

Evaluatie pilot Hospi Housing en planning voor vervolg hospitaverhuur

Aanleiding

Voor twee studie jaren (2022-2023 en 2023-2024) is het de afgelopen tijd mogelijk geweest om via de pilot Hospi Housing een internationale of Nederlandse student tijdelijk te huisvesten bij een alleenstaande of een gastgezin/koppel. De pilot is vervolgens nog verlengd tot eind van 2024 om te zien hoe hospitaverhuur in beleid en regelgeving een plek kan krijgen en nu is de tijd genomen om te evalueren. Hierover bent u voor de zomer geïnformeerd¹. Voor u ligt ter kennisgeving daarom een korte evaluatie van de pilot Hospi Housing en een planning voor het vervolg.

Wat houdt de pilot Hospi Housing in?

Via Hospi Housing, een bemiddelingsbureau, is het de afgelopen tijd mogelijk geweest om een kamer te delen via hospitaverhuur voor maximaal 6 maanden. Daarbij waren 3 wijken in Groningen uitgesloten: Schildersbuurt, Indische Buurt en Vinkhuizen. In deze wijken wonen veel studenten en is druk op leefbaarheid al hoog. Bij hospitaverhuur gaat het om onzelfstandig wonen. Dit betekent dat een student met de huurder gemeenschappelijke voorzieningen deelt. Zoals keuken, toilet en badkamer.

Redenen om deze vorm van samenwonen te stimuleren vanuit de gemeente Groningen zijn divers:

- Het is een oplossing voor het kamertekort o.a. tijdens de piekopvang rond de zomer;
- Het is een rustiger alternatief dan wonen in een grote studentenwoning of complex met studio's;
- Het zorgt voor een veilige en betaalbare plek voor studenten;
- Het gaat eenzaamheid tegen door extra sociaal contact bij bijvoorbeeld ouderen maar ook studenten;
- Het brengt culturen en generaties samen;
- Het zorgt voor een financieel voordeel bij de eigenaar (belastingvrije huurinkomsten tot € 5.998 euro op jaarbasis).

Op deze manier sluiten we aan bij de huidige Woonvisie:

- We zijn een ongedeelde gemeente waar iedereen een plek kan vinden;
- We benutten de ruimte in de compacte stad door te investeren in de bestaande woningvoorraad waar we scherp zijn op de leefbaarheid;
- We zoeken verbinding tussen het ruimtelijke en sociale beleid.

Resultaten en ervaringen

Via de pilot Hospi Housing heeft de gemeente de afgelopen periode ervaring opgedaan met hospitaverhuur. Hospi Housing heeft de bemiddeling gedaan tussen jongeren (vaak internationale/ Nederlandse studenten) en gastgezinnen/hospita's. Zij hebben ook de communicatiecampagne uitgevoerd. De gemeente Groningen heeft in samenwerking met de RUG en de Hanze een gezamenlijke subsidie verstrekt van € 42.000 euro voor een informatie en marketingcampagne, werving gastgezinnen en hospita's. Dat is in 2023 afgerond.

Hospi Housing heeft een communicatiecampagne uitgevoerd en via eigen nieuwsbrieven wordt gecommuniceerd over hospitaverhuur. In samenwerking met o.a. de RUG, de Hanze en de gemeente

¹ Zie onderzoek: <https://gemeenteraad.groningen.nl/Documenten/Nr-61-Mededeling-Hospi-Housing-3-7-2024-Wethouder-van-Niejenhuis.pdf>

wordt de pilot onder de aandacht gebracht via verschillende communicatiekanalen. Bij communicatie uitingen bleek duidelijk dat er meer hosts en studenten zich gingen aanmelden. Met name rond de zomerperiode was er een piek zichtbaar vanuit studenten.

Hospi Housing is verder gegaan met communicatieactiviteiten en bemiddeling zonder financiële stimulering. Per jaar zijn er ongeveer 80 matches geweest. Er zijn inmiddels ruim 5.200 studenten ingeschreven via Hospi Housing. En hebben zich zo'n 150 geïnteresseerde hosts en gastgezinnen gemeld. Veel alleenstaanden en koppels maar ook gastgezinnen zijn soms meermalen een host geweest. In Groningen is het opvallend dat er veel jonge alleenstaanden en koppels als host zich hebben aangemeld vergeleken met andere steden. Daarnaast zijn er ook hosts die in de omgeving van Groningen zijn waarvan studenten in Groningen studeren. Het zijn met name internationale vrouwelijke studenten geweest die gebruik hebben gemaakt van deze mogelijkheid. Zij hebben nog geen netwerk, voor hen is het ook lastig om te hospiteren vanuit het buitenland en door de concurrentie met Nederlandse studenten. Ook Nederlandse studenten die vanwege stage tijdelijk in Groningen moesten verblijven hebben gebruik gemaakt van de pilot. De afstand was te ver vanwege verschillende redenen waardoor het noodzakelijk was een kamer in Groningen te hebben.

Er zijn verschillende goede voorbeelden in Groningen die op verschillende manieren de toegevoegde waarde illustreren aan de sociale kant, verbinding van culturen en generaties, de betaalbaarheid en het financieel voordeel. In de bijlage van deze brief staan (met toestemming) enkele ervaringen van hosts en huurders die met ons zijn gedeeld. Na de zomer heeft wethouder Rik Van Niejenhuis bovendien een bezoek gebracht aan Marjan die de Italiaanse Anna bij haar heeft wonen:

<https://gemeente.groningen.nl/we-hebben-ruimte-genoeg-voor-een-extra-bewoner>

In elke studentenstad in Nederland liggen de gemiddelde hospita-kamerprijzen lager dan de gemiddelde reguliere prijs voor studentenkamers. De reden hiervoor is tweeledig. Ten eerste verhuren hospita's niet puur voor commerciële redenen, maar ook omdat ze iemand willen helpen of omdat het hen wat oplevert in de vorm van sociaal contact. De andere reden is de kamerverhuurvrijstelling, waardoor hospita's worden gestimuleerd onder de €5.998 aan huurinkomsten op jaarbasis (<€500 p/m incl.) te blijven. In Groningen lag de prijs voor een hospita-kamer in 2023 op €420, waar de reguliere kamerprijs gemiddeld €480 was.

Het zijn vooral hosts met koopwoningen die zich opgeven voor hospita. Voor huurwoningen speelt ook de mogelijke financiële consequenties mee die voor zittende huurders nadelig kunnen uitpakken zoals het korten op een specifieke uitkering of toeslag. Er is vanuit huurders van corporaties nog weinig belangstelling voor de mogelijk tot hospital verhuur, waarschijnlijk door deze belemmering.

Aandachtspunten

In praktijk blijkt dat de 6 maanden verhuurmogelijkheid te kort is om echt aantrekkelijk te zijn voor hosts vanwege allerlei zaken die geregeld moeten worden, bijvoorbeeld het aanschaffen van meubels en het inrichten van een kamer. Studenten zijn vaak langer bezig met een studie vanuit het buitenland en hebben langer woonruimte nodig. Het vinden van een kamer als internationale student is lastig en nog een keer verhuizen binnen een studiejaar niet praktisch. Hospitaverhuur bleek in de praktijk niet een oplossing voor de piekoprof van augustus t/m november te zijn. De reden hiervoor is dat hospita's zich niet houden aan de zomerpiek, wanneer opvang het hardst nodig is. Bijvoorbeeld omdat kamers pas later beschikbaar komen, buiten de zomerpiek.

Er worden drempels ervaren vanuit de verhuurders zoals waardedaling bij verkoop en angst dat de hospitahuurder niet wil vertrekken. Sommige hypotheekverstrekkers geven geen toestemming voor hospitaverhuur. Er is een behoefte aan duidelijkheid over regels, ook voor wat betreft handhaving.

Hosts en huurders die we hebben gesproken zijn positief over begeleiding en advies. De website met tips en ervaringen werd steeds beter door de tijd heen. Onderlinge ervaringen delen vanuit hospita's werd soms gemist.

Ontwikkelingen

Uit landelijk onderzoek² blijkt dat de potentie van hospita verhuur aanzienlijk is. Ongeveer een derde van de Nederlanders beschikt over een geschikte ruimte voor hospita verhuur, dat zijn vaker woningeigenaren dan woninghuurders. Ongeveer 8% van de Nederlanders overweegt hospita te worden. Er zijn 13 stedelijke gemeenten onderzocht waarbij Groningen één van de gemeenten is die wordt genoemd als een gemeente met veel potentie. Landelijk worden oplossingen voor belemmeringen bekeken vanuit wetgeving en is er een communicatiecampagne opgestart ('Jouw huis van grote waarde'). De communicatiecampagne richt zich op de drijfveren en belemmeringen van hosts waarbij onderscheid wordt gemaakt in koop en huur. Het is een informatieve campagne om hospita verhuur te stimuleren. Hospi Housing heeft ook onderzoek gedaan naar hospita verhuur. Hier bleek ook de potentie voor hospita verhuur in grote steden groot te zijn³.

Belemmeringen vanuit verhuurderskant is met name de angst dat bij verkoop de huurder niet uit huis kan worden gezet. Op dit moment is het mogelijk om gebruik te maken van een proefperiode van 9 maanden om te huren, daarna is een vast contract nodig. Er is wetgeving in ontwikkeling die het makkelijker maakt om bij verkoop van een huis een huurcontract te beëindigen. Gedacht wordt aan een apart contract voor hospita verhuur. Ook fiscale zaken die een belemmering kunnen zijn worden bekeken om te voorkomen dat op uitkering wordt gekort. Hypotheekverstrekkers moeten nu toestemming geven voor hospita verhuur. Met een huurder in de woning levert de woning bij verkoop minder op. Dit kan leiden tot een restschuld of een lagere overwaarde. Vanwege dit risico geven de meeste hypotheekverstrekkers geen toestemming voor hospita verhuur of doen ze dit alleen onder voorwaarden.

Handhaving

Met de komst van de pilot Hospi Housing is er onduidelijkheid ontstaan over de regels met betrekking tot het bewonen van een woning. Dit heeft de handhaving op de onder andere de Huisvestingsverordening onder druk gezet. De gemeente Groningen heeft een lange traditie met kamerverhuur en laat sinds 2015 weinig ruimte om een woning te delen of te bewonen met meer dan één huishouden. Dit wordt zowel in de Huisvestingsverordening als in het Omgevingsplan onder bepaalde voorwaarden verboden. Wanneer een woning door drie onzelfstandige bewoners in drie onzelfstandige kamers wordt bewoond is er sprake van kamerverhuur (omzetting, artikel 20 lid 2 sub c Huisvestingsverordening).

De afdeling belast met de handhaving van illegale omzetting loopt er in de handhaving tegenaan dat de gemeente in strijd met haar eigen beleid nu hospita verhuur onder bepaalde voorwaarden toelaat. Zeker bij zaken waarbij het college handhavend optreedt tegen illegale kamerverhuur is deze strijdigheid en onduidelijkheid in de regelgeving en het gevoerde beleid penibel te noemen. De gemeente wordt er namelijk meermaals door overtreders op gewezen dat zij onzelfstandige bewoning toelaat in de vorm van de pilot Hospi housing. Waardoor zij de handhaving van het college als onredelijk ervaren. Dit in combinatie met de ondervonden woningnood en de oproepen van de gemeente Groningen om een hospita in huis te nemen via de pilot Hospi Housing. Vandaar dat het belangrijk is dat er duidelijkheid komt over de voorwaarden waaronder hospita verhuur binnen de gemeente Groningen wel toegestaan is en komt er een duidelijkere scheiding tussen kamerverhuur en hospita verhuur.

² Zie landelijk onderzoek: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/02/29/rapportage-publieksonderzoek-hospitaverhuur>

³ Zie onderzoek Hospi Housing: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2024/02/29/rapportage-publieksonderzoek-hospitaverhuur>

Bijlage 1 - Ervaringen hospitaverhuur

Hospita Koopwoning in de wijk de Hunze Ervaring met 5 huurders

- Waarom hebt u gekozen voor hospitaverhuur?

Graag bijdrage leveren vanwege te kort aan kamers in Groningen. Mevrouw had een kamer over. Daarnaast was zij gewend vanuit vroeger om op te groeien met anderen in huis.

- Hoe bent u bij Hospi Housing terecht gekomen?

Via een artikel in de krant.

- Hoe is de ondersteuning/begeleiding geweest van Hospi Housing?

Mevrouw is tevreden over Hospi Housing. Goed om persoonlijk contact te hebben. Ze zou graag met andere Hospi Housing verhuurders ervaringen willen uitwisselen over bijvoorbeeld huisregels, privacy, verantwoordelijkheden en het samen eten. Via een digitaal platform zou dit een mooie aanvulling kunnen zijn.

- Wat zijn uw ervaringen met hospitaverhuur?

Er was veel belangstelling elke keer als ze haar kamer aanbood. Mevrouw had het over 80 studenten. Via voorkeuren was het mogelijk om een selectie te maken. Via (video) bellen was het mogelijk om te kijken of er een klik was en kreeg de huurder een beeld van de kamer. Ze vond het zelf belangrijk om een fiets te kunnen aanbieden.

- Wat zou u de gemeente Groningen willen meegeven als tip(s) voor stimuleren hospitaverhuur?

Zij heeft geen specifieke tips en is positief over hospitaverhuur.

Hospita Koopwoning in centrum van Groningen Ervaring met 3 verhuurders

- Waarom hebt u gekozen voor hospitaverhuur?

Er zijn vier redenen waarom meneer gekozen heeft voor hospitaverhuur. Vanwege veiligheid, gezelligheid, kamernood en financiën.

- Hoe bent u bij Hospi Housing terecht gekomen?

Hij heeft een briefje door de brievenbus gekregen.

- Hoe is de ondersteuning/begeleiding geweest van Hospi Housing?

Prima. De website van Hospi Housing werd gebruikt voor het vinden van een match. Hospi Housing hiel mee met het opstellen van een contract. Erg praktisch.

- Wat zijn uw ervaringen met hospitaverhuur?

Zeer tevreden. De vraag was volgens hem wel overweldigend. Voor de kamer had hij binnen een dag meer dan honderd gegadigden. Dat is schrijnend, maar maakt het ook mogelijk om de juiste student eruit te vissen die aan zijn eisen voldeed. Hij heeft nog steeds contact met studenten die bij hem hebben gewoond.

- Wat zou u de gemeente Groningen willen meegeven als tip(s) voor stimuleren hospita-verhuur?

De gemeente zou volgens hem moeten toestaan dat bewoners van de stad een kamer in hun huis verhuren aan een student en duidelijk moeten zijn over de regels. Verder terughoudend zijn in het stimuleren.

Hospita Koopwoning in Oranjewijk Ervaring met 3 huurders

- Waarom hebt u gekozen voor hospita-verhuur?

Altijd pleegkinderen in huis gehad en nog steeds dus ook gewend om samen te wonen. Ze heeft een kamer over en studenten zijn welkom.

- Hoe bent u bij Hospi Housing terecht gekomen?

Via een flyer.

- Hoe is de ondersteuning/begeleiding geweest van Hospi Housing?

Mevrouw is positief. Het geeft wat zekerheid. Persoonlijk contact wordt gewaardeerd. Er werd bijvoorbeeld gebeld na een tijd hoe het ging. De website en de nieuwsbrieven geven ook goede informatie. Aan de huurder wordt nu een bedrag gevraagd voor bemiddeling. Zij gaf aan de helft hiervan te betalen omdat zij ook wordt geholpen.

- Wat zijn uw ervaringen met hospita-verhuur?

Het is fijn dat er eisen aan de huurder gesteld kunnen worden. Ze heeft gemerkt dat er wel veel belangstelling is. Ze heeft daarom ook na deze ervaring besloten niet te lang te wachten om een keuze te maken voor een nieuwe huurder. Het is fijn dat er online contact met elkaar gezocht kan worden voor een goede match.

Ze heeft goede ervaringen. Ze merkt wel cultuurverschillen. Studenten die warm eten, andere manier van schoonmaken hebben. Ook twijfelt ze soms over kosten om deze met huurder te verrekenen zoals stroom of het wel of niet opstellen van huisregels.

- Wat zou u de gemeente Groningen willen meegeven als tip(s) voor stimuleren hospita-verhuur?

Gemeente zou kunnen kijken naar het wegnemen van belemmeringen zoals het gebrek aan privacy en de angst voor het korten van uitkeringen. De maximale huurtijd van 6 maanden is volgens haar te kort. Studenten zijn er vaak een studiejaar en een kamer is niet snel gevonden als internationale student.

Hospita-verhuur zorgt volgens haar niet voor overlast en het uitsluiten van wijken waar veel kamerverhuur is begrijpt zij niet. Studenten die in haar wijk wonen in studio's zorgen voor overlast. Hospita-verhuur zou volgens haar dan ook overal toegestaan moeten worden. Groningen is een sociale stad en dat is hospita-verhuur ook.

Hospita Koopwoning in het centrum Ervaring met 3 huurders

- Waarom hebt u gekozen voor hospita-verhuur?

Vanwege financiën, gezelligheid, andere cultuur waardoor zij bijvoorbeeld goed Italiaans leerde spreken en ze had een kamer over.

- Hoe bent u bij Hospi Housing terecht gekomen?

Het kwam volgens haar op haar pad.

- Hoe is de ondersteuning/begeleiding geweest van Hospi Housing?

Prettig. Fijn om persoonlijk contact te hebben. Het ontlast, geeft vertrouwen en veiligheid dat er een bemiddelingsbureau is.

- Wat zijn uw ervaringen met hospitaverhuur?

Positief door ook kritisch vooraf te zijn over wie ze als huurder wil. Zij wilde graag buitenlandse student die geen eerstejaars meer was. Ze ging niet samen eten of koffie drinken maar toch was er voldoende contact en vond zij het fijn om soms tips en adviezen te geven en zorgzaam te kunnen zijn. Ze vond het plezierig om iemand over de vloer te hebben.

- Wat zou u de gemeente Groningen willen meegeven als tip(s) voor stimuleren hospitaverhuur?

De gemeente zou hospitaverhuur moeten faciliteren.

Student

Uit Polen

Studeert Psychologie aan de RUG

- Waarom hebt u gekozen voor hospitaverhuur?

De studente was al vroeg op de bekende online kamerverhuursites te vinden op zoek naar een kamer. Hospitaverhuur vond ze heel vriendelijk overkomen.

- Hoe bent u bij Hospi Housing terecht gekomen?

Op een (online) open dag werd het genoemd

- Hoe is de ondersteuning/begeleiding geweest van Hospi Housing?

Goed. Ze vond de website heel goed. Ze heeft meerdere keren contact gehad met Hospi Housing voordat ze het contract tekende. Ze wilde haar zelf helpen met vragen over andere zaken zoals het vinden van een baan. Er waren geen problemen met de hospita dus ook niet een reden om contact te hebben daarna met Hospi Housing. Zij waren wel heel attent door te vragen hoe het beviel. Hadden een open houding en stonden open voor veranderingen.

- Wat zijn uw ervaringen met hospitaverhuur?

Positief. Ze vond het prettig dat er huisregels waren die al vroeg werden gecommuniceerd. Ook hele logische regels als niet roken, alcohol en feestjes. Daar heeft ze respect voor. Goed om op tijd deze grenzen aan te geven. Bij ontvangst werd zij open ontvangen. Bij ziekte kreeg ze hulp. De hospita gaf haar een tour door de stad en liet haar de kringloopwinkels zien waar ze goedkoop spullen kon kopen. Als er iets kapot was in haar kamer werd het door hen gerepareerd. Daar is ze heel dankbaar voor. Ze kan altijd haar verhaal kwijt.

- Wat zou u de gemeente Groningen willen meegeven als tip(s) voor stimuleren hospitaverhuur?

Attendeer huurders erop dat het goed is om grenzen aan te geven doormiddel van regels en communiceer hierover. Stimuleer huurders door belemmeringen weg te nemen die bij hospitaverhuur spelen. Het is een sociaal experiment en het verruimt je blik. Je leert een andere cultuur kennen, jong en oud ondanks uitdagingen. Voor internationale studenten maakt het een stuk makkelijker om een plek te vinden en te integreren.

Student

- Waarom hebt u gekozen voor hospitaverhuur?

Het is relatief gemakkelijker om iets van een Hospitaverhuurder te horen of via Hospi Housing bij het zoeken van een kamer vergeleken met andere platforms. Het is ook gratis te gebruiken (tenminste totdat je een kamer vindt).

- Hoe bent u bij Hospi Housing terecht gekomen?

Via internet.

- Hoe is de ondersteuning/begeleiding geweest van Hospi Housing?

Het proces van het huren van een kamer was vrij eenvoudig. De student had daarom niet echt extra ondersteuning nodig. De kamers die erop staan zijn gelijk betrouwbaar omdat ze vooraf geverifieerd zijn. Dat is fijn.

- Wat zijn uw ervaringen met hospitaverhuur?

Dit is de eerste keer dat de student ervaring opdoet. Zijn ervaringen zijn goed.

- Wat zou u de gemeente Groningen willen meegeven als tip(s) voor stimuleren hospitaverhuur?

Hij heeft geen specifieke tips.