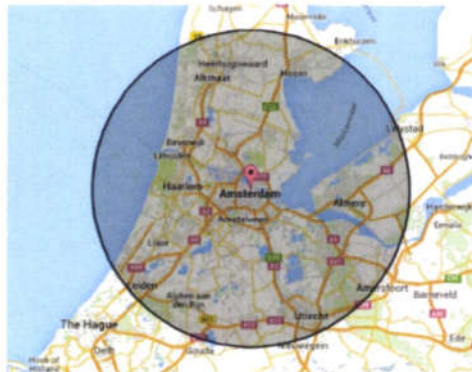
Bij Idealis wordt de grens om als eerstejaars wel of niet voor voorrang in aanmerking te komen gelegd bij een hemelsbrede afstand van 130 km.

De Key / UvA Kameractie Amsterdam

Woonstichting De Key werkt samen met de Universiteit van Amsterdam voor haar voorrangregeling. Hierbij wordt gewerkt met een hemelsbrede afstand van 40 km, vertaald in een postcodelijst.

- Je woont minimaal 40 kilometer van Amsterdam (Centraal Station). Dit wordt bepaald aan de hand van jouw postcode (zie de pdf hieronder).
- Je gaat direct na de middelbare school aan de UvA studeren.
- Je hebt je vóór 1 mei ingeschreven voor een bacheloropleiding aan de UvA.
- Je bent in bezit van een Nederlands paspoort.

↓ **Postcodelijst 2017 (straal 40 km) (pdf, 16 p.)**



Als je binnen een straal van 40 kilometer van Amsterdam CS woont, heb je geen recht op deelname. De lijst met uitgesloten postcodes vind je hierboven.

Let op: hierbij zijn geen uitzonderingen mogelijk, deze lijst is bindend.

🔗 Hoe kan ik meedoen met de UvA Kameractie?

SSH Utrecht

Geen voorrang op basis van afstand.

Verlenen jullie urgentie op basis van reisafstand?

Nee, helaas verlenen we geen urgentie op basis van reisafstand.

Kan ik een kamer of woning weigeren als ik 'm niet wil?

SSH& Nijmegen

Bij SSH& ligt de grens om voor voorrang in aanmerking te komen bij een reistijd met de trein van minimaal 2 uur, op basis van www.ov9292.nl. Reistijd met andere (openbaar) vervoersmiddelen wordt buiten beschouwing gelaten.

Hoe berekenen jullie mijn reisurgentie?

Je reistijd berekenen wij zo:

- Via www.9292ov.nl
- Vertrekpunt is Centraal Station van je woonplaats of anders het dichtstbijzijnde station
- Eindbestemming is Nijmegen Centraal Station, aankomst 08.30 uur

Reistijd méér dan twee uur? Je hebt reisurgentie!

Wij bepalen of je reisurgentie krijgt. Krijg je reisurgentie? Dan noteren wij dat in je inschrijving.

Je hoeft hier zelf niets voor te doen.

Naast deze methodes zou de afstand over de weg van woonplaats naar studieplaats, te berekenen via een routeplanner, gebruikt kunnen worden om te toetsen of iemand voorrang kan krijgen.

Hieronder zullen we de voor- en nadelen van de volgende methodes benoemen:

- Reistijd met het openbaar vervoer
- Reisafstand met de auto
- Hemelsbrede afstand

Reistijd met het openbaar vervoer

Voordelen:

- Deze methode sluit het beste aan op de manier van reizen van de meeste studenten (zeker zolang de OV studentenkaart bestaat).

Nadelen:

- Reistijden via het openbaar vervoer zijn geen stabiel gegeven. Eigenlijk zou je rekening moeten houden met nieuwe dienstregelingen, overstaptijden, zelfs verschillen tussen weekdays en gedurende de dag, etc.
- Wijziging van dienstregeling kan betekenen dat een woningzoekende op het ene moment wel en op een ander moment niet in aanmerking komt voor voorrang (of andersom).
- De woningzoekende kan de reistijd zelf narekenen, bijv. via www.9292ov.nl, maar dit kan afwijkende uitkomsten opleveren.
- De individuele toekenning van voorrang is niet of nauwelijks te automatiseren. Wijzigingen (bijv. in woonplaats of studieplaats) worden niet automatisch meegenomen.

Reisafstand met de auto

Voordelen:

- De woningzoekende kan de reisafstand zelf narekenen, waarbij de gebruikte routeplanner en routebepaling vooraf duidelijk moeten zijn.

Nadelen:

- Deze methode sluit minder aan op de manier van reizen van de meeste studenten
- Discussie over snelste vs. kortste route en of reisafstand of reistijd bepalend zou moeten zijn.
- De individuele toekenning van voorrang is redelijk te automatiseren, wel afhankelijk van een extern systeem.

Hemelsbrede afstand

Voordelen:

- De woningzoekende kan direct de afstand berekenen en nagaan of hij/zij voorrang krijgt (transparant).
- De individuele toekenning van voorrang is volledig te automatiseren.
- De afstand verandert niet, behalve als je dat wilt omdat woonplaats of studieplaats veranderen.

Nadelen:

- Deze methode staat los van de daadwerkelijke reisafstand of reistijd en houdt bijv. geen rekening met geografische obstakels waardoor een relatief lange reistijd nodig is.

Voorstel

De voor- en nadelen afwegend geven we de voorkeur aan het hanteren van de hemelsbrede afstand als methode. Hieraan ligt ten grondslag dat deze methode eenvoudig te automatiseren en mede daardoor transparant is voor alle betrokkenen.

De methode 'Reistijd met het openbaar vervoer' sluit het beste aan op de manier van reizen van de student en komt het dichtste bij de wens de juiste groep studenten te selecteren. Het nadeel van deze methode is echter dat de berekening afhankelijk is van verschillende harde uitgangspunten (zie de uitwerking bij SSH&) en externe

factoren die voortdurend kunnen wijzigen. Hierdoor is de methode zeer bewerkelijk en nauwelijks te automatiseren.

Hoewel het hanteren van de hemelsbrede afstand op zich geen rekening houdt met de daadwerkelijke reisafstand of –tijd, kan door een slimme keuze van de afstand worden gewaarborgd dat de woningzoekenden die de voorrang het hardste nodig hebben deze ook daadwerkelijk krijgen.

Met ingang van de toewijzing van woonruimte vanaf 1 juli 2020 wordt, om te bepalen of een woningzoekende qua afstand tot de onderwijsinstelling in aanmerking komt voor voorrang, gerekend met de hemelsbrede afstand van het woonadres van de woningzoekende tot aan het adres van de onderwijsinstelling.

Daarbij geldt voor alle voorrangsregelingen van DUWO een hemelsbrede afstand van 70 km als grens. Deze grens is gekozen omdat ze min of meer aansluit op de huidige postcodetabel (en er dus relatief weinig mensen benadeeld zullen worden door de verandering) en omdat er voor de meeste studentensteden/onderwijsinstellingen geen woningzoekenden buiten de boot vallen die een relatief grote reisafstand hebben te overbruggen.

Als overgangsregeling zullen we in 2020 soepel omgaan met woningzoekenden die door de verandering niet meer in aanmerking komen voor voorrang. Op verzoek van deze woningzoekenden zullen zij alsnog gebruik kunnen maken van de voorrangsregeling.

Verlenging van inschrijving

Uitgangspunt bij ROOM is dat een woningzoekende 8 jaar ingeschreven staat. Dat was ook het uitgangspunt bij (de vernieuwing van) Studentenwoningweb (in 2011). Bij de herstart van SWW is afgesproken dat bij iedereen die al ingeschreven stond (bij het oude SWW of bij DUWO) de herstartdatum als uitgangspunt voor de berekening van de inschrijfduur van 8 jaar zou gelden.

De herstartdatum was 3 oktober 2011, wat betekent dat bij iedereen met een oudere inschrijfdatum 3 oktober 2019 als einddatum van de inschrijving geldt.

Bij iedereen met een inschrijfdatum na 3 oktober 2011, geldt de inschrijfdatum plus 8 jaar als einddatum van de inschrijving.

Verlenging mogelijk?

Bij de herstart van SWW was de veronderstelling dat 8 jaar toch wel de maximumduur van een inschrijving zou behoren te zijn.

In de praktijk blijkt inderdaad dat het gros van de inschrijvingen met een inschrijfdatum van vóór 3-10-2011 niet meer actief op zoek is en de inschrijving bij ROOM niet heeft geactiveerd. Dit geldt echter niet voor iedereen. Februari 2019 hadden 2.469 woningzoekenden met zo'n oude inschrijfdatum (van in totaal 46.000) hun inschrijving bij ROOM geactiveerd. Blijkbaar is er bij een (relatief) klein maar substantieel deel van de woningzoekenden na (ruim) 7 jaar inschrijving nog behoefte aan inschrijving voor een studentenwoning.

Bij de vraag of verlenging van een inschrijving bij ROOM mogelijk moet zijn, wil ik de volgende 3 aspecten beschouwen:

- Is verlenging wenselijk?
- Inbreng andere studentenhuisevesters
- Proces en kosten

Verlenging wenselijk?

We stimuleren dat aanstaande studenten zich vanaf hun 16e inschrijven op ROOM. Een deel van deze groep zal op hun 24e, ook bij een redelijk normaal verloop van de studie, nog studeren en mogelijk behoefte aan een (nieuwe) studentenwoning hebben.

Daarnaast zijn er sinds 2011 een aantal zaken gewijzigd (of gaan nog wijzigen) in de doelgroep:

- Promovendi kunnen zich inschrijven en komen in aanmerking voor een studentenwoning
- We onderzoeken of kenniswerkers aan de doelgroep worden toegevoegd (en dan via ROOM een woning kunnen zoeken)

Beleidsmatig zijn er dus argumenten die ervoor pleiten verlenging mogelijk te maken. Puur praktisch: als verlenging niet mogelijk wordt, dan zal dit waarschijnlijk leiden tot honderden verzoeken om een uitzondering te maken, omdat woningzoekenden nog studeren en (bijvoorbeeld in een andere studieplaats) een studentenwoning nodig hebben.

Inbreng andere studentenhuisevesters

Sommige argumenten tegen verlenging zullen, vanuit hun huidige praktijk, mogelijk ingebracht worden door andere studentenhuisevesters:

- Bij sommige studentenhuisevesters vervalt de inschrijving na acceptatie van een studentenwoning. Voor ROOM (en eerder voor SWW) is het behoud van inschrijfduur na acceptatie één van de pijlers van het succes (ook bij woningzoekenden/huurders). Met dat principe is het maken van wooncarrière mogelijk en wordt de doorstroming bevorderd.
- Bij sommige studentenhuisevesters is inschrijving tot een bepaalde leeftijd mogelijk cq. vervalt de inschrijving op een bepaalde leeftijd (vaak 27 of 30 jaar). Op ROOM (en eerder op SWW) kunnen alle voltijds studenten (en promovendi) terecht om een woning te zoeken, ongeacht de leeftijd. Aan de voorkant willen we geen onderscheid maken (dat zou leeftijdsdiscriminatie zijn) en aan de achterkant verdwijnen alle huurders toch als ze klaar zijn met hun studie.

Proces en kosten

Om verlenging mogelijk te maken, moet een aantal zaken in ROOM ingericht/gebouwd worden en moet de informatie op Room.nl aangepast worden.

Hoe dan ook moet bij iedereen die op of voor 3 oktober 2011 stond ingeschreven worden vastgelegd dat 3 oktober 2019 op dit moment de einddatum is. Bij iedereen met een inschrijfdatum na 3 oktober 2011 geldt de inschrijfdatum plus 8 jaar als einddatum. Bij nieuwe inschrijvingen wordt deze datum in het vervolg automatisch ingevuld.

Als verlenging mogelijk wordt, zijn 2 bijbehorende vragen: 'Voor hoe lang?' en 'Tegen welke kosten?'. Voorstel is om geen kosten te verbinden aan verlenging en een verlenging steeds voor één jaar te laten zijn. Kosteloos verlengen van de inschrijving doet recht aan het uitgangspunt van ROOM dat je met één inschrijving (en impliciet voor één bedrag bij inschrijving) gedurende je hele studietijd ingeschreven kunt staan. Een verlenging van steeds één jaar zorgt ervoor dat de vervuiling door niet-actieve woningzoekenden beperkt blijft.

Qua proces kun je denken aan berichtgeving (via e-mail en Mijn ROOM) ongeveer 1 maand vóór het verstrijken van de inschrijfduur, met een link naar Mijn ROOM voor degenen die hun inschrijving willen verlengen (of direct willen uitschrijven). In Mijn ROOM zijn (vanaf dat moment) de optie voor verlenging zichtbaar en beschikbaar. Ongeveer 1 week vóór het verstrijken van de inschrijfduur volgt een herinnering, met (nogmaals) de aankondiging dat je wordt uitgeschreven als je niets doet.

Iedereen die de inschrijving verlengt, krijgt een nieuwe datum bij 'Uitgangsdatum verlengen'. Iedereen die niets doet wordt op de bestaande 'Uitgangsdatum verlengen' uitgeschreven. In de huidige WBS functionaliteit zit de mogelijkheid voor een woningzoekende om dit binnen 3 maanden na uitschrijving nog zelf te herstellen. We stellen voor dit ook bij ROOM mogelijk te maken.

Naast deze procedure om te verlengen na 8 jaar inschrijving, willen we jaarlijks een bericht naar alle woningzoekenden sturen die korter dan 8 jaar staan ingeschreven om hun inschrijfgegevens te actualiseren (of indien gewenst zich uit te schrijven). Het niet reageren op dit bericht heeft geen consequenties.