



Aan: Gemeente Groningen  
College van B&W  
t.a.v. Wethouder R. van der Schaaf

Datum: 5 juni 2020

Betreft: Short Stay Contracten

Geachte heer Van der Schaaf,

Op dit moment vindt in uw gemeente discussie plaats over Short Stay contracten en de mogelijkheid om deze te blijven gebruiken bij voor de huisvesting van internationale studenten. De SSH begrijpt die discussie. Wij zien immers ook de bezwaren tegen het ontbreken van belangrijke elementen van reguliere huurbescherming op deze markt. Het behoud van de mogelijkheid om deze contracten op een verantwoorde manier te gebruiken, is echter noodzakelijk voor de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van de stad Groningen voor internationale studenten. En naar onze opvatting in het verlengde daarvan ook voor de kwaliteit van ons onderwijs en onze onderwijsinstellingen én de stad Groningen op termijn. Daarom vragen wij u in deze brief om verantwoord gebruik van Short Stay contracten toe te blijven staan voor de huisvesting van Internationale studenten in Groningen.

Recent heeft u een brief ontvangen van de RUG over hetzelfde onderwerp, met dezelfde strekking. In die brief is volgens ons de context van het vraagstuk uitstekend verwoord. Wij hebben niet de behoefte daar meer aan toe te voegen dan de bevestiging dat het voor de SSH zonder gebruik van Short Stay contracten niet mogelijk is om voor een bepaalde groep internationale studenten een bepaald deel van de woning- of kamervoorraad voor bepaalde (relatief korte) periode bij herhaling beschikbaar te hebben. De SSH hanteert daarbij eigener beweging (niet alleen in Groningen) de regels van het woning-waarderingsstelsel (WWS) bij de bepaling van de huurprijs en probeert extra (service-) kosten te beperken én daarover zo transparant mogelijk te zijn. Daarover zijn in Groningen overigens ook harde afspraken gemaakt met de onderwijsinstellingen, zoals in voornoemde brief van de RUG uitvoerig beschreven.

Twee zaken zijn echter onontbeerlijk voor een verantwoorde gegarandeerde huisvesting van uitwisselingsstudenten, voor een zeer bepaalde en beperkte periode, in een markt waar nog steeds een woning- en kamertekort is.

De eerste is dat een woning of kamer tijdelijk voor een bepaalde periode kan worden verhuurd. Aan iemand die niet zomaar tussentijds de voor die bepaalde periode gereserveerde woning- of kamer kan opzeggen. Tussentijds opzeggen leidt namelijk onvermijdelijk tot leegstand (en dus leegstands- en/of extra mutatiekosten), omdat de betreffende woongelegenheden op een zeer bepaald moment in de nabije toekomst voor een volgende periode weer beschikbaar moet zijn. Dat is een significant verschil met de reguliere huurmarkt. Dat is vooraf bekend én geaccepteerd door de huurder, bij het sluiten van het contract. Die beschikbaarheid is cruciaal voor een volgende student die anders amper of geen perspectief op geschikte en betaalbare woonruimte heeft. Tussentijdse leegstand komt anders ten laste van de betreffende onderwijsinstellingen van wie de middelen toch eerst en vooral bestemd zijn voor het geven van onderwijs. Of van de overige huurders van de woningcorporatie, hetgeen zo mogelijk nog onwenselijker is. Onverlet dat de studenten in een crisissituatie zoals nu wél toestemming kunnen krijgen van de onderwijsinstellingen en dat de SSH in voorkomende gevallen in samenwerking met de andere woningcorporaties op verschillende manieren probeert leegstand te bestrijden. Ook dat is adequaat beschreven in de brief van de RUG.

Ten tweede is het nodig in de huurprijs en/of servicekosten dekking te vinden voor extra kosten die voor de betreffende groep huurders worden gemaakt. Te denken valt aan de specifieke systemen voor het internationale aanbieden en verhuren, de grote mutatiegraad die samen met de persoonlijke ontvangst van studenten leidt tot extra handlingskosten, meer kosten voor het onderhoud van kamers en algemene ruimten door de relatief korte en intensieve bewoningsperiode, de relatief korte afschrijvingstermijnen van inventaris (gemeubileerde verhuur) en het aanbieden c.q. toegankelijk maken van aanvullende diensten en producten waardoor studenten zich sneller thuis voelen in hun nieuwe omgeving.

Zodra die twee elementen, verhuur voor een tijdelijke en vaste periode én aanvullende dekking voor (reële) extra kosten in een andere contractvorm mogelijk zijn, met overigens meer huur(prijs)bescherming, zal de SSH die contractvorm hanteren. Zolang dat niet het geval is, is het huidige Short Stay contract het enige alternatief. Voor zover de SSH betreft in combinatie met wat daarover in deze brief is geschreven en met de afspraken die in de brief van de RUG nader zijn toegelicht.

Daarbinnen is het ook in hoge mate mogelijk tegemoet te komen aan de wensen die de studentenfracties Universiteitsraad & GSb in een addendum op de brief van de RUG uitspreken. In hoge mate, maar zeker niet helemaal. Er is huurprijszekerheid en -bescherming door toepassing van het WWS. Als meer transparantie nodig is ten aanzien van de servicekosten, dan geven wij die. En er is al volstrekte duidelijkheid over de voorwaarden waaronder studenten hun (voor een bepaalde en beperkte én vooraf bekende periode) gereserveerde woonruimte kunnen opzeggen, namelijk niet tenzij met voorafgaande toestemming van de betreffende Onderwijsinstelling. Omdat die in dat geval de verplichting van de huurbetalingen overneemt tot aan de volgende periode dat de woonruimte weer beschikbaar moet zijn. Dat is voor de betreffende huurders geen verrassing, maar bekend én geaccepteerd bij het sluiten van het huurcontract.

Wat in de huidige context niet mogelijk is én nog minder wenselijk, is dat de betreffende huurders "naar de huurcommissie kunnen stappen". Zonder een specifieke alternatieve contractvorm met een wettelijke basis, kan die commissie niets anders dan werken volgens en toetsen aan vigerende wet- en regelgeving. Die nu juist niet is gemaakt voor tijdelijke contracten met een korte, vooraf bekende looptijd en een andere kosten- en risicostructuur. Dat is de hele ratio achter het ontstaan van de Short Stay contracten. Voor de helderheid; dat zou zowel het element van tijdelijkheid raken, als de opbouw, samenstelling en hoogte van de servicekosten. Die zijn zo gedefinieerd en beperkt dat er geen dekking zou zijn voor de voornoemde extra kosten én risico's, die met deze vorm van huisvesten gepaard gaan. Verlangend dat de huurcommissie zich vanuit de huidige rol en regels kan uitspreken over de aard van het contract en de servicekosten, is de facto het einde van verhuren met behulp van Short Stay contracten. Dat is ongewenst, bij gebrek aan een beter alternatief. Daarom vragen wij u om verantwoord gebruik van Short Stay contracten toe te blijven staan.

Wij hopen hiermee ons verzoek voldoende te hebben toegelicht. Vanzelfsprekend zijn wij altijd bereid hier met u verder over te spreken.

Met vriendelijke groet,



Rob Donninger  
Directeur-bestuurder SSH