Bom onder verdienmodel short stay: 'Hiermee wordt hele markt opgeheven'

Gepubliceerd: 25 aug. 2026

De dertig-dagen-regel moet voorkomen dat verhuurders short stay misbruiken om huurbescherming en huurprijsregulering te ontwijken. Foto: The Social Hub

De komende tijd gaat er behoorlijk wat veranderen op het gebied van shortstay-verhuur. Een nieuwe regel gaat deze huurvorm beperken tot maximaal dertig dagen. 'Beleggers anticiperen daar nu al op door investeringsbeslissingen aan te houden of te herzien.'

Internationale studenten of expats die woonruimte zoeken, komen vaak uit op de zogeheten shortstay-verhuur: de verhuur van een kamer of appartement voor een korte periode. Vaak krijgt de huurder extra services zoals het gebruik van een gym, zwembad of deelfietsen. De huur voor zo'n shortstay-woonruimte ligt vaak een stuk hoger dan de reguliere huurprijs. Zo kost een studentenkamer van 15 m2 in Amsterdam-West zo'n 2.000 euro per maand bij The Social Hub, een hotel- en accommodatieketen die onder meer huisvesting biedt aan internationale studenten.

Als het aan het kabinet ligt, gaat er behoorlijk wat veranderen op het gebied van shortstay-verhuur. Er is een nieuwe regel in de maak die bepaalt dat de verhuur maximaal dertig dagen mag duren. Na die periode hebben huurders, anders dan nu, recht op huur- en huurprijsbescherming. Voor vastgoedinvesteerders en -ontwikkelaars komen hun investeringscasus en businessmodel onder druk te staan. Verhuurders zullen hun contracten moeten aanpassen. Voor huurders betekent de verandering meer huurbescherming en huurprijsregulering, maar misschien ook minder aanbod.

Vastgoedpartijen die shortstay-studentenkamers aanbieden, zoals The Social Hub en Student Experience, krijgen met deze nieuwe regel te maken. Maar ook vastgoedinvesteerders als Rockfield Real Estate en institutionele beleggers die in studentenhuisvesting investeren, zoals APG en Bouwinvest, worden hierdoor geraakt. Ook partijen met een

hotelvergunning en zelfs sociale huisvesters, die ook shortstay-woonruimte verhuren, ontspringen de dans niet.

Wetsvoorstel

De dertig-dagen-regel staat in het wetsvoorstel passende huurcontracten. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil hiermee voorkomen dat verhuurders short stay misbruiken om huurbescherming en huurprijsregulering te ontwijken. De regering vermoedt dat honderdduizenden huurders, vooral expats, internationale studenten en arbeidsmigranten, te maken hebben met een contract ‘naar zijn aard van korte duur’ oftewel short stay. De nieuwe wet moet ook een einde maken aan de huidige wirwar aan lokale regels, waarbij gemeenten zelf bepalen wat onder deze kortdurende verhuur valt.

Een studentenkamer van 15 m2 kost bij The Social Hub in Amsterdam-West zo’n 2.000 euro per maand. Foto: The Social Hub

‘Dit heeft enorme consequenties. Met de dertig-dagen-grens wordt in feite de hele markt opgeheven’, zegt Frank Uffen, medeoprichter van The Class Foundation en partner-adviseur van The Social Hub. The Class Foundation brengt investeerders, universiteiten en beleidsmakers samen om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van studentenwoningen in Europa te verbeteren. Uffen had verwacht dat er een uitzondering in het wetsvoorstel zou komen voor internationale studentenhuisvesting. Volgens Uffen hebben de partners van The Class de afgelopen vijftien jaar zo’n 25.000 kamers bijgebouwd, waarvan 5.000 via het shortstay-concept. Veel van deze studentenkamers worden als gevolg van de nieuwe wet weer hotelkamers en nieuwbouw komt stil te liggen, verwacht Uffen.

Bom onder model

Dit beaamt Harmen Geers, adviseur van The Class Foundation. De beoogde wetgeving is volgens hem ‘een potentiële bom onder dit

model’. De meeste studentenhuisvestingsprojecten zijn volgens hem dan niet meer rendabel: ‘Ik heb geluiden gehoord dat als dit allemaal doorgaat, er precies nul extra kamers worden gebouwd.’ Geers refereert aan het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting uit 2022, met als doel zestigduizend extra studentenwoningen te realiseren, waarvan de helft door private aanbieders. Die doelstelling wordt volgens hem niet gehaald als deze nieuwe regelgeving doorgaat.

> Ik heb geluiden gehoord dat als dit allemaal doorgaat, er precies nul extra kamers worden gebouwd”

De discussie over studentenhuisvesting wordt volgens Geers gedomineerd door een ‘stereotype beeld van de student, die allerlei bescherming nodig heeft’, terwijl de markt volgens hem veel gesegmenteerder is. ‘Voor het deel dat geen groot budget heeft, is er de sociale studentenhuisvesting met huursubsidie en huurbescherming. Nu wordt alles over één kam geschoren en dreigt het kind met het badwater te worden weggegooid. Er zijn ook gewoon ouders in het buitenland die het een fijn idee vinden dat hun kind een semester lang in een all-in, goed geoutilleerde kamer zit in een veilige community.’

Hogere kamerprijs

Dat nieuwbouw hierdoor stilvalt, verwacht ook Frank Verwoerd, hoofd Research bij vastgoedadviseur CBRE Nederland. ‘Daar wordt nu al op voorgesorteerd.’ De gevolgen voor bestaand vastgoed hangen volgens hem af van de bestemming: al het vastgoed met een woonbestemming kan over naar de reguliere verhuur. Zonder woonbestemming resteert alleen short stay met een maximum van dertig dagen. ‘Dat betekent een intensief assetmanagement met een hoge mutatiegraad. De gevolgen zijn dat de kamerprijs misschien omhooggaat.’ In Amsterdam is wellicht terugkeer naar een hotelfunctie mogelijk, maar in andere regio’s is de hotelvraag daarvoor volgens Verwoerd te beperkt.

De regering gaat hier voor een snelle, populistische winst”

De impact op de markt voor internationale studentenhuisvesting zal fors zijn, stelt Verwoerd: ‘De aantrekkingskracht en concurrentiepositie van Nederland als kennisland verslechtert. Waar moeten internationale studenten gaan wonen? Hospiteren in de reguliere huurmarkt werkt voor internationale studenten niet goed. De regering gaat hier voor een snelle, populistische winst. Huurbescherming klinkt goed, maar heeft allerlei externe effecten, zoals beperkte nieuwbouw en stijgende huurprijzen in de krapper wordende vrije sector. Shortstay-studentenkamers zijn een product waarin een internationale student een half jaar of een jaar zit, voordat hij of zij doorstroomt naar de reguliere huurmarkt.’

Juridische afbakening

Leidt de regulering van short stay tot een eerlijkere huurmarkt voor studenten en arbeidsmigranten of juist tot minder kamers in een oververhitte markt? Om deze vraag te beantwoorden is het goed om te weten hoe short stay nu juridisch is afgebakend en waarom de wens zo groot is dit systeem te veranderen.

Short stay is de uitzondering op een regulier huurcontract. Het valt buiten de reguliere huurbescherming en huurprijsregulering. Volgens de wet mag een woonruimte via een shortstay-contract verhuurd worden als het duidelijk is dat er sprake is van huur ‘naar zijn aard van korte duur’. De Hoge Raad heeft bepaald dat deze bepaling zeer terughoudend moet worden toegepast.

In de praktijk wordt een shortstay-contract veel gebruikt voor verhuur aan internationale studenten, expats en arbeidsmigranten. Wat nu precies valt onder de bepaling ‘naar zijn aard van korte duur’ is regelmatig onderwerp van rechtszaken. Nu bepalen gemeenten in hun

eigen huisvestingsverordening wat hieronder valt, waardoor short stay in de praktijk een grijs gebied is. Ook woonminister Elanor Boekholt-O'Sullivan spreekt van een grijs gebied in de huurmarkt.

Grijs gebied

'Als je een huisje op Texel huurt, is het duidelijk dat het "naar zijn aard van korte duur" is. Maar er is een hele grote categorie woningen waarbij dat onduidelijk is', zegt Imre Doff, jurist bij Stichting !Woon, die informatie, advies en juridische hulp biedt aan bewoners in Amsterdam. De stichting richt zich ook op internationale studenten en expats. Volgens Doff kijken rechters daarbij naar de duur van de verhuur, of iemand zich kan inschrijven bij de gemeente, of er extra diensten worden aangeboden en of er geen sprake is van woningonttrekking.

Dat short stay niet is uitgeschreven in een wet, betekent niet dat het niet duidelijk is"

Short stay een grijs gebied? Dat valt wel mee, vindt Jordie Bakker, advocaat en partner bij Van Doorne in Amsterdam. 'De jurisprudentie over short stay heeft zich aardig uitgekristalliseerd. Het gaat om de bedoeling van partijen, de aard van de woonruimte, het beoogde gebruik ervan en de duur met een maximum van twaalf maanden. Het is een werkbaar systeem, maar er zal natuurlijk altijd misbruik zijn en de randen worden opgezocht. Dat short stay niet is uitgeschreven in een wet, betekent niet dat het niet duidelijk is.'

Daar kijkt de minister anders tegenaan. Zij vindt het gebruik van shortstay-contracten nu 'casuïstisch': elk geval moet apart door de rechter worden bekeken. De minister ziet dat er een praktijk is ontstaan 'waarbinnen huur "naar zijn aard van korte duur" plaatsvindt in weerwil van de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever'.

Gouden graal

Doff ziet dit ook in de praktijk: ‘De afgelopen jaren, tussen 2016 en 2024, is short stay uit het zicht geweest omdat het mogelijk was tijdelijke huurcontracten af te sluiten. Nu lijkt het een beetje de gouden graal van juristen in de vastgoedwereld geworden. Als een verhuurder kan verhuren volgens “huur naar zijn aard van korte duur”, is vrijwel alle huur- en huurprijsbescherming buitenspel gezet. Maar de verhuurder neemt een aanzienlijk risico. Als de rechter oordeelt dat die uitzonderingscategorie niet van toepassing is, valt de huurder gewoon onder de normale huurbescherming. Een huurder die je dacht tijdelijk te huisvesten, kan dan ineens een huurder blijken die je er nauwelijks nog uit krijgt.’

Toch kwam het shortstay-concept niet ineens uit de lucht vallen, benadrukt Uffen. Sinds 2006 wordt de branche zowel lokaal als landelijk door de overheid gefaciliteerd. ‘In 2006 waren er nog 30.000 internationale studenten, inmiddels zijn dat er 130.000. Er was huisvesting nodig voor een grote groep studenten met heel andere eisen en verwachtingen qua flexibiliteit, comfort en budget. Huurzekerheid is voor hen minder belangrijk.’ Zo ontstond het concept van het studentenhotel, zoals The Social Hub. Vastgoedontwikkelaars en universiteiten zochten samen met gemeenten en overheid naar een pragmatische oplossing binnen de wet om de toestroom van studenten aan te kunnen.

Leegstaande kantoren in Amsterdam kregen zo een hotelbestemming.

Het concept van het studentenhotel ontstond toen er huisvesting nodig was voor een grote groep internationale studenten met heel andere eisen en verwachtingen qua flexibiliteit, comfort en budget. Foto: The Social Hub

Hoopvol

Uffen is nog altijd hoopvol dat er uitzondering komt voor onder meer de huisvesting van internationale studenten, zeker nu de nadruk meer lijkt te liggen op regulering dan op terugdringing van internationalisering. Hij wijst op de segmentatie van de markt en op

het feit dat internationale studenten meer uitgeven aan wonen dan Nederlandse studenten.
Uit aanvullend onderzoek van ABF Research op de data uit de *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting* blijkt dat 66 procent van de internationale studenten een woonbudget van 600 euro per maand of meer heeft, en 30 procent meer dan 800 euro. En wat vindt hij dan van de ruim 2.000 euro die een student bij The Social Hub betaalt? ‘Een deel van de markt kan dit betalen en ook ouders betalen vaak mee. Internationale studenten volgen hier een opleiding van vele tienduizenden euro’s en zijn dus bereid meer te betalen voor extra services.’

Ook Bakker van Van Doorne is kritisch. ‘Het zorgwekkendst aan dit wetsvoorstel is het ontbreken van overgangsrecht. Als lopende contracten en bestaande exploitatiemodellen per direct onder een nieuw regime vallen, leidt dat juist tot rechtsonzekerheid. Ik zie in de praktijk dat beleggers daar nu al op anticiperen door investeringsbeslissingen aan te houden of te herzien. Dat is een direct gevolg van de onzekerheid die dit voorstel creëert.’ Bakker pleit ervoor het wetsartikel uit te werken op basis van de bestaande jurisprudentie in plaats van een nieuwe definitie te introduceren.

BEKIJK OOK
Vastgoed in 5 minuten: 'Studenten willen onzelfstandige kamers, verhuurders niet'

Administratieve scheidslijn

De dertig-dagen-regel hing overigens al even in de lucht. Al sinds vorig jaar hanteert de overheid deze nieuwe shortstay-begrenzing in nieuwe voorstellen. Zo noemde het ministerie van Financiën de dertig-dagen-grens al in 2025 in een wetsvoorstel om de btw-heffing te reguleren. Hierin wordt de maximale duur van short stay op dertig dagen gesteld en is deze dan ook met btw belast. Na dertig dagen valt

de verhuur onder de reguliere huur, die is vrijgesteld van btw. Dit raakt ook het businessmodel van vastgoedinvesteerders, omdat de aftrek van btw op renovatie- en bouwkosten dan vervalt.

De dertig-dagen-regel komt ook terug in het Voorstel Huurregister, waarin huurwoningen en verhuurders worden geregistreerd. Alle huurcontracten langer dan dertig dagen moeten hierin worden opgenomen. Zo wordt dertig dagen de administratieve scheidslijn tussen short stay en reguliere verhuur.

'Druk op reguliere markt wordt groter'

Minister Boekholt-O'Sullivan ziet in bestaande mogelijkheden van tijdelijke huurovereenkomsten voldoende ruimte voor verhuurders. 'Ook voor (internationale) studenten is het anno 2026 reeds mogelijk een tijdelijke huurovereenkomst af te sluiten, die aansluit bij de duur van het verblijf (maximaal twee jaar). Deze mogelijkheden worden verbreed. Dit heeft als doel de huurbescherming voor deze groep te verbeteren en het aanbod van studentenkamers te borgen', schrijft ze in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel.

Uffen ziet dat anders: 'Als internationale studenten niet meer via short stay een kamer kunnen huren, komen ze naar de reguliere markt en wordt daar de druk alleen maar groter.' Een ander risico is volgens hem dat kamers duurder worden. Nu is met universiteiten afgesproken dat studenten direct een kamer kunnen boeken zodra ze weten dat ze zijn toegelaten tot een opleiding voor één of twee semesters. Net als bij de opleiding is er dan sprake van een wederzijdse verplichting zonder de mogelijkheid van tussentijdse opzegging. 'Als er tussentijds opgezegd kan worden en de kamers niet meer afgenomen worden voor een vaste periode, zal de verhuurder een hogere huur moeten vragen, of is subsidie nodig van de overheid.'

Hogeschool ziet problemen

Ook de Hogeschool Utrecht maakt zich zorgen. De onderwijsinstelling maakt voor een groot deel van haar internationale studenten gebruik van shortstay-contracten bij verschillende woningaanbieders. ‘Voor deze doelgroep is het van groot belang dat een vorm van shortstay-huisvesting beschikbaar blijft. Wanneer de maximale duur van een shortstay-contract wordt teruggebracht naar dertig dagen, wordt het in de praktijk vrijwel onmogelijk om deze studenten passende huisvesting te bieden.’

Als een verdienmodel alleen werkt doordat huurders geen huur- en huurprijsbescherming hebben, kun je je afvragen of dat verdienmodel bescherming verdient”

Dit raakt volgens de hogeschool direct de uitvoerbaarheid van internationale uitwisselingsprogramma’s en zet de diversiteit en kwaliteit van het onderwijsaanbod onder druk. Voor eerstejaars internationale studenten fungeert een tijdelijk contract als overbrugging tijdens de start van hun studie in Nederland. ‘Zij behoren tot een kwetsbare doelgroep die zonder ondersteuning nauwelijks toegang heeft tot de reguliere woningmarkt.’ De hogeschool vraagt daarom om onderscheid te blijven maken tussen doelgroepen.

Discussie beslechten

Doff van Stichting !Woon ziet geen reden om short stay te gebruiken voor studentenverhuur. Het tijdelijke huurcontract mag ondanks de strengere wetgeving nog steeds worden ingezet voor studenten. ‘Je hoeft geen hotelconstructie op te tuigen waarmee je de huurbescherming ontloopt om te verhuren aan buitenlandse studenten.’ Volgens hem kunnen commerciële partijen prima voor studenten bouwen zonder daarvoor de reguliere huurwetgeving te omzeilen. Daarnaast zou de overheid in samenwerking met universiteiten zelf studentenhuisvesting kunnen realiseren.

Dat er straks geen short stay meer gebouwd kan worden voor internationale studenten laat hem koud. ‘Als een verdienmodel alleen werkt doordat huurders geen huur- en huurprijsbescherming hebben, kun je je afvragen of dat verdienmodel bescherming verdient.’ De gemiddelde huurder stapt volgens Doff niet zomaar naar de kantonrechter om de juridische houdbaarheid van een shortstay-contract te laten toetsen. ‘Nu ingrijpen lijkt me heel zinnig om de discussie eindelijk te beslechten.’

Klachten

Ook Asva Studentenvakbond en Huurteam Nederland zullen geen traan laten als short stay wordt beperkt tot dertig dagen. Asva ontvangt regelmatig klachten over studentenwoningen zoals The Social Hub. ‘We horen dat het bizar duur is en studenten er nagenoeg alleen gebruik van maken als ze echt geen andere keuze hebben’, zegt voorzitter Sahand Mozdbar. Volgens hem kiezen studenten niet voor deze hotelconstructie vanwege de luxe diensten, maar puur uit schaarste. ‘Het is een laatste redmiddel om toch in Nederland te kunnen studeren.’

> We horen dat shortstay bizar duur is en studenten er nagenoeg alleen gebruik van maken als ze echt geen andere keuze hebben”

Huurteam Nederland ziet veel oneigenlijk gebruik van short stay. ‘Verhuurders gaan soms zelfs zo ver om bijvoorbeeld een washandje neer te leggen om de schijn te wekken dat het gaat om short stay. Het is een kat-en-muisspel tussen verhuurders en juridische instanties geworden’, zegt Johnny Hendriks, juridisch adviseur van Huurteam Nederland.

Waardedaling

Of de regel gaat leiden tot minder kamers hangt af van de vraag hoe rendabel het concept short stay blijft voor vastgoedinvesteerders en -ontwikkelaars met bestaand shortstay-vastgoed. Omdat overgangsrecht ontbreekt, gaan de nieuwe regels ook per direct gelden voor lopende contracten. Het is onduidelijk wat voor impact en risico dit heeft voor de vastgoedeigenaar, maar er is een reële mogelijkheid dat de waarde van vastgoedinvesteringen in studentenhuisvesting fors zal dalen.

Voor nu ligt de bal dan ook bij de vastgoedinvesteerders- en ontwikkelaars om via internetconsultatie van de Wet passende huurcontracten input te leveren voordat de dertig-dagen-grens een feit wordt. The Class Foundation is van plan dat te doen.

LEES OOK
Waarom kamerverhuur nog rendabel is: 'Verdiep je in de puntentelling'

Sanne Bot