



J.A.W.M. Biemans
T 050 36 36578
j.a.w.m.biemans@rug.nl

Gemeente Groningen
College van B&W
T.a.v. Wethouder Roeland van der Schaaf
postbus 30026
9700 RM Groningen

Oude Boteringestraat 44
9712 GL Groningen
Postbus 72
9700 AB Groningen

Datum
4 juni 2020

Ons kenmerk
20/05921

Onderwerp
Zienswijze verantwoord gebruik shortstay contracten

Geachte heer Van der Schaaf,

Op dit moment vindt discussie plaats over shortstay contracten en de mogelijkheid om deze te blijven gebruiken voor de huisvesting van internationale studenten. Het behoud van deze mogelijkheid is noodzakelijk voor de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van Groningen voor deze studenten. Daarom vragen wij u middels deze brief om verantwoord gebruik van shortstay contracten toe te blijven staan voor de huisvesting van internationale studenten in Groningen.

Context

Elk jaar kiezen veel internationale studenten ervoor om in onze stad te komen studeren. Het is de strategie van de Rijksuniversiteit Groningen om samen met haar partners in de stad een eerlijke en veilige woningmarkt te creëren, waar internationale studenten zelf een woonruimte kunnen vinden. Goede voorbeelden hiervan zijn de gezamenlijke realisatie van de website *athomeingroningen* en de gedeelde inspanning om extra geschikte wooneenheden te creëren. Het realiseren van een optimaal functionerende woningmarkt is het doel, maar dit kost tijd. Het helpen van een deel van de internationale studenten blijft vooralsnog noodzakelijk. Dit doen we door een segment gemeubileerde kamers vrij te houden voor deze studenten aan het begin van het collegejaar. Momenteel is dit enkel mogelijk met shortstay contracten.

Beleidsvoorstel shortstay contracten

Onlangs heeft u nieuw beleid voorgesteld voor de verhuur- en overnachtingenmarkt waarin u het gebruik van shortstay contracten inperkt. Wij begrijpen dat dit nodig is. Shortstay contracten bieden minder huurrechten dan reguliere wooncontracten. Hierdoor ontstaat het risico dat ze onverantwoord ingezet worden.

In het nieuwe beleid stelt u ook voor om uitzonderingsposities mogelijk te maken. Als voorbeeld noemt u de SSH: hier kan gebruik gemaakt blijven worden van shortstay contracten van langer dan 4 maanden. Wij juichen dit voorstel toe. Uitzonderingsposities zijn noodzakelijk voor de huisvesting van internationale studenten.

Niet-EU Internationale studenten

Ondanks de sterke verbetering van de woningmarkt is het voor een aanzienlijk deel van de internationale studenten nog steeds zeer lastig om zelf op tijd aan een veilige en eerlijke woning te komen. Dit geldt met name voor niet-EU studenten die van ver naar Groningen komen voor een vooraf bepaalde periode — in de meeste gevallen een halfjaar of een jaar. Dit is om de volgende redenen:

- Het blijkt voor deze studenten vaak onmogelijk te zijn om vanuit hun thuisland op grote afstand en op tijd zelf een gemeubileerde woning te regelen op de particuliere woningmarkt.
- Deze studenten lopen op de particuliere woningmarkt nog altijd een groter risico op discriminatie en een groter risico om opgelicht te worden.
- Deze studenten kiezen tussen meerdere onderwijsinstellingen. Als onderdeel van het visumproces moet een non-EU aanmelder o.a. voor 1 juni collegegeld en leefgeld overmaken aan de onderwijsinstelling (circa 20.000 euro). Dit is in verreweg de meeste gevallen pas het moment dat een student daadwerkelijk voor Groningen kiest en vervolgens bereid is een contract te tekenen voor een woning. Er is dan inmiddels veel minder tijd over om een woning te vinden.

Voor deze internationale studenten is het daarom alleen mogelijk om in Groningen te komen studeren als zij de garantie hebben dat ze bij aankomst een veilige, eerlijke en gemeubileerde woning hebben.

De noodzaak van shortstay contracten

De enige manier waarop wij als onderwijsinstelling deze garantie kunnen bieden, is door met verhuurders dusdanige afspraken te maken dat een segment gemeubileerde wooneenheden speciaal voor deze studenten wordt gereserveerd. Dit werkt als volgt. Een onderwijsinstelling reserveert dit segment gemeubileerde wooneenheden voor een gehele periode — een halfjaar of een jaar — en draagt hier initieel de kosten voor. Dit brengt een aanzienlijk financieel risico met zich mee. Als een woning voor een vastgestelde periode gereserveerd wordt door de instelling en een student na een maand reeds besluit te vertrekken, dan draagt de instelling de kosten voor de overige maanden van de periode waarin de woning leeg staat. Opgezegde woonruimten kunnen vaak niet meer verhuurd worden, omdat deze op een vastgestelde datum weer vrij moeten zijn voor aanvang van een nieuw semester of academisch jaar.

Momenteel kunnen wij dit risico nemen doordat shortstay contracten afgesloten kunnen worden voor een vooraf bepaalde periode en niet eerder opgezegd kunnen worden dan afgesproken.

Verantwoord gebruik van shortstay contracten

Shortstay contracten kunnen door middel van gezamenlijke afspraken en goede randvoorwaarden verantwoord ingezet worden voor de huisvesting van internationale studenten. De SSH biedt een goed voorbeeld hiervan.

- De SSH is een organisatie die gespecialiseerd is in de huisvesting van internationale studenten. De SSH biedt gemeubileerde woningen inclusief G/W/E, internet, etc., waardoor internationale studenten voor een (kort) verblijf geen inboedel hoeven aan te schaffen of andere contracten hoeven af te sluiten.
- De SSH is een stichting zonder winstoogmerk. Winst op rendementen vloeit rechtstreeks terug in het doel van de stichting. De SSH houdt zich daarom bij het bepalen van haar huurprijzen strikt aan het woningwaarderingssysteem en baseert haar servicekosten op werkelijk gemaakte kosten voor aanvullende services die nodig zijn voor hun specifieke doelgroep.
- De SSH hanteert shortstay contracten met een ingebouwde overmachtsclausule die huurders het recht geeft om hun contract eerder op te zeggen in het geval dat er sprake is van overmacht, privé- of andere bijzondere omstandigheden.¹

¹ De betekenis van bijzondere omstandigheden waarbij sprake is van overmacht is ruim opgesteld. Zo vallen hieronder: (a) ziekte van de aanvrager, (b) zwangerschap van de aanvrager, (c) tijdens de nominale cursusduur ontstane lichamelijke, zintuiglijke of andere functiebeperkingen/chronische ziekte van de aanvrager, (d) overlijden van familieleden in de eerste graad van de aanvrager, (e) een onvoldoende studeerbare opleiding. Verder is er ruimte voor individuele invulling voor andere dan de hiervoor genoemde omstandigheden, indien afwijzing zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard. Ook worden topsport en bestuursfuncties meegenomen (Regeling Profileringsfonds RUG 2019-2020).

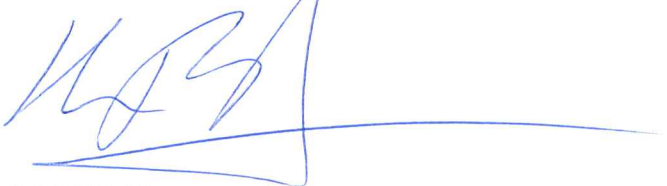
Deze overmachtsclausule is essentieel, omdat deze het risico op zo'n manier verspreid dat een optimale situatie ontstaat voor zowel student als instelling. Studenten kunnen met een goede reden en in overleg hun contract opzeggen. De overmachtsclausule is tevens een goed voorbeeld van een door de SSH en onderwijsinstellingen afgesproken randvoorwaarde voor verantwoord gebruik van shortstay contracten. Deze afspraken worden gemaakt en verbeterd binnen een continu proces van afstemming tussen de SSH en de onderwijsinstellingen.

Populariteit

Wij staan ook positief tegenover de mogelijke ontwikkeling van nieuwe contractvormen die het risico op leegstand beheersbaar houden en meer rechten geven aan huurders. Echter, dit vereist wetswijziging op landelijk niveau. Totdat er een goed alternatief is, blijven shortstay contracten noodzakelijk: alleen met deze contracten kan het benodigde segment wooneenheden vrijgehouden worden.

Het College van Bestuur van de RUG heeft over de problematiek van de shortstay contracten intensief en constructief overleg gehad met de studentenfracties van de Universiteitsraad en met de Groninger Studentenbond. Bijgevoegd vindt u als addendum hun reactie op de brief van de RUG. In het overleg van het College van Bestuur met de Universiteitsraad is afgesproken dit addendum mee te sturen met de brief van het College van Bestuur.

Met vriendelijke groet,



J.A.W.M. Biemans
Lid College van Bestuur

Addendum

Reactie studentenfracties Universiteitsraad & GSb op Brief RUG

Groningen is een internationale studentenstad. Het is daarom begrijpelijk dat de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) garanderen dat internationale studenten een plek hebben om te slapen wanneer ze starten met hun studie. Dit aanbod is belangrijk voor de universiteit, omdat het garandeert dat ze niet op straat hoeven te slapen.

De grote vraag naar betaalbare woningen maar het magere aanbod wordt maar al te duidelijk in de zomermaanden, wanneer grote groepen studenten naar Groningen verhuizen. De vreemde situatie waarin universiteiten immer willen groeien in studentenaantallen draagt niet bij aan de oplossing van dit probleem. Het heeft louter slechte gevolgen voor de reeds krappe huizenmarkt.

Internationale studenten zonder voorkennis van de lastige huizenmarkt in Groningen vinden zichzelf in een benarde situatie. Zoals al eerder vermeld is, is discriminatie in de private huisvestingssector een groot probleem. De samenwerking tussen RUG en SSH biedt een belangrijk veiligheidsnet voor internationale studenten. In een ideale situatie zou dit überhaupt niet nodig moeten zijn.

Ieder huurder met een short-stay contract leeft in onzekerheid. Momenteel stellen de SSH-contracten alleen een *all-inclusive* prijs, zonder enige inzicht in kale huur en servicekosten. Er is geen transparantie voor huurder, en geen mogelijkheid tot huurbescherming. Er is geen mogelijkheid om naar de Huurcommissie te stappen. Studenten zien niet waarvoor ze betalen, noch hebben ze ruimte om dit aan te vechten. Dit is oneerlijk richting huurders met een short-stay contract. Ze zouden dezelfde bescherming en rechten moeten hebben als normale huurders.

Wij geloven niet dat short-stay contracten transparant of duurzame oplossingen zijn voor het kamerprobleem in Groningen. Gezien het feit dat er echter momenteel geen andere alternatieven zijn die zowel kamers voor internationale studenten kunnen garanderen als contractuele bescherming, eerlijkheid en veiligheid kunnen bieden, ziet het er naar uit dat short-stay contracten een *noodzakelijk kwaad* zijn voor de aankomende periode. Wij willen niet zien dat internationale studenten voor de leeuwen geworpen worden in de op tilt geslagen private sector, noch dat ze op straat moeten slapen. Het is echter essentieel dat we op de middellange termijn geen short-stay meer gaan gebruiken.

In de nabije toekomst zouden we graag zien dat short-stay contracten voor huisvesting van internationale student niet meer bestaan. Voor nu is het belangrijk om de kwaliteit van de contracten te verbeteren. Ons inziens zou versterking van de positie van een student met een short-stay contract een voorwaarde moeten zijn voor het verschaffen van een uitzonderingspositie aan de SSH.

Voorbeelden van verbeteringen zijn:

1. Studenten moeten de mogelijkheid krijgen om naar de Huurcommissie te stappen. Ze moeten tevens beschermd zijn tegen te hoge prijzen, aangezien hun inkomen gelimiteerd is.
2. De opbouw van de kosten van kamers moet transparant zijn. Kale huur en servicekosten moeten apart vernoemd worden zodat studenten weten waarvoor ze betalen.
3. Er moet duidelijkheid verschaft worden onder welke voorwaarden een short-stay contract kan worden beëindigt, waardoor studenten plotseling uit hun kamer kunnen worden gezet.

Daarnaast zouden we graag zien dat er naar mogelijkheden wordt gezocht om de leegstand van deze kamers te verminderen. In de maatschappij zijn er altijd groepen in hoge nood die potentieel gebruik van deze kamers zouden kunnen maken. De gemeente zou regelmatig met de SSH, RUG en Hanzehogeschool moeten spreken om manieren te zoeken hoe deze kamers optimaal gebruikt kunnen worden.

Op de lange termijn moet Groningen genoeg capaciteit opbouwen om studenten voor een redelijk prijs een kamer te kunnen laten vinden. Om dit te bereiken, is het belangrijk om *gemeenschappelijke verantwoordelijkheid* van het huisvestingsprobleem te erkennen door de verschillende stakeholders (RUG, Hanzehogeschool, SSH & gemeente). Alleen een gezamenlijke aanpak kan de situatie verbeteren. Waar de Werkgroep Jongerenhuisvesting momenteel zich primair focust op de korte termijn (zoals piekoprof), zou dit een potentiële plaats zijn om ook de lange termijn oplossingen voor Stad te bespreken. We moeten focussen om meer betaalbare woningen te bouwen met gedeelte voorzieningen (gemeenschappelijke woonkamers & keukens), aangezien alle nieuwe, losse appartementencomplexen (zoals de Reitdiepflat) voor veel studenten simpelweg te duur is. We hopen van u te horen, en hopen dat u wat onze adviezen heeft.