

September 2010

## Beleidsnota huisvesting Universiteit Twente

### Voorwoord

De Universiteit Twente is een researchuniversiteit met een focus op technologische ontwikkelingen en de betekenis daarvan voor mens en maatschappij. Dat vind je terug in de 22 bachelor- en 31 masteropleidingen die de universiteit verzorgt op het gebied van technologie en gedrags- en maatschappijwetenschappen. Onze studenten worden uitgedaagd over de grenzen van hun vakgebied heen te kijken en dwarsverbanden met andere disciplines te leggen. De campus neemt een belangrijke plaats in op de Universiteit Twente. De campus voorziet in een optimale woon- en leeromgeving. In RoUTE'14, de strategische visie van de Universiteit Twente, wordt dit als volgt verwoord;

*De campus is één van de kroonjuwelen van Universiteit Twente. Meer dan pronkstuk moet ze echter werktuig worden. Als de universiteit een plek wil zijn die aantrekkelijk is voor internationaal talent, moet de campus daar een belangrijke bijdrage aan leveren. De enige echte campusuniversiteit van Nederland gaat daarom nog beter voorzien in alles wat nodig is om te excelleren: optimale onderzoeks- en onderwijsfaciliteiten, in de directe nabijheid van aantrekkelijke woon-, sport- en ontspanningsvoorzieningen, én met directe toegang tot de economische infrastructuur van het Kennispark. [RoUTE'14, 2009]*

Op een studentenpopulatie van ruim 8.800 kent de Campus zo'n 2.260 wooneenheden (kamers). De studentenwoningen op de Campus zijn in handen van Woningstichting De Veste, een commerciële marktpartij. Bij de fusie van De Veste/Acasa in februari 2005 zijn afspraken gemaakt over renovatie, nieuwbouw en woonruimteverdeling. In het kader van RoUTE'14 staat herijking van deze afspraken nadrukkelijk op de agenda. Temeer daar studentenhuisvesting ook steeds meer wordt gezien als instrument om voor de realisatie van de strategische doelstellingen. Deze nota studentenhuisvesting zal richting moet geven aan de ontwikkeling van de studentenhuisvesting voor de komende 5 tot 10 jaar. Het gaat dan om uitspraken over de gewenste uitbreiding, inrichting en toedeling van de huisvesting met het oog op het bedienen van groeiende, steeds meer diverser en internationaler wordende doelgroepen.

Tot nu toe ontbrak het op de Universiteit Twente aan een concrete beleidstrategie op het gebied van huisvesting op de campus. Van belang is enerzijds het huisvestingsbeleid voor de Universiteit Twente te bepalen en anderzijds om duidelijkheid te creëren in de regie en de structuur rondom huisvesting op de campus.

### Achtergrond

De gemeente Enschede heeft begin 2010 een onderzoek laten uitvoeren naar studentenhuisvesting in Enschede. Daarin wordt vermeld dat Enschede een ontspannen markt kent op het gebied van studentenhuisvesting. Buiten piekperiodes duurt het langer voordat de kwalitatief mindere eenheden zijn verhuurd. Het onderzoek wijst uit dat de SJHT samen met Acasa een derde van de markt voor studentenhuisvesting in handen heeft. Ruim een kwart van de markt is eigendom van de woningcorporaties en een kwart bestaat uit de particuliere kamermarkt. Daarnaast is er ook nog een restgroep die huurt bij een hospita, studentenvereniging, makelaar of anti-kraak bedrijven. Van de 44% studenten die in Enschede woont, woont 33% in de stad en 11% op de Campus.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Marktonderzoek d.d. 27 januari 2010 naar studentenhuisvesting in Enschede gedaan door Laagland Advies, in opdracht van Acasa, Domijn, De Woonplaats, Gemeente Enschede, Ons Huis en SJHT.

# UNIVERSITEIT TWENTE.

Op de campus bevinden zich 2260 wooneenheden, die in eigendom zijn van De Veste. De UT heeft in 2005 een overeenkomst gesloten met Acasa en De Veste.<sup>2</sup> In deze overeenkomst is opgenomen dat partijen met elkaar wensen samen te werken bij de toewijzing aan en het gebruik van goede en betaalbare huisvesting ten behoeve van studenten in het hoger onderwijs, alsmede de realisatie van nieuwe woongelegenheden en renovatie van bestaande woongelegenheden op de campus.

Voor het huisvesten van buitenlandse studenten en medewerkers geeft International Office van de UT elk jaar voor 1 april aan Acasa aan hoeveel gemeubileerde woongelegenheden nodig zijn voor het komende studiejaar. Bij voorkeur worden kamers ingezet op de campus. De UT biedt momenteel alleen exchange students en buitenlandse studenten met een studiebeurs een garantie op een kamer. Buitenlandse masterstudenten hebben een gegarandeerd aanbod van een kamer.<sup>3</sup>

De vraag naar (gemeubileerde) woongelegenheden op de campus voor buitenlandse studenten en medewerkers is reeds enkele jaren groter dan het aanbod. Met als gevolg dat vakgroepsecretariaten soms noodgedwongen zelf huisvesting gaan zoeken voor aangetrokken studenten of medewerkers.

Voor de internationale doelgroep is onderzocht<sup>4</sup> dat woonvormen van ongeveer 6 personen met gescheiden badkamers en toiletten een ideale wooneenheid is. Een uitgangspunt hierbij is dat er minimaal 2 Nederlanders en minimaal 2 internationale studenten per wooneenheid wonen.

Voor studenten in het algemeen is het goed dat zij kunnen kiezen uit een breed aanbod aan woonvormen. Groepsaccommodaties kunnen variëren tussen de 6 en 12 personen, met een gemeenschappelijke keuken en woonkamer, maar het liefst een eigen badkamer of deze delen met max.3 personen.

Het ITC, sinds 1 januari 2010 als faculteit onderdeel van de UT, heeft vanuit het ministerie de verplichting haar studenten te huisvesten. Het ITC heeft twee studentenhuusvestingscomplexen in eigendom. De DISH hoteltoeren heeft ongeveer 400 kamers. Stadsweide, aan de overkant van de straat, bevat 56 appartementen. Hierin kunnen maximaal 92 studenten gehuisvest worden. Daarnaast huurt het ITC van woningbouwcorporatie Domijn een complex van 121 appartementen aan de Dr. van Benthemstraat. Het ITC heeft een gemiddelde bezettingsgraad van 95%. Wanneer er in de periode april tot en met eind september een aantal kamers leeg staat, kunnen er tijdelijk studenten/medewerkers van de UT in worden geplaatst.

Het ITC beschikt nu en naar verwachting in de toekomst over voldoende woongelegenheden voor haar studenten.

## Doelgroepen

De Universiteit Twente biedt zowel Bachelor- als Masteropleidingen aan. Het gaat hier om een breed aanbod bacheloropleidingen en een profilerend master- en PhD-aanbod, afgeleid van de focus op excellent onderzoek rond specifieke toepassingsgebieden.

De Bacheloropleidingen hebben voornamelijk een regionale instroom, de focus met betrekking tot huisvestingsbeleid is derhalve niet op deze groep gericht, aangezien er vanuit mag worden gegaan dat zij zelfvoorzienend zijn. Voor de Masteropleidingen geldt het aantrekken van excellente master- en PhD-studenten. Goede huisvesting is een belangrijke randvoorwaarde bij hun keuze voor een bepaalde instelling

Uit het profiel van de Universiteit Twente, in RoUTE'14, komt naar voren dat we specifieke groepen willen aantrekken, waarvoor het bieden van huisvesting een belangrijke randvoorwaarde is. Ook in haar onderwijsvisie spreekt de Universiteit Twente uit dat zij op een internationale campus een stimulerende leer- en werkomgeving aanbiedt waarin de student lid is van de sociale en culturele gemeenschap en medebeheerder en vormgever is van de campus.

---

<sup>2</sup> De samenwerkingsovereenkomst die in 1995 met Acasa is gesloten maakt onderdeel uit van de overeenkomst.

<sup>3</sup> Gegarandeerd een aanbod: International Office verstrekt één keer een aanbod voor een kamer (indien niet aan wensen voldoet, is het verder aan de student zelf).

# UNIVERSITEIT TWENTE.

De instroom van (internationale) Master-, PhD, en honoursstudenten levert een belangrijke bijdrage aan de uitstraling en het prestige van ons onderwijs en onze instelling. Deze studenten moeten we als universiteit dan ook faciliteren. Naast onderwijs- en onderzoeksfaciliteiten moet de Universiteit Twente hen adequate huisvesting bieden indien ze dit willen. In de praktijk gaat het voornamelijk om internationale studenten, maar ook de nationale studenten die instromen in een Master, Honours of PhD traject wil de Universiteit Twente op dit gebied tegemoetkomen.

Naast de bovenstaande doelgroepen biedt de Universiteit Twente al wel huisvestingsmogelijkheden aan studenten met een functiebeperking, Erasmus studenten, buitenlandse studenten met een beurs en voor short-stay externe medewerkers (zoals visiting professors).

**Concluderend kan gesteld worden dat de strategie van de UT is gericht op het aantrekken van meer excellente studenten die instromen in de Master- of PhD-fase of studenten die een honoursprogramma volgen. Voor deze studenten is de beschikbaarheid van passende woonruimte een belangrijk criterium bij de keuze van een instelling. Daarom wil de Universiteit Twente voor deze studenten, indien gewenst, een kamer garanderen.**

## Dienstverlening bij huisvesting op de campus

Centraal uitgangspunt is:

Huisvestingsaanbod voor de doelgroepen op (of buiten) de campus.

De faculteit ITC zorgt voor de huisvesting van haar eigen studenten en stelt vrije capaciteit beschikbaar voor UT-studenten en medewerkers.

Daarnaast wil de UT huisvestingsmogelijkheden bieden voor studenten met een functiebeperking, Erasmus students, buitenlandse studenten met een beurs en voor short-stay externe medewerkers.

Voor een aantal van bovengenoemde groepen bood de UT reeds huisvesting aan (kamer Garantie dan wel een gegarandeerd aanbod). Dit deed zij door elk jaar een vast aantal kamers van Acasa af te nemen. Deze kamers werden door International Office van de UT toegewezen. Het aantal af te nemen kamers is elk jaar weer moeilijk van tevoren in te schatten. Deze inschatting zal nog moeilijker worden wanneer de UT ook min of meer gegarandeerde huisvesting wil bieden aan de bovengenoemde doelgroepen. De UT zal in dit geval een groter aantal dienen af te nemen. Het spanningsveld tussen de kosten voor de UT voor leegstand enerzijds en de problemen die ontstaan bij het afnemen van te weinig kamers anderzijds maken het kiezen van een andere oplossing wenselijk:

De UT zal niet langer een vast aantal kamers van Acasa afnemen, maar een nieuw contract met Acasa (en De Veste) aangaan, waarin zij Acasa een vergoeding geeft per gevestigde doelgroepstudent. Op deze wijze zal de UT niet voor leegstand betalen, maar Acasa een vergoeding geven per plaatsing. Dit bespaart tijd en geld bij International Office en verschillende vakgroepsecretariaten. In het nieuwe contract met Acasa en De Veste kunnen afspraken gemaakt worden over concrete plaatsing in bepaalde soorten wooneenheden, waarbij rekening wordt gehouden met de culturele achtergrond van de student en met integratie van internationale studenten en nationale studenten. Acasa zal de studenten op de campus plaatsen, maar kan in geval van gebrek aan ruimte, hen ook daarbuiten plaatsen. Zij kan met verschillende externe partijen afspraken maken en gebruik maken van de eventueel tijdelijk leegstaande kamers of appartementen van het ITC.

Voor tijdelijke medewerkers, zoals internationale onderzoekers die meewerken aan een bepaald project of visiting professors bestaat een behoefte aan tijdelijk gemeubileerde wooneenheden. Deze wooneenheden kunnen in De Hogekamp worden gerealiseerd. Het College van Bestuur bekijkt op dit moment de voorstellen van drie projectontwikkelaars voor de Hogekamp. Hotel Drienerburght krijgt er een plek en ook komen er naar alle waarschijnlijkheid gastenverblijven voor buitenlandse studenten en docenten. Deze gastenverblijven kunnen ook worden gebruikt voor medewerkers van het Business & Science Park. Op het moment van schrijven is er nog geen duidelijkheid over de exacte invulling van

de Hogekamp. Er wordt wel gedacht aan 3 typen woningen: voor studenten, medewerkers en short stay. Een reële mogelijkheid is dat hotel de Drienerburght in de Hogekamp gehuisvest zal worden en het beheer van de Hogekamp kan gaan uitvoeren.

Acasa zal de overige wooneenheden op de campus verhuren aan UT studenten. De UT zal met Acasa overleggen of voor een aantal woongroepen de coöptatie kan worden afgeschaft. Elk jaar is er een groep studenten die door coöptatie (het kiezen van een nieuwe bewoner van een woongroep door de bestaande bewoners van de betreffende woongroep) geen kamer kan vinden. Gedacht kan worden aan<sup>5</sup> een systeem waarbij er een opvangfunctie gecreëerd wordt die dient om studentenhuysvesting aan te bieden aan studenten, welke via het coöptatiesysteem of vanwege andere omstandigheden geen huisvesting hebben kunnen vinden.

Vooraf voor internationale studenten is niet helder wat de verschillende mogelijkheden en prijzen zijn voor huisvesting op en buiten de campus. De informatie is versnipperd, niet goed te vinden en niet geheel in het Engels. De UT zal de verschillende mogelijkheden tot huisvesting zowel op als buiten de campus overzichtelijker en toegankelijker in beeld brengen voor aankomende studenten. Belangrijk is hier wel te benadrukken dat het in kaart brengen van de markt (de 'funda functie') door ACASA moet worden gedaan. Deze informatie kan via de communicatiekanalen tussen student en UT worden aangeboden.

## **Medewerkerswoningen op de campus**

Op de campus bevinden zich 60 particuliere woningen. De UT heeft met de bewoners een erfpachtvereenkomst. Hierin is opgenomen dat de bewoners hun huis alleen mogen verkopen aan medewerkers die een dienstverband hebben van minstens 12 uur met de UT of met een aan de UT gelieerde instelling. Lukt het een bewoner niet zijn huis te verkopen, dan biedt de bewoner het huis aan de UT aan. De UT is vervolgens verplicht het huis te kopen. De UT kan ervoor kiezen het huis (tijdelijk) te verhuren. Hiervoor heeft zij Acasa ingeschakeld. Acasa verhuurt en beheert de betreffende woning. Uitgangspunt is dat Acasa de woning verhuurt aan medewerkers van de UT. Pas als dit echt niet mogelijk is, kan Acasa er studenten in plaatsen. Momenteel heeft de UT 14 van deze 60 woningen in eigendom. Beleid: De UT zal een woning kopen, zodra deze wordt aangeboden en deze niet meer in de verkoop brengen. Hierdoor zal de UT steeds meer woningen in eigendom verwerven. Deze woningen worden ingezet voor de verhuur aan (tijdelijke) medewerkers en PhD's. Acasa zal als verhuurder optreden. Het beheer van de woningen, voorheen gedaan door het Facilitair Bedrijf, zal aan Acasa worden overgedragen.

## **Verantwoordelijkheid huisvesting**

De uitvoering van beleid en beheer m.b.t. de huisvesting op de campus is versnipperd over conerndiensten, servicecentra en de externe partij Acasa. Voor velen is onduidelijk wie waarvoor verantwoordelijk is en wie de regie heeft.

De studentenwoningen op de campus zijn in handen van woningstichting De Veste, een commerciële marktpartij. Acasa voert in opdracht van De Veste het beheer over de wooneenheden. Het College van Bestuur staat achter het bandveiligheidsbeleid en het veiligheidsbeleid van Acasa/De Veste.

De huisvesting op de Campus is de bestuurlijke verantwoordelijkheid van het College van Bestuur van de Universiteit Twente. Het College van Bestuur is dan ook het eerste aanspreekpunt voor De Veste en Acasa en is verantwoordelijk voor de afstemming van haar huisvestingsbeleid met externe partijen in de regio zoals gemeenten en woningbouwcorporaties.

---

<sup>5</sup> <http://www.studentunion.utwente.nl/content/bestanden/091217-visie-studentenhuysvesting.pdf>

De concerndirectie Strategie en Communicatie is verantwoordelijk voor de beleidsontwikkeling. De uitvoering van het beleid en de regie daarop ligt bij het servicecentrum Student en Onderwijs. De directeuren van beide eenheden zijn verantwoordelijk voor het verloop van de processen en zijn voor het College van Bestuur eerste aanspreekpunt.

## Actieplan

Stap 1: Overleg CvB/S&C met Acasa/De Veste over nieuwe verdeling van woningen. (medio september)



Stap 2: Nota studentenhuisvesting ter advisering voorleggen aan alle betrokkenen (medio oktober)



Stap 3: Nota studentenhuisvesting ter instemming voorleggen aan UR (medio november)



Stap 4: Uitwerking CvB/S&C in overleg met S&O en Acasa/De Veste over exacte invulling van het te voeren beleid (medio november)