

Onderwerp Beantwoording motie 'Short stay of kan het ook anders' (GroenLinks, PVDA en SP)

Steller M. Jansen

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 65 22 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk



Datum 30-10-2019 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

### **Inleiding**

Op 12 november 2018 is de motie 'Short stay of kan het ook anders' aangenomen. In deze motie heeft uw raad verzocht om:

- te onderzoeken of er alternatieven voor short stay contracten zijn en in welke mate er behoefte is aan verhuur van kamers voor een kort verblijf of alternatieven daarvan;
- daarbij in mee te nemen wat short stay beleid zou kunnen zijn en hoe de positie van huurder in short stay voorzieningen te versterken.

Het doel van de motie is inventariseren hoe de rechten van met name internationale studenten in short stay voorzieningen kunnen worden versterkt door alternatieve contracten, andere woonvormen of een aanpassing van het beleid.

In deze brief informeren wij u over onze visie op dit thema.

### **Motie 'Short stay of kan het ook anders'**

#### *Short stay contracten*

Naar aanleiding van de collegebrief 'Huisvesting internationale studenten Suikerfabriekterrein' d.d. 29-6-2018 en de collegebrief 'Huisvesting internationale studenten' d.d. 25-7-2018 wordt in de motie geconstateerd dat voor het huisvesten van met name internationale studenten doorgaans gebruik wordt gemaakt van zogenaamde short stay contracten. Bij short stay contracten geldt geen huurrecht en wordt er geen puntensysteem gebruikt om de prijs van het gehuurde vast te stellen. Doorgaans wordt voor short stay contracten een hogere prijs per vierkante meter betaald.

Tevens wordt in de motie in overweging genomen dat ongeveer 1 op de 6 internationale studenten in Groningen uitwisselingsstudent is. Deze uitwisselingsstudenten verblijven daadwerkelijk korter in Groningen en geven de voorkeur aan een gemeubileerde kamer. Reguliere buitenlandse studenten zouden niet in short stay kamers hoeven te wonen.

#### *Short stay beleid*

Binnen de gemeente Groningen is geen eerder onderzoek gedaan naar short stay contracten. Daarnaast hebben wij geen short stay beleid. Het begrip short stay bevindt zich in een grijs gebied tussen wonen en andere vormen van tijdelijke verhuur/woonruimte (bijvoorbeeld B&B, AirBnB of hotel). Tot op heden valt het tijdelijk verhuren van woonruimte en kamers onder ons beleid voor horeca (hotel/logies) en/of particuliere kamerverhuur. Met de brief van 23 mei 2018 (kenmerk 6932624) over het onderzoek naar de overnachtingenmarkt is reeds aangekondigd dat we een heroverweging gaan maken of het nog steeds wenselijk om alleen onderscheid te maken tussen wonen en hotel/logies of dat extra onderscheid in bijvoorbeeld short stay gewenst is. Gezien deze heroverweging vormt het short stay beleid als fenomeen binnen de overnachtingenmarkt een belangrijk onderdeel in dit onderzoek. Wij informeren u in het februari 2020 over de uitkomsten van dit onderzoek en over onze overwegingen.

#### **Behoeftte aan short stay**

##### *Ontwikkeling in de aantallen internationale studenten*

In de collegebrief 'Huisvesting internationale studenten' hebben wij u geïnformeerd over de ontwikkeling in de aantallen internationale studenten. De RUG heeft als ambitie uitgesproken in de toekomst ongeveer 30 procent internationale studenten te hebben (ca. 10.000). De HG heeft eveneens een ambitie om meer internationale studenten aan te trekken, maar heeft hieraan geen streefgetallen gekoppeld. De ambitie van RUG en HG past binnen de cijfers van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting, welke in opdracht van Kences en Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties is uitgevoerd. Volgens Kences neemt het aantal internationale studenten de komende acht jaar met meer dan 30 procent toe. Deze groei geldt voor zowel de diplomastudenten die een master (MA) of bachelor (BA) volgen, als de exchange-studenten (uitwisselingsstudenten) die naar Nederland komen voor een kort programma.

##### *Exchange-studenten vs. reguliere studenten*

Exchange-studenten verblijven doorgaans een half jaar, hooguit een jaar in Groningen. Reguliere buitenlandse studenten (BA en MA) verblijven één jaar tot vier jaar in Groningen. De afgelopen jaren is gebleken dat niet alleen exchange-studenten, maar ook reguliere studenten vaak instromen in een short stay woonvorm. De reguliere studenten stromen dan na een jaar door naar andere huisvesting. Vanuit huisvestingsoogpunt is het daarom niet vast te stellen dat de behoefte aan short stay woonvormen alleen afkomstig is van

exchange-studenten. Het is lastig vast te stellen hoe groot de behoefte exact is omdat exchange-studenten zich doorgaans niet in de Gemeentelijke Basisadministratie (kunnen) inschrijven. Uit voorgenoemde aantallen en het tempo waarmee het huidige aanbod (zie volgende alinea) aan short stay woonvormen wordt volgeboekt, blijkt dat er een grote groep internationale studenten behoefte heeft aan short stay.

### **Alternatieven voor short stay**

#### *Tijdelijke accommodaties op tijdelijke locaties*

De meeste short stay woonvormen voor internationale studenten betreffen tijdelijke accommodaties op een tijdelijke locaties. In Groningen betreft dit de georganiseerde huisvesting voor internationale studenten op locaties: Peizerweg 132 (218 eenheden), Suikerlaan (249 eenheden), Student Hotel (365 eenheden), locaties SSH (ca. 1700 eenheden). De functie (permanent) wonen op deze locaties niet toegestaan en ook niet gewenst, vanwege omliggende functies en ontwikkelingen. Voor deze locaties is om die reden strijdig planologisch gebruik op basis van een hotelbestemming vergund. Het realiseren van tijdelijke accommodaties op tijdelijke locaties biedt oplossingen voor de grote (en groeiende) groei internationale studenten voldoende huisvesting aan te bieden in Groningen. De locaties zijn compleet gemeubileerd en bieden services die aansluiten bij de wensen van internationale studenten die een kortdurend studie- of onderzoeksprogramma of master volgen. De huurperiode die wordt aangeboden is doorgaans minimaal 1 maand en maximaal 12 maanden. De locaties concurreren door deze huurperiode niet met de hotels in de gemeente.

Doordat de short stay woonvormen niet langer dan een jaar gehuurd kunnen worden zijn ze aan het begin van het schooljaar weer beschikbaar voor nieuwe eerstejaarsstudenten. De eerstejaarsstudenten komen doorgaans in september naar Groningen. Gedurende het jaar is er vrijwel geen instroom van eerstejaars internationale studenten. Zonder short stay contracten is investeren in huisvesting van internationale studenten daarom risicovol door kans op leegstand.

#### *Huurrecht voor tijdelijke overeenkomsten*

Per 1 juli 2016 zijn de mogelijkheden om een woonruimte tijdelijk te verhuren uitgebreid. Een belangrijke wijziging is de 'introductie' van de huurovereenkomst voor korte tijd. Op grond van de huidige wetgeving kan de verhuurder voor een zelfstandige woonruimte een huurovereenkomst voor bepaalde tijd van maximaal twee jaar overeenkomen en voor onzelfstandige woonruimte is deze termijn vijf jaar. Een huurder kan het tijdelijk contract tussentijds opzeggen, de verhuurder niet. Voor tijdelijke overeenkomsten kent het Nederlands recht verschillende alternatieven, bijvoorbeeld een

campuscontract, jongerencontract en huren onder de Leegstandswet. Op deze contracten is huur(prijs)bescherming van toepassing<sup>1</sup>.

Er zijn geen alternatieve contractvormen voor locaties waar een hotelbestemming op rust. Wanneer er voor een bepaalde tijd gebruik wordt gemaakt van een hotelkamer, dan is er in feite sprake van een huurovereenkomst woonruimte. De wetgever heeft echter niet de bedoeling gehad dat hotelgasten een beroep zouden kunnen doen op de wettelijke huurbescherming. Daarom is er een uitzonderingssituatie gecreëerd voor huurovereenkomsten, welke naar hun aard voor korte duur zijn. De voorzieningen en services die internationale studenten wordt aangeboden maakt dat er voor de wet sprake is van een hotelexploitatie<sup>2</sup>. Bij huur welke naar 'aard van korte duur is' geldt de huur(prijs)bescherming niet en geldt slechts wat door partijen is overeengekomen.

Door de voorzieningen en services is de huurprijs die voor de short stay woonvormen wordt overeengekomen daardoor doorgaans hoger dan voor reguliere kamers. Waar sprake is van georganiseerde huisvesting voor internationale studenten hebben we het idee dat de huurprijs en rechten die studenten hebben ten opzichte van andere huurders goed op orde zijn. Er wordt geen misbruik gemaakt van short stay overeenkomsten om huur(prijs)bescherming te omzeilen.

#### *Jurisprudentie*

Blijkens jurisprudentie beoordeelt de rechter de short stay contracten aan de hand van factoren als de aard van de woonruimte, de aard van het gebruik, de partijbedoeling en de feitelijke duur van het gebruik. Bij huur(prijs)geschillen is het aan de betreffende huurders om zich in voorkomende gevallen tot de huurcommissie en indien nodig de rechter te wenden. Gezien dit privaatrechtelijke overeenkomsten zijn hebben wij op dit punt geen (handhavende) taak.

#### **Conclusie**

Gezien de ontwikkeling in de aantallen internationale studenten hebben de hotelconstructies een nuttige functie in het vervullen van het tijdelijk huisvesten van studenten. Het heeft niet onze voorkeur dat op de onderliggende contacten geen huur(prijsbescherming) mogelijk is, maar de wetgeving biedt hierin geen andere mogelijkheid. We bespreken het thema periodiek met studentenorganisaties om voor de toekomst het woonaanbod voor internationale studenten passend en betaalbaar te houden en ontwikkelingen te monitoren.

---

<sup>1</sup> Wooninfo, Welk contract.

<sup>2</sup> Quest Advocaten, Huurrecht en kamerverhuur hotels.



Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en beschouwen de motie hiermee als afgehandeld.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
Koen Schuiling

de secretaris,  
Diana Starmans

*Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*