

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000570374

Uw kenmerk

Datum 29 september 2020
Betreft Schriftelijke vragen van Beckerman over het bericht 'Absurditeit op Amsterdamse huizenmarkt: mini-hotelkamer te huur als woning'

Bijgaand ontvangt u de antwoorden op de vragen over het bericht 'Absurditeit op Amsterdamse huizenmarkt: mini-hotelkamer te huur als woning' die op 18 augustus 2020 door de commissie van Binnenlandse Zaken aan mij zijn voorgelegd (2020Z14792).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2020Z14792

(ingezonden 18 augustus 2020)

Vragen van het lid Beckerman (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht 'Absurditeit op Amsterdamse huizenmarkt: mini-hotelkamer te huur als woning'

Vraag 1

Kent u het bericht 'Absurditeit op Amsterdamse huizenmarkt: mini-hotelkamer te huur als woning'? Wat is hierop uw reactie? 1)

Antwoord 1

Ja

Vraag 2

Is er bekend hoeveel personen gebruik maken van dit aanbod zoals aangeboden op Kamernet? 2)

Vraag 5

Is er bekend of dit aanbod voornamelijk internationale studenten betreft of ook Nederlandse studenten? Kunt u dit achterhalen?

Antwoord 2 en 5

Het is mij niet bekend hoeveel personen gebruik maken van dit concept en wie hier gebruik van maken. Volgens Cityhub hotel wordt er zeer beperkt gebruik gemaakt van dit aanbod en geeft zij aan dat zij geen onderscheid maakt in de gebruikers van de aangeboden ruimten en de door u gevraagde uitsplitsing niet aan kan leveren.

Vraag 3

Ziet u dit aanbod als woonverblijf of als hotelverblijf? Kunt u dit uitleggen?

Antwoord 3

Of er sprake is van een woonverblijf hangt in eerste instantie af van de bestemming. In deze casus is er sprake van een hotelbestemming waarbij de gebruiker een bepaald bedrag betaalt per nacht of per termijn. Het gebeurt vaker dat mensen om uiteenlopende redenen een wat langere periode in een hotel verblijven. Voorts is er bij wonen sprake van een huurovereenkomst waardoor de huurder meer rechten heeft dan een gebruiker van een hotelkamer. In sommige situaties kan er huurrecht ontstaan zonder dat er sprake is van een huurovereenkomst. Het is uiteindelijk aan de rechter om te bepalen of er sprake is van reguliere huur.

Vraag 4

Voldoet dit aanbod volgens u aan het bouwbesluit? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 4

Het Bouwbesluit 2014 is ook van toepassing op hotelkamers. Het is aan de gemeente Amsterdam om te controleren of in deze casus aan het Bouwbesluit 2014 is voldaan.

Vraag 6

Bent u bekend met het concept 'flexible living'? Wat is hierover uw oordeel? 3)

Vraag 12

Vindt u dit aanbod wenselijk? Zo ja, kunt u dit toelichten? Zo nee, op welke wijze bent u van plan om dit soort praktijken tegen te gaan?

Antwoord 6

Ik heb kennis genomen van het door u genoemde concept. CityHub hotel biedt kamers aan voor kortstondig verblijf onder een hotelbestemming. Hoewel ik de voorkeur geef aan reguliere bewoning voor mensen die opzoek zijn naar een woning, kunnen dergelijke aanlandplekken uitkomst bieden voor een woningzoekende die kortstondig onderdak nodig heeft in afwachting van een woning. Het is echter aan gemeenten om te bezien of dergelijke aanlandplekken een bijdrage kunnen leveren voor bijvoorbeeld studenten.

Vraag 7

Hoeveel studenten maken op dit moment gebruik van deze zeer korte termijn verblijven? Kunt u dit uitsplitsen in Nederlandse en internationale studenten?

Antwoord 7

Hiervan worden geen cijfers bijgehouden.

Vraag 8

Vindt u een huurprijs van 799 euro per maand voor zes vierkante meter, waarvan twee vierkante meter woonoppervlakte een redelijke huurprijs? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?

Vraag 9

Kunt u verklaren op basis van welke criteria deze verhuurder tot dit bedrag is gekomen?

Antwoord 8 en 9

In deze casus is er geen sprake van een huurprijs maar van een hotelkamerprijs. Het is aan de sector zelf om een overnachtingsprijs te bepalen en aan een gebruiker om deze prijs wel of niet te betalen.

Vraag 10

Is het volgens het woningwaarderingstelsel ook mogelijk om tot dit bedrag te komen? Kunt u dit toelichten?

Vraag 11

Kunnen huurders zich in dit geval ook wenden tot de Huurcommissie om een lagere huurprijs af te dwingen?

Antwoord 10 en 11

Huurprijsbescherming is in beginsel niet van toepassing op de verhuur van hotelkamers. 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.

Vraag 13

Wanneer wordt er meer navolging gegeven aan de motie Asscher / Heerma over bestuurlijke boetes voor verhuurders die doelbewust te hoge huren vragen? 4)

Antwoord 13

Over de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de door u genoemde motie, wordt u bij brief separaat geïnformeerd.

Vraag 14

Op welke wijzen kunnen (buitenlandse) studenten extra worden beschermd tegen de uitwassen van zogenaamde studentenhotels en 'short stay' contracten, waarbij er weinig tot geen sprake is van huur(prijs)bescherming? Kunt u uw antwoord toelichten?

Vraag 15

Bent u bereid om met gemeenten, studentenhuysvesters en studentenorganisaties in overleg te treden om te waarschuwen tegen nadelige kanten van constructies als studentenhotels?

Vraag 16

Wat gaat u aan deze situatie doen? Bent u niet bang dat straks een hele generatie studenten zonder huurrechten komt te zitten?

Antwoord vraag 14, 15 en 16

Ambtelijk is met de gemeente Amsterdam gesproken over de wenselijkheid van dergelijke constructies. De gemeente Amsterdam heeft aangegeven dat zij hotelkamers als aanlandplekken voor studenten beschouwen maar dat dit in geen enkel opzicht de norm mag worden. Volgens de gemeente Amsterdam zijn hotels in beginsel niet om in te wonen. Ik sta achter dit uitgangspunt. Ambtelijk wordt er samen met de gemeente Amsterdam bezien wat passende maatregelen zijn om langdurig verblijf in hotels niet de norm te laten worden.

Ik vind het belangrijk dat voor studenten voldoende en passende huisvesting beschikbaar is. Daarom heb ik samen met betrokken partijen het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting ondertekend. Samen zetten we ons in op het in evenwicht brengen van vraag en aanbod naar studentenhuisvesting. De ambities die de studentensteden de afgelopen jaren hebben uitgesproken worden meer en meer ondersteund door concrete plannen waarmee het tekort lokaal zal teruglopen. Zo zijn er vorig jaar in verschillende studentensteden bijna 8.000 woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn verschillende acties ingezet om studenten te informeren over hun rechten en mogelijkheden, zoals het laten checken van hun huurprijs bij de Huurcommissie.

Vraag 17

Kunt u alle vragen apart beantwoorden en niet clusteren alstublieft?

Antwoord 17

De vragen zijn zo veel als mogelijk apart beantwoord.

1) Joop, Bnnvara, Kijk nou, 12 augustus 2020, 'Absurditeit op Amsterdamse huizenmarkt: mini-hotelkamer te huur als woning' <https://joop.bnnvara.nl/kijk-nou/absurditeit-op-amsterdamse-huizenmarkt-mini-hotelkamer-te-huur-als-woning>

2) Kamernet, Kamer in Amsterdam, Bellamystraat
<https://kamernet.nl/huren/kamer-amsterdam/bellamystraat/kamer-1834721>

3) Het Parool, 12 augustus 2020, 'Hotel biedt longstay aan: 799 euro voor 6 vierkante meter' <https://www.parool.nl/amsterdam/hotel-biedt-longstay-aan-799-euro-voor-6-vierkante-meter~be716c79/>

4) Kamerstuk 35 300, nr. 22