

**RAPPORT
HUISVESTING
INTERNATIONALE
STUDENTEN:
STOP DE UITBUITING**

 **ROOD**
jong in de SP

INLEIDING

ROOD Den Haag riep begin 2010 woningbouwcorporatie DUWO uit tot 'huisjesmelker van het jaar'. De TU Delft en de Haagsche Hogeschool garanderen de internationale studenten via DUWO een kamer. Eenmaal in Nederland blijkt dit tegen schandalige voorwaarden. De lokale ROOD-groep in Den Haag gaf DUWO ruim de tijd deze praktijken te verbeteren. Toen bleek dat dit niet gebeurde, is zij samen met ROOD Delft een uitgebreid onderzoek gestart onder de studenten.

De conclusies van het onderzoek worden in dit rapport gepresenteerd en zijn schokkend. Internationale studenten betalen in vergelijking met Nederlandse studenten torenhoge huren. De servicekosten bedragen honderden euro's en worden niet gespecificeerd. De service en het onderhoud die tegenover deze enorme bedragen staan zijn bedroevend. Door de zogenaamde 'short stay contracten' kunnen de studenten het contract niet tussentijds opzeggen. Ze zitten dus voor een jaar aan het contract vast.

Via de 'huisjesmelker van het jaar verkiezing' ontvangt ROOD, jong in de SP al jaren klachten van internationale studenten uit andere steden. De klachten zijn in hoofdlijnen hetzelfde als in Den Haag en Delft. De studenten zijn blij met de kamergarantie maar eenmaal in Nederland zitten ze vast aan een oneerlijk contract. Het is dan ook zeer waarschijnlijk dat de klachten van internationale studenten uit Den Haag en Delft niet op zichzelf staan maar dat internationale studenten op grote schaal worden uitgebuit in Nederland.

Met dit rapport willen wij dit probleem op de politieke agenda zetten. Waar de internationalisering van het onderwijs een speerpunt is van veel politieke partijen, lijken zij vergeten dat aan deze internationalisering ook verplichtingen verbonden zijn. De politiek moet haar verantwoordelijkheid nemen en zorgen voor gelijke rechten voor internationale studenten. Het is namelijk onaanvaardbaar dat internationale studenten op een fundamenteel recht als huisvesting worden uitgeknepen.

Leon Botter,
Voorzitter ROOD, jong in de SP

SHORT STAY HOUSING

De TU Delft en de Haagsche Hogeschool vinden het werven van internationale studenten erg belangrijk. Voor deze internationale studenten is het vanwege de kamernood erg lastig om in Nederland een kamer te vinden. Daarom garanderen de onderwijsinstellingen bij het werven van de studenten de huisvesting in Nederland. Om aan die garantie te voldoen schakelen ze woningbouwcorporatie DUWO in.

De internationale studenten moeten een short stay contract tekenen. Dat is een overeenkomst voor een bepaalde tijd: een half jaar of een heel jaar. De overeenkomst kan tussentijds niet worden opgezegd en de huurder moet het volledige jaar betalen.

Het is goed en noodzakelijk dat huisvesting wordt gegarandeerd voor internationale studenten. Het is ook begrijpelijk dat daar voorwaarden aan worden verbonden. De manier waarop dat door DUWO en de onderwijsinstellingen wordt ingevuld is dubieus bleek uit het onderzoek onder ruim 200 internationale studenten.

RESULTATEN ONDERZOEK

Voor het onderzoek naar de short stay housing van woningbouwcorporatie DUWO zijn 267 internationale studenten in Den Haag en Delft geïnterviewd. Zij hebben vragen beantwoord over de lengte van het contract, de huurprijs, de faciliteiten en de service verleend door DUWO.

Huurcontract

Alle contracten van de studenten in dit onderzoek zijn getekend voor bepaalde tijd. Het grootste deel, ruim 70%, heeft een jaarcontract. De overige studenten hebben een contract voor de duur van zes maanden. Veel studenten geven aan een flexibeler contract op prijs te stellen. De belangrijkste reden die daarvoor genoemd wordt, is het betalen van de huur voor een periode waarin de huurder zich al weer in het thuisland bevindt. De contracten worden namelijk afgesloten van september tot augustus het jaar daarop, dus wanneer een huurder in juni afstudeert en naar zijn thuisland vertrekt, moet hij tot en met augustus huur betalen voor zijn kamer in Nederland.

Van de respondenten gaf 46% aan 300 tot 400 euro huur per maand te betalen en 37% gaf aan 400 tot 500 euro huur per maand te betalen. Deze bedragen betalen zij voor gemiddeld zo'n 15 vierkante meter vloeroppervlakte. Ruim 65% van de studenten gaf aan de huurprijs te hoog te vinden. In Den Haag zijn er verschillende complexen waar zowel Nederlandse als internationale studenten op dezelfde galerij wonen. De Nederlandse studenten wonen daar alleen en de internationale studenten delen een kamer met twee personen. Toch moeten de studenten evenveel betalen. De internationale student betaalt in deze gevallen dus evenveel geld als de Nederlandse student, maar heeft slechts de helft van de ruimte.

In Den Haag betalen veel internationale studenten de huur per semester of per jaar. Bij aankomst moeten zij dus in één keer een bedrag van ongeveer 5000 euro betalen. Wordt de studie voortijdig afgebroken of moet de huurder om persoonlijke redenen terug naar het thuisland, dan ziet hij niets terug van dit bedrag.

Huurprijs

De huurprijs die wordt betaald is inclusief servicekosten. Van alle ondervraagde huurders weet slechts 38% de hoogte van de servicekosten. Dit bedrag bleek in de meeste gevallen ongeveer gelijk aan de kale huurprijs te zijn. Een internationale student met een kamer van 15 vierkante meter betaalt in Delft bijvoorbeeld 200 euro kale huur en nog eens 190 euro servicekosten. Een specificatie van deze kosten laat zien dat studenten betalen voor onder andere meubilair, wandafwerking, keukengerei, bestek, gas, water, licht, internet, glasverzekering en kabeltelevisie. Een specificatie van deze servicekosten is niet opgenomen in het contract en het dus niet vreemd dat het grootste deel van de huurders niet weet hoe hoog dit bedrag is. Na het opvragen van de specificaties geeft 53% van de ondervraagde studenten aan dat zij de servicekosten te hoog vindt.

Van de ondervraagde studenten vindt 62% dat de huurders meer invloed moeten hebben op waar zij komen te wonen en hoeveel huur dus betaald moet worden. Veel huurders voelen zich voor het blok gezet dat zij geen keuze hebben tussen verschillende kamers, waardoor ze niet voor een kleinere en dus goedkopere kamer kunnen kiezen.

Extra kosten

Naast de kale huurprijs en de servicekosten worden er veel extra kosten in rekening gebracht door DUWO. Zo geeft 80% van de ondervraagden aan te moeten betalen voor het gebruik van de wasmachine. Per wasbeurt wordt 2.50 euro in rekening gebracht en voor het gebruik van de droger nog eens 2 euro. Ook heeft DUWO al aangegeven deze bedragen vanaf september te verhogen. Bij het tekenen van het contract wordt er 150 euro aan administratiekosten in rekening gebracht en het verlengen van het contract kost de huurder 50 euro. Doorverhuizen naar een andere DUWO-woning kost de huurder eenmalig 100 euro. Wanneer de huurder zichzelf buiten sluit, wordt de deur opengemaakt tegen betaling van 75 euro. Dit bedrag wordt vanaf september verhoogd naar 100 euro. Bij het tekenen van het contract wordt er vaak een maand huur als borg gevraagd. Aan het einde van het verblijf wordt besloten of de huurder zijn borg volledig terug krijgt of slechts een deel. In het onderzoek vertelden verschillende huurders dat zij (een deel van) de borg kwijt waren, omdat er een pan beschadigd was, de jaren oude magnetron niet meer werkte of omdat de huurder per ongeluk een eigen kussen achter had gelaten (dit kostte hem 30 euro).

Faciliteiten

De helft van de studenten in het onderzoek geeft aan keukenfaciliteiten te missen. Vooral het gebrek aan een oven wordt vaak genoemd in het onderzoek. Een eigen oven meebrengen is volgens het contract niet toegestaan, dus de studenten moeten zich redden met een klein gasfornuis.

Van de 267 respondenten heeft 56% aangegeven geen rookmelder in de kamer te hebben, terwijl dit verplicht is gesteld in de wet. Bijna 20% van de huurders gaf aan dat DUWO geen respect heeft voor zijn privacy. Onderhoudsmensen in dienst van de corporatie mogen op elk moment een kamer betreden om onderhoud te plegen. Dit resulteerde in vervelende situaties waarbij bijvoorbeeld een huurder onder de douche stond terwijl de monteur binnen kwam. In de huurcontracten staat ook vermeld dat het personeel van DUWO het recht heeft zonder melding binnen te lopen in de woning van een huurder.

CONCLUSIE

Uit het onderzoek, gedaan onder 267 internationale huurders bij DUWO Delft en Den Haag, blijkt dat internationale studenten door deze woningbouwcorporatie niet gelijk worden behandeld aan Nederlandse studenten. Waar Nederlandse studenten veel vrijheid hebben als het gaat om het kiezen van een huis, het zelf regelen van wasmachines en meubilair, daar hebben internationale studenten geen keuze. Zij kunnen niet onder de aangeboden services, met bijbehorende kosten, uit.

Veel studenten hebben problemen met de duur van hun contract. Nederlandse studenten kunnen altijd hun contract opzeggen met een vooraf bepaalde opzegtermijn. Dit geldt niet voor de buitenlandse studenten. Hiermee wordt het risico voor leegstaande woningen volledig bij de student neergelegd. DUWO zou hierin flexibeler moeten zijn, zodat een contract aan het einde van het collegejaar (vanaf juni) al kan worden beëindigd.

De kale huurprijs van Nederlandse en internationale studenten ontloopt elkaar niet veel, maar het verschil in servicekosten is enorm. Er moet worden gezorgd voor een duidelijke specificatie van deze servicekosten en dit moet worden opgenomen in de contracten voor de nieuwe huurders. Daarnaast moeten huurders de keuze hebben welke service ze willen afnemen. Aangezien het overgrote deel van de internationale studenten bijvoorbeeld geen televisie op zijn kamer heeft, is het in rekening brengen van kabelkosten dus ook niet gepast. Ook moet de hoogte van de servicekosten redelijk zijn. Iedere maand 10 euro betalen voor het gebruik van bestek is dat duidelijk niet.

De extra kosten die DUWO rekent voor het verlengen van een contract, het open maken van een deur, doorverhuizen en administratiekosten zijn buitensporig hoog en niet te vergelijken met de kosten die worden gerekend voor Nederlandse studenten. Waar Nederlandse studenten niet hoeven te betalen voor het verhuizen naar een ander DUWO-huis, moeten internationale studenten 100 euro neerleggen. Deze kosten moeten omlaag en vergelijkbaar zijn aan de kosten voor huurders uit het eigen land.

Daarnaast lijkt het er op dat DUWO het Nederlandse huurrecht niet laat gelden voor internationale studenten. Ze hebben geen recht op privacy en mensen van de woningbouwcorporatie kunnen op elk moment binnen komen lopen. En er zijn niet in alle woningen fatsoenlijke brandveiligheidsmaatregelen genomen.

Kortom, na uitgebreid onderzoek te hebben gedaan onder buitenlandse huurders van DUWO in Delft en Den Haag is het duidelijk dat DUWO verschillend beleid hanteert voor Nederlandse studenten en studenten uit het buitenland. Internationale studenten moeten veel meer betalen, krijgen minder service en moeten overal voor bijbetalen. DUWO moet stoppen met het meten met twee maten en studenten

uit alle landen gelijkwaardig behandelen. Als dat gebeurt, zullen de short stay housing contracten geen wurgcontracten meer zijn.

EISEN

ROOD, jong in de SP eist van woningbouwcorporatie DUWO:

- Gelijkwaardige behandeling van alle studenten, onafhankelijk van het land van herkomst
- Specificatie van de servicekosten in het contract
- De keuzevrijheid voor studenten om te kiezen welke service zij afnemen van DUWO
- Het recht op privacy voor de huurders; de woningbouwcorporatie mag niet zonder aankondiging het huis betreden
- Dat alle huizen aan de wettelijke brandveiligheidseisen voldoen
- Geen buitensporige bedragen voor administratiekosten, het tekenen van een nieuw contract, het openmaken van een deur en voor het verlengen van het huidige huurcontract

ROOD, jong in de SP eist van de minister van Binnenlandse Zaken:

- Een onderzoek naar de mogelijke uitbuiting van internationale studenten door Nederlandse woningbouwcorporaties
- Een gesprek met de onderwijsinstellingen over hun rol in het opstellen van huurcontracten voor internationale studenten

 **ROOD**
jong in de SP