

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

477

Vragen van het de leden **Ronnes, Rog** en **Van Helvert** (allen CDA) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de huisvesting van studenten in hotels* (ingezonden 15 september 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 15 november 2016) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2016–2017, nr. 147

Vraag 1

Kent u het bericht «Student Hotels schenden huurrecht studenten»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat dergelijke initiatieven ook bestaan in andere studentensteden, zoals Amsterdam, Eindhoven en Groningen?

Antwoord 2

Het Student Hotel heeft vestigingen in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Eindhoven en Groningen.

Vraag 3

Klopt het dat die organisaties met een hotelvergunning kamers aan voornamelijk internationale studenten verhuren? Bent u ervan op de hoogte dat deze kamers vaak worden verhuurd voor een periode langer dan zes maanden en dat derhalve sprake is van een huurovereenkomst zoals vermeld in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek artikel 201 lid 1? Zo ja, welke actie gaat u ondernemen om ervoor te zorgen dat dergelijke studenten onder het juiste wettelijke beschermingsniveau vallen?

Antwoord 3

Het Student Hotel geeft zelf aan dat ongeveer 75% van de kamers wordt bezet door internationale studenten. Het is mogelijk om voor de duur van een semester tot maximaal een jaar in het Student Hotel te verblijven. Maar ook per dag kunnen kamers worden gehuurd.

¹ <http://www.lsvb.nl/actueel/persbericht/student-hotels-schenden-huurrecht-studenten>

Waar u verwijst naar een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:201 lid 1 BW ga ik ervan uit dat u doelt op huur van woonruimte als bedoeld in artikel 7:232 lid 1 BW. In het geval van huur van woonruimte is in beginsel huurprijsbescherming en huurbescherming van toepassing, behalve wanneer het gaat om huur «welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is» (artikel 7:232 lid 2 BW). In dat geval geldt de huurprijsbescherming en huurbescherming van woonruimte niet, en geldt slechts wat tussen partijen is overeengekomen. Bij de beoordeling of van dit «gebruik dat naar zijn aard van korte duur is» sprake is, zijn blijkens de jurisprudentie een aantal criteria van belang, waarvan de duur van de huurovereenkomst er (slechts) een is. Er geldt daarbij dus geen harde grens van 6 maanden.

Het is aan de huurcommissie en uiteindelijk aan de rechter om te bepalen of sprake is van reguliere huur van woonruimte en of daarbij vervolgens de huurprijsregelgeving wordt overschreden. Het is aan de betreffende huurders om zich bij huurprijsgeschillen in voorkomende gevallen tot de huurcommissie te wenden en indien nodig tot de rechter. Het rijk heeft op dit punt geen handhavende taak.

Bij geschillen over de huurbescherming bij huurbeëindiging zal het Student Hotel uitspraak van de rechter moeten vragen (de huurbescherming bij huurbeëindiging houdt in dat de huurovereenkomst niet eindigt door opzegging door de verhuurder als de huurder niet schriftelijk instemt met de opzegging, en dat in dat geval alleen de rechter de huurovereenkomst kan beëindigen; deze bescherming geldt niet voor huur van woonruimte die een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is). Met de introductie van de nieuwe vormen van tijdelijke huur van artikel 7:271 lid 1 tweede volzin BW is het mogelijk gemaakt om woonruimte (met huurprijsbescherming) ook voor zeer korte periodes tijdelijk te verhuren. Naar verwachting zal daardoor minder snel een beroep gedaan worden dan wel gehonoreerd worden op de uitzondering van het «gebruik naar zijn aard van korte duur».

Vraag 4

Wat vindt u van de hoogte van de huurprijs die varieert tussen € 635 en € 1.100?

Antwoord 4

In beginsel is het aan partijen zelf om afspraken over de hoogte van de huurprijs te maken. Ditzelfde geldt voor het overeenkomen van servicekosten voor door de verhuurder geleverde extra service.

Wanneer het echter om een gereguleerde woning of kamer gaat dan hangt de maximale huurprijs ondermeer af van het aantal punten op basis van het woningwaarderingstelsel. Daarnaast kunnen partijen afspraken maken over door de verhuurder geleverde service en de daarvoor overeengekomen servicekosten.

Vraag 5

Meent u dat sprake is van valse concurrentie ten opzichte van de horecaondernemers in dergelijke studentensteden?

Antwoord 5

Voor zover er sprake is van een verblijf «naar aard van korte duur» zie ik het Student Hotel als een reguliere concurrent van reeds bestaande hotels in de betreffende studentensteden.

Vraag 6

Bent u bekend met het feit dat de Erasmus Universiteit Rotterdam studenten verplicht in een dergelijk hotel te verblijven? Wat is uw mening daarover?

Antwoord 6

Ja daar ben ik mee bekend. Het betreft hier overigens louter de groep van eerstejaars studenten van het Erasmus University College (EUC), een kleinschalige en intensieve opleiding als bedoeld in artikel 6.7, derde lid, van de WHW. Vanwege de aard van deze opleiding zijn de activiteiten binnen en buiten het curriculum op elkaar afgestemd, wat van de studenten vraagt dat zij in het eerste studiejaar gezamenlijk wonen.

De EUC is in 2013 van start gegaan en voor de huisvestingsvraag van het EUC heeft de Erasmus Universiteit Rotterdam een arrangement getroffen met The Student Hotel, wat inhoudt dat deze studenten daar gedurende 10 maanden voor € 550 per maand wonen. Elke student heeft de beschikking over een gemeubileerde kamer (inclusief eigen badkamer) en de servicekosten en alle voorzieningen (tot en met een fiets in bruikleen) van The Student Hotel zijn daarbij inclusief. In opstartfase van het EUC werkt dit arrangement voor beide partijen: de studenten kunnen – volledig ontzorgd – zich direct op hun studie storten (en kunnen vanaf het tweede studiejaar desgewenst goedkoper gaan wonen) en de Erasmus Universiteit Rotterdam kon zich de eerste jaren volledig concentreren op de goede start van haar nieuwe opleiding.

Overigens is de Erasmus Universiteit Rotterdam nu doende om meer traditionele en sobere studentenhuysvesting voor de eerstejaars EUC-studenten te vinden, zodat naar verwachting binnen afzienbare termijn een einde komt aan het huidige arrangement met The Student Hotel.

Vraag 7

Vindt u dat dergelijke hotelkamers mee zouden mogen tellen bij de ambities rond studentenhuysvesting?

Antwoord 7

Het is aan gemeenten om te bezien in hoeverre hotelconstructies een nuttige functie kunnen vervullen in het tijdelijk huysvesten van bijv. studenten.