

Onderwerp Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen
ex art. 41 RvO van Groenlinks over internationale
studentenhuisvesting in Groningen



Steller M. de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 367 8212 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk
Datum 29-08-2018 Uw brief van Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door mevrouw Brouwer namens de Groenlinks gestelde schriftelijke vragen ex art. 41 RvO over huisvesting van internationale studenten in Groningen. Het gaat om aanvullende vragen ten opzichte van de eerdere schriftelijke vragen over de huisvesting van internationale studenten. De brief van de vragensteller treft u als bijlage aan.

Hieronder gaan we specifiek in op de gestelde vragen:

1. *Klopt het dat er voor de kamers op de site www.athomeingroningen.com wettelijk verboden administratiekosten worden gevraagd? Zo ja, welke maatregelen gaat het college ondernemen ter voorkoming dat Internationale studenten deze extra kosten gaan betalen?*

Nee, dat klopt niet. Het klopt dat een verhuurder abusievelijk administratiekosten had opgenomen op de website www.athomeingroningen.com (AHIG). Dit bleek echter een invulfout te zijn. De verhuurder heeft dit dan ook van de website gehaald. Er zijn dan ook geen studenten die deze administratiekosten hebben betaald.

2. *In juni besprak de raad de overnachtingenmarkt. In de betreffende collegebrief (24-5-2018) schreef het college dat het uitgangspunt is dat er door middel van 'short stay' geen nieuwe kamerverhuur wordt toegevoegd. Ondanks dit uitgangspunt heeft het college besloten een stimuleringslening af te geven voor 249 short stay containerwoningen op het Suikerfabriekterrein (collegebrief 29-5-18). Hoe zorgt het college samen met de RUG en Hanze er voor dat deze*

containerwoningen tegen een goede prijs-kwaliteit verhouding worden verhuurd?

In de brief over de overnachtingenmarkt hebben wij aangegeven dat wij geen specifiek short stay beleid hebben en dat wij opnieuw gaan kijken hoe we de ontwikkelingen het beste kunnen faciliteren. Wij willen inderdaad voorkomen dat onder de noemer van short stay nieuwe kamerverhuur wordt toegepast. Hiermee bedoelen we dat we willen voorkomen dat nog meer (goedkope) schaarse gezinswoningen in de bestaande woningvoorraad worden omgezet naar kamerverhuur. Dit vinden wij ongewenst omdat studenten vooral kwaliteit zoeken in de vorm van zelfstandige woonruimte en er geen behoefte is aan nog meer kamers. Anderzijds is de woningmarkt in Groningen 'oververhit' en willen we de schaarse woningen beschikbaar houden voor andere doelgroepen.

De containers op het Suikerfabriek zien wij niet als nieuwe kamerverhuur die ten koste gaat van (goedkope) schaarse gezinswoningen. De containers voorzien in de acute behoefte aan huisvesting voor internationale studenten. Wij, en ook de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) en Hanzehogeschool Groningen (HG), werken hier aan mee onder de voorwaarde dat het om betaalbare huisvesting gaat. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat de huurprijzen op maximaal € 495,- per maand liggen. Dit is volgens ons een goede prijs-kwaliteit verhouding voor woonruimte van 28 m².

3. *Is hierbij ook onderzocht of er andere mogelijkheden zijn voor het verhuren van de containerwoningen dan short stay? Bijvoorbeeld huurcontracten voor bepaalde tijd met inachtneming van het puntensysteem?*

Nationale studenten en internationale studenten zijn twee verschillende doelgroepen. Een internationale student neemt geen bank, bed op kast mee. Zij verwachten over het algemeen een gemeubileerde kamer. Een internationale student komt soms één week, of één maand, of vijf maanden of voor vier jaar. Het kan zelfs zijn dat ze met het hele gezin komen. Dit maakt het huisvesten van internationale studenten veel ingewikkelder dan van nationale studenten. Dit is ook één van de redenen waarom veel verhuurders niet aan internationale studenten willen verhuren. Verhuurders die wel bereid zijn om aan internationale studenten te verhuren kiezen over het algemeen voor short stay contracten. De verhuurder weet dan namelijk zeker dat hij de kamer of woning voor langere tijd verhuurd heeft en geen risico op leegstand heeft. Als een internationale student na bijvoorbeeld één maand besluit om te vertrekken, is er niet meteen een andere internationale student die de kamer kan huren. Internationale studenten komen namelijk maar twee keer per jaar (augustus/september en februari) naar Nederland. Het risico is dan dus dat de kamer voor een periode van enkele maanden leegstaat. Het sluiten van een huurcontract voor een bepaalde tijd is geen oplossing omdat een huurder dan ook altijd de huur tussentijds kan

opzeggen, waardoor de verhuurder alsnog het leegstandsrisico loopt. Voor de ontwikkeling van eenheden op het Suikerfabriekterrein speelt dit ook mee. De ontwikkelaar ontwikkelt daar specifiek voor internationale studenten. Dit brengt ook hier dus een zeker leegstandrisico met zich mee. Om dit risico in te perken wordt daarom ook hier voor short stay contracten gekozen. De ontwikkelaar weet daardoor zeker dat hij de eenheden voor een bepaalde minimum periode verhuurd heeft.

4. *Herkent het college het punt uit het opiniestuk dat met name internationale studenten doorgaans een hogere huur betalen door het gebruik van short stay contracten? Welke stappen onderneemt het college samen met de RUG en Hanze om dit te voorkomen?*

Ja, wij herkennen dit. Dit wordt, zoals aangegeven in het antwoord bij vraag 3, onder andere veroorzaakt door het feit dat de verhuur aan internationale studenten verschilt ten opzichte van verhuur aan Nederlandse studenten. Meestal gaat het om verhuur van gemeubileerde kamers waardoor de huurprijzen vaak hoger liggen dan bij ongemeubileerde kamers.

De behoefte aan extra huisvesting voor internationale studenten is op dit moment zo hoog dat we vooral focussen op extra aanbod. Het aanbod dat nu gerealiseerd wordt en op www.athomeingroningen.com (AHIG) wordt geplaatst is dan ook geen lange termijn oplossing. Het gaat nu vooral om het toevoegen van tijdelijk aanbod en zorgen dat internationale studenten woonruimte hebben.

Bij projecten, zoals bij de eenheden op het Suikerfabriekterrein waar wij zelf een rol hebben in de realisatie, stellen wij als voorwaarde dat het om huurprijzen gaat met een juiste prijs-kwaliteit verhouding. Wij zitten helaas niet in de positie om dit bij al het aanbod te eisen.

Voor de langere termijn zijn we op zoek naar meer permanente oplossingen. We kijken daarbij ook naar wonen op Zernike Campus. De komende jaren komen er daarnaast nog circa 2.000 nieuwe eenheden voor jongeren/studenten bij, zoals in de Reitdiepzone (Hoogeweg/vml Struktonlocatie), Paddepoel (Atlas en Pleione), Vrydemalaan (University college). Hierdoor ontstaat meer ruimte op de markt en vindt er ook doorstroming plaats, waardoor hopelijk ook meer betaalbare kamers op de particuliere kamerverhuurmarkt voor internationale studenten beschikbaar komen. Door het geven van voorlichting en met de website AHIG proberen we meer verhuurders te verleiden om aan internationale studenten te verhuren. Tot slot gaan wij, zoals aangegeven, opnieuw onderzoeken hoe wij de ontwikkelingen op het gebied van internationalisering het beste kunnen faciliteren. Daarbij onderzoeken wij ook hoe we met short stay om willen gaan.

Vervolg

Met de brief 'Huisvesting internationale studenten' (kenmerk 7055477) hebben wij u uitgebreid geïnformeerd over alle maatregelen die wij samen met RUG en HG nemen om de huisvestingsproblematiek van internationale studenten aan te pakken. Zoals ook in deze brief is aangekondigd informeren wij u zo spoedig mogelijk na de



zomer over de laatste stand van zaken. Daarnaast informeren wij u later nog over de mogelijkheden voor extra aanbod op de lange termijn.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter den Oudsten", written over a horizontal line.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Teesink", written over a horizontal line.

de secretaris,
Peter Teesink

GROENLINKS

Groningen, 19 juli 2018

Aan: Het college van B&W van de gemeente Groningen

Betreft: Schriftelijke vragen ex art. 41 RvO over Internationale studentenhuisvesting in Groningen.

In het Dagblad van het Noorden van vandaag wordt in een opiniestuk 'Bij kamertekort is alles blijkbaar geoorloofd' kritiek geuit over de aanpak van het tekort aan kamers voor internationale studenten in Groningen. Eerder stelde de fractie van GroenLinks hier ook al vragen over. Het opiniestuk roept echter nog aanvullende vragen op bij GroenLinks. Groningen zou als een goede gastvrouw moeten optreden, maar op basis van het opiniestuk en het artikel uit het dagblad van Noorden getiteld 'Kritiek op toename short stay' van gisteren komt een ander beeld naar voren. GroenLinks maakt er zich zorgen over dat Internationale studenten benadeeld worden zouden worden ten opzichte van Nederlandse studenten.

Op basis van bovenstaande heeft GroenLinks de volgende vragen:

1. Klopt het dat er voor de kamers op de site www.athomeingroningen.com wettelijk verboden administratiekosten worden gevraagd? Zo ja, welke maatregelen gaat het college ondernemen ter voorkoming dat Internationale studenten deze extra kosten gaan betalen?
2. In juni besprak de raad de overnachtingenmarkt. In de betreffende collegebrief (24-5-2018) schreef het college dat het uitgangspunt is dat er door middel van 'short stay' geen nieuwe kamerverhuur wordt toegevoegd. Ondanks dit uitgangspunt heeft het college besloten een stimuleringslening af te geven voor 249 short stay containerwoningen op het Suikerfabriekterrein (collegebrief 29-5-18). Hoe zorgt het college samen met de RUG en Hanze er voor dat deze containerwoningen tegen een goede prijs-kwaliteit verhouding worden verhuurd?

3. Is hierbij ook onderzocht of er andere mogelijkheden zijn voor het verhuren van de containerwoningen dan short stay? Bijvoorbeeld huurcontracten voor bepaalde tijd met inachtneming van het puntensysteem?
4. Herkent het college het punt uit het opiniestuk dat met name internationale studenten doorgaans een hogere huur betalen door het gebruik van short stay contracten? Welke stappen onderneemt het college samen met de RUG en Hanze om dit te voorkomen?

Namens de GroenLinks-fractie,

Petra Brouwer