

Short stay en de huidige situatie op de huizenmarkt voor de student en starter

1 De huidige huisvestingssituatie voor de Groningse studenten

De Nederlandse en internationale student hebben elk een andere aansluiting met de huizenmarkt waarbij de internationale problemen ondervindt door discriminatie en onvoldoende kennis van markt in Groningen. In Groningen is er een kamertekort waarbij de groep internationale student er extra veel last van hebben. Daarom zien we de huisvesting gefaciliteerd vanuit de instellingen voor de internationale studenten omdat deze groep dat nodig heeft. Met het gebruik van short stay contracten van de Stichting Studenten Huisvesting (SSH) kunnen deze studenten nu tijdelijke huisvesting waarna ze vaak ook doorstromen vinden in de reguliere kamermarkt.

2 Short Stay contracten

Deze short stay contractvormen zijn “naar aard van korte duur” en zijn een uitzonderingsbepaling voor de wet. Ze vallen buiten de huurbescherming en kunnen dus ook niet naar de huurcommissie. Met een uitspraak van eind vorig jaar is duidelijk dat een rechter kan bepalen of het “naar aard van korte duur” is of niet.¹ Een rechter kan dus bepalen of je onder de huurbescherming valt of niet. Daarnaast zijn de contracten een all-in prijs. Dit zorgt voor onduidelijkheid voor de student omdat je niet kan controleren wat je aan servicekosten kwijt bent en wat je kamer in het woningwaardestelsel (WWS) waard is. De uitspraak in deze zaak van de huurcommissie laat daarnaast ook zien dat de kosten van de kamer te hoog was. Daarnaast wil de gemeente duidelijkheid in het gebruik van short stay met het kaderdocument overnachtingenmarkt. Daar willen ze alternatief forceren of een uitzonderingspositie bieden.² Dit is gunstig voor de bescherming van de student. Hier moet alleen wel gehoor worden gegeven om naar de alternatieven te kijken.

3 Alternatieven

Met de wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn er nieuwe mogelijkheden gekomen om mensen voor specifieke periode te huisvesten.³ Dit betreft een contract voor bepaalde tijd, met deze nieuwe contractvorm heb je als huurder bescherming en kun je tussentijds opzeggen. Ook dit contract eindigt wanneer de datum van het contract is bereikt. Daarnaast heb je ook campuscontracten. Wanneer je kunt aantonen dat je een opleiding of studie volgt kun je een kamer krijgen in deze contractvorm. Beide bepalingen geven de huurder meer bescherming en het recht om bij de huurcommissie te kijken of zij op een eerlijke manier worden behandeld. In de internationaliseringsagenda Hoger Onderwijs is ook benadrukt dat een wetwijziging nodig is wanneer er geen duidelijke overeenkomst gevonden kan worden tussen leegstandskosten en de garantie voor huisvesting.⁴ Omdat de huidige kamermarkt in Groningen zo vast zit is het belangrijk om alternatieven toe te passen wanneer het niet ten koste zal gaan van huisvesting. Elk jaar komt er een nieuwe stroom van studenten naar Groningen die niet de dupe mag zijn van deze overschakeling.

4 Oplossingen

Omdat de huidige zorgen van de kamermarkt zo groot zijn dat een andere contractvorm ook voor problemen kan gaan zorgen. Daarom pleiten we voor meer openheid in de huidige contractvorm. Geef de studenten duidelijkheid in de prijs die ze betalen voor de woonruimte. Want als we de uitspraak van de huurcommissie volgen zijn de prijzen hoger dan dat is vastgesteld volgens de wet. Daarnaast geeft de clausule dat ze met directe ingang uit de kamer kunnen worden gezet geen woongenot. Geef de studenten die verblijven in de locaties van de SSH meer duidelijkheid en kijk op de lange termijn naar een huurovereenkomst waarin de student niet de benadeelde moet zijn.

5 Oplossingen voor de lange termijn

Een bevordering van het woningaanbod in de lagere segmenten van de woningmarkt kan er voor zorgen dat we niet met tekorten zitten en dat de prijzen van de kamers ook niet veel te hoog hoeven zijn. Een doorstroming in de huizenmarkt is gewenst maar zal te lang gaan duren. Enige aansturing onderaan het aanbod heeft positieve effecten op het verblijf voor internationale studenten en de vestiging van de starters. Short stay zijn pleisters die we niet kunnen blijven gebruiken, we moeten de studenten en starters in bescherming nemen om niet voor deze bijzondere contractvormen te hoeven kiezen.

¹ Zaak huurcommissie - 44633 - 25 Oktober 2019 - https://www.huurcommissie.nl/data/or_files/44633.pdf

² Kaderdocument overnachtingenmarkt - 4. Short stay, pagina 7
<https://gemeenteraad.groningen.nl/Vergaderingen/Gecombineerde-commissie/2020/04-maart/20:00/Overnachtingenmarkt-en-short-stay-2020-Raadsvoorstel-12-2-2020-72236-2020/>

³ Wet doorstroming huurmarkt 2015 - 29 april 2016 <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2016-158.html>

⁴ Internationaliseringsagenda Hoger Onderwijs 2018 - 2.1 pagina 29
https://www.vsnu.nl/files/documenten/Domeinen/Internationaal/Internationaliseringsagenda%20Hoger%20Onderwijs_2018.pdf