

## BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2016, NR 159

Datum	16 januari 2017
Van	College B&W
Behandeld door	W.J.L. Kalfsvel
Doorkiesnummer	030-2864546
E-mailadres	W.Kalfsvel@utrecht.nl
Kenmerk	17.500124

---

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2016 nummer nr. 159 van de raadslid Reinhild Freytag (Student & Starter) van 9 december 2016 over The Student Hotel.

### Vraag 1

Kent u de kamervragen en beantwoording uit de Tweede Kamer?

### Antwoord 1

*Ja, wij zijn bekend met de vragen van de leden Ronnes, Rog en Van Helvert (allen CDA) over de 'The Student Hotel' en met de beantwoording van deze vragen.*

### Vraag 2

Minister Blok wijst naar gemeenten, bent u het met ons eens dat wij onze verantwoordelijkheid hier dan ook in moeten nemen? Zo ja, hoe denkt het college aan deze verantwoordelijkheid vorm te geven?

### Antwoord 2

**Het initiatief van The Student Hotel toetsen wij zoals bij ieder hotel aan ons hotelbeleid.**

*Wij zien het Student Hotel niet als studentenhuysvesting maar als een hotel, dat zich richt op studenten. Qua locatie past zo'n voorziening op locaties waar een hotelbestemming past.*

*Het Student Hotel voorziet in de behoefte van een groep studenten die bewust kiest voor een bepaald voorzieningenniveau. Het studentenhotel geeft voor (internationale) studenten een tijdelijke huisvestingsoplossing. Ook de Universiteit Utrecht vindt de komst van een studentenhotel passen bij het versterken van hun internationale positie zoals verwoord in hun Strategisch Plan 2016-2020.*

*Wat de verantwoordelijkheid voor voldoende reguliere studentenhuysvesting betreft, hebben wij u recent geïnformeerd over de stand van zaken van het Actieplan Studentenhuisvesting: er zijn in de jaren 2010 t/m 2016 bijna 3.000 studentenwoningen toegevoegd en er zitten er nog eens ruim 4.000 in de pijplijn voor de komende jaren.*

### Vraag 3

The Student Hotel verhuurt 75% van de kamers aan internationale studenten. Deze kamers worden vaak verhuurd voor een periode langer dan zes maanden tot een jaar. Bent u het daarom met ons eens dat er sprake is van een huurovereenkomst zoals vermeld in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek artikel 201 lid 1? Zo nee, waarom niet?

### **Antwoord 3**

*Waar u ons vraagt of wij denken dat er sprake is van een huurovereenkomst op grond van artikel 7:201 lid 1 BW, gaan wij ervan uit dat u doelt op huur van woonruimte als bedoeld in artikel 7:232 lid 1 BW.*

*Wij zijn van mening dat bij The Student Hotel er sprake is van tijdelijk verblijf in een hotel. Een dergelijk verblijf kan niet gezien worden als het huren van woonruimte overeenkomstig artikel 7:232 lid 1 BW. Een verblijf in het Student Hotel dient beschouwd te worden als een gebruik van woonruimte dat naar zijn aard slechts van korte duur is, waarbij op grond van artikel 7:232 lid 2 BW geen huurbescherming en huurprijbsbescherming geldt.*

*Wij baseren deze mening op de bestemming en het gebruik als hotel, de intentie en overeenstemming van partijen over de duur van het beoogde gebruik van maximaal 10 maanden en het feit dat uit de jurisprudentie en wetsgeschiedenis blijkt dat de uiteindelijke kwalificatie van de overeenkomst door de rechter plaatsvindt op basis van het feitelijke, concrete gebruik, de daarbij passende duur en de intentie van beide partijen om tot de betreffende overeenkomst te komen. Zie verder ook de toelichting op artikel 7:232 in Kamerstukken II 1997/98, 26 089.*

*Bij een hotelfunctie gelden overigens een aantal eisen die niet van toepassing zijn op woonruimtes. Daarnaast is de logiesverordening van toepassing waardoor bv zwaardere eisen aan brandveiligheid worden gesteld dan bij een woonruimte.*

### **Vraag 4**

Is het college het met Student & Starter eens dat deze nieuwe woonvorm een gevaarlijk precedent vormt als het gaat om de erosie van huurdersrechten? Zo nee, waarom niet?

### **Antwoord 4**

*Nee, wij vinden dat er geen sprake is van erosie van huurdersrechten. De locatie die nu in beeld is heeft ook geen (potentiële) woonbestemming. Op overeenkomsten in het kader van een hotelbestemming is het huurrecht met betrekking tot woonbestemmingen niet van toepassing. Bij discussie kan dit zo nodig getoetst worden door de rechter.*

### **Vraag 5**

Bent u het met Student & Starter eens dat studenten die wonen in een dergelijk 'hotel' een huurcontract geboden zou moeten worden? Is het college van mening dat het niet logischer zou zijn het beoogde pand een woonfunctie mee te geven in plaats van hotelvergunning? Zo nee, waarom niet?

### **Antwoord 5**

*Het betreffende pand heeft momenteel een kantoorbestemming. The Student Hotel heeft zich bij de gemeente gemeld (geselecteerd door, en namens de huidige erfpachter Klépierre) als private initiatiefnemer, met een voorstel om een specifiek doelgroepenhotel in het Gildenkwartier te mogen ontwikkelen. Een besluit om mee te werken aan een vestiging van het Student Hotel op deze locatie toetsen wij derhalve primair aan ons hotelbeleid. Daarnaast spelen bij de toetsing ook zaken als de wenselijkheid vanuit het oogpunt van stedenbouw/levendige plinten, verkeers- en parkeereffecten, enz.*

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,