

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

478

Vragen van het lid **Albert de Vries** (PvdA) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de verhuur van woonruimte aan studenten door «The Student Hotel»* (ingezonden 16 september 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 15 november 2016) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2016–2017, nr. 146

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht «Student Hotels schenden huurrecht studenten» op de website van de LSVb?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de mening dat de Student Hotels, die in steeds meer studentensteden verrijzen, aan studenten in feite gewoon woonruimte verhuren die in aard sterk lijkt op het aanbod van studentenhuysvesters? Zo nee, waarin verschilt dit aanbod wezenlijk van elkaar?

Antwoord 2

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 door partijen is overeengekomen.

Bij de beoordeling of van dit «gebruik naar zijn aard van korte duur» 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 bij huurprijsgeschillen aan de betreffende huurders om zich in voorkomende gevallen tot de huurcom-

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

missie en indien nodig de rechter te wenden. 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 3

Welke rechtsbescherming ten aanzien van de huurprijs en de contractzekerheid is er voor mensen die woonruimte huren bij een Student Hotel ten opzichte van mensen die, al dan niet tijdelijk, reguliere woonruimte huren?

Antwoord 3

Zie het antwoord op vraag 2.

Vraag 4

Wie of wat bepaalt of woonruimte aangeboden mag worden als hotelkamer of als regulier te huren woonruimte? Zijn daar rijksregels voor? Welke rol heeft de gemeentelijke regelgeving hierin?

Antwoord 4

Het is aan de gemeente zelf om voor een gebouw een woonfunctie of een hotelvergunning af te geven.

Vraag 5

Deelt u de analyse dat de interesse voor langdurig wonen in een Student Hotel sterk bepaald wordt door de schaarste aan andere beschikbare woningen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

De sociale studentenhuisvesters, verenigd in Kences, hebben bij de ondertekening van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting toegezegd in de periode 2011–2016 16.000 extra studenteneenheden te realiseren. Zoals ik in mijn brief van 10 september 2015 (Kamerstukken II 2014./2015, 33 104, nr. 9) heb is dit streven behaald.

Vraag 6

Bent u van mening dat studentenhuisvesting, ook in een gespannen markt, gepaard moet gaan met volwaardige huur- en huurprijsbescherming? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Zie het antwoord op vraag 2.

Vraag 7

Wat gaat u doen om de opkomst van hotel-constructies voor studenten in overspannen woningmarkten af te remmen? Welke rol spelen gemeenten en andere partners hierin?

Antwoord 7

Het is aan gemeenten om te bezien in hoeverre hotelconstructies een nuttige functie kunnen vervullen in het tijdelijk huisvesten van bijv. studenten. Zoals ik reeds in het antwoord op vraag 2 heb aangegeven is het 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 bij huurprijsgeschillen aan de betreffende huurders om zich in voorkomende gevallen tot de huurcommissie en indien nodig de

rechter te wenden. Het rijk heeft op dit punt geen handhavende taak. En bij geschillen over huurbescherming bij huurbeëindiging is het aan de rechter om te oordelen of sprake is van reguliere huur van woonruimte (met huurbescherming) of van huur dat een gebruik betreft dat naar zijn aard van korte duur is (zonder huurbescherming).