

Memo

Aan : Wethouder Ivens en Commissie Wonen Gemeenteraad Amsterdam
Van : !WOON
Datum : 19 oktober 2020
Betreft : **signaal: verhuur van hotelkamers als woonruimte**

Wat zien we?

De laatste weken begint het echt op te vallen: hotels en hostels die vanwege een gebrek aan toeristen hun lege kamers als woonruimte te huur aanbieden aan Amsterdammers. Het lijkt een logische stap; zo kunnen de noodlijdende hotels toch nog wat inkomsten genereren, terwijl een deel van de nood wordt gelenigd van de vele woningzoekenden en spoedzoekers. Zeker voor die laatste groep lijkt dit een goede ontwikkeling.

De kamers worden merendeels aangeboden via Kamernet, een landelijke site waarop kamers en woningen worden aangeboden, vooral gericht op studenten, starters en expats. De contracten zijn tijdelijk (naar hun aard van korte duur); in de meeste gevallen wordt geadverteerd met een minimumduur van 1 maand.

Omdat het gaat om hotelkamers en geen reguliere woonruimte, valt de verhuur niet onder het regime van de Woningwet. Zo worden kamers (langdurig) verhuurd die als woonruimte nooit verhuurd mogen worden. Een 'bedstee hotel' verhuurt nu 'capsules' van ca. 4 m² als 'woonruimte'; het Qbic Hotel Amsterdam WTC op de Zuidas vraagt € 850 per maand voor kamers zonder raam. (Voor kamers mét raam en daglichttoetreding geldt een toeslag.)

Hotelkamers hebben in de regel geen kookgelegenheid, dus eten bereiden in je kamer is onmogelijk. Er is wel een hotel dat nu voor € 999 per maand een kamer inclusief eten aanbiedt ("gratis ontbijt en diner").

Hostels beschikken, anders dan hotels, vaak wel over gemeenschappelijke keukens. Ook is er een hostel dat een gemeenschappelijke magnetron en een elektrisch kookplaatje aanbiedt. De hostels hebben weer als nadeel dat ze slaapzalen hebben. Dat kan op gespannen voet staan met het corona-beleid (met meerdere mensen in één ruimte slapen wordt niet aanbevolen).

Er zijn ook andere verschillen tussen de aanbieders: bij het ene hotel móet je je inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP), omdat ze anders toeristenbelasting moeten betalen, in het andere hotel kan je juist weer niet inschrijven.

De ontwikkelingen zijn stedelijk en landelijk al gesignaleerd. Op 18 augustus jl. besteedde RTL 4 (Editie NL) er aandacht aan in deze reportage:

<https://www.rtlnieuws.nl/editienl/laatste-videos-editienl/video/5178074/slaaphok-te-huur-voor-800>

Op 14 augustus jl. zijn schriftelijke Raadsragen gesteld door de raadsleden Ceder, Flentge, De Jong en Mbarki: <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/9049838/3/271Ceder>

Ook zijn Kamervragen gesteld, op 29 augustus jl. door minister Ollongren beantwoord (pdf): <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2020/09/29/beantwoording-kamervragen-over-mini-hotel-verhuren-als-woning/beantwoording-kamervragen-over-bericht-mini-hotel-te-huur-als-woning.pdf>

De minister liet weten dat huurprijsbescherming in beginsel niet van toepassing is op de verhuur van hotelkamers (“huurprijsbescherming is bij verhuur van woonruimte in beginsel van toepassing, behalve wanneer de huur naar zijn aard slechts van korte duur is; in dat geval geldt slechts wat tussen partijen is overeengekomen”). 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.

De minister meldde ook dat al ambtelijk met de gemeente Amsterdam is gesproken. Zij onderschrijft de opvatting van de gemeente dat hotels in beginsel niet zijn om in te wonen. “Ambtelijk wordt er samen met de gemeente Amsterdam gezien wat passende maatregelen zijn om langdurig verblijf in hotels niet de norm te laten worden.”

Wat te doen?

Samengevat kan geconcludeerd worden dat steeds meer hotels hun kamers als woonruimte te huur aanbieden. De onderlinge verschillen zijn groot. Het is nog onduidelijk of deze verhuur een niche blijft, maar goed denkbaar is dat het een structurele manier wordt om de crisis te lijf te gaan. Dan gaan de hotels de concurrentieslag aan op de flexibele huurmarkt (denk daarbij ook aan exploitanten die zich de laatste jaren vooral op de markt voor buitenlandse studenten hebben gestort, zoals Student Hotel, Student Experience, Fizz, Xior etc.).

In alle gevallen lijkt het wenselijk om met de hotelbranche afspraken te maken over solide basisvoorzieningen voor de bewoners. Als de verhuur van hotelkamers als woonruimte structureel wordt, zal er structureel iets geregeld moeten worden om de (rechts)positie van de bewoners te waarborgen. De gemeente zou daartoe het initiatief kunnen nemen.

We stellen u graag alvast de volgende vragen ter overweging:

- Moeten ‘bewoners’ het recht krijgen zich in te schrijven als ze langer dan één maand een kamer huren?
- Moeten hotels toeristenbelasting betalen indien de bewoners zich niet mogen inschrijven?
- Dienen hotels een kookgelegenheid te bieden, al is het maar provisorisch?
- Voldoen alle accommodaties aan de coronamaatregelen? De slaapzalen, maar ook die kleine capsules, hoe is de luchtverversing geregeld?
- Mogen hotelkamers als woonruimte worden verhuurd als ze niet voldoen aan de eisen voor woonruimte uit de Woningwet en/of Bouwbesluit?

- Op welk moment verandert de bestemming van 'hotel en logies' naar 'wonen'?
- Valt het zo te regelen dat bij verhuur langer dan een maand een vorm van huurprijsbescherming geldt?

BIJLAGE 1: RECENTE ADVERTENTIES

Advertenties op Kamernet, d.d. 13-10-2020:

<https://kamernet.nl/huren/kamer-amsterdam/bellamystraat/kamer-1854357>

Hotel CityHub Amsterdam, Bellamystraat 3. Een capsule van minder dan 6m² voor € 799 pm.

“Voor digital nomads met een flexibele levensstijl, maken we het mogelijk om voor korte tijd betaalbaar midden in het centrum van de stad te wonen. Slaap in je eigen Hub en geniet van onze luxe gemeenschappelijke ruimtes. Vanaf € 799, - per maand”

<https://kamernet.nl/huren/kamer-amsterdam/jan-willem-brouwersstraat/kamer-1850495>

De Bedstee Capsule Hotel, Jan Willem Brouwersstraat 25. Een 'bedstee' van minder dan 6m² voor € 400.

“De Bedstee Capsule Hotel offer capsules with best price offered to who is looking for long stay (minimum 1 month). Kitchen is not available but instead a bar open H/24 and dining room usage (including microwave usage) is offered to the bar's guests.”

<https://kamernet.nl/huren/kamer-amsterdam/de-lairessestraat/kamer-1858833>

The Concert Hotel, De Lairessestraat 11. Kamer van 15m² voor € 700 incl.

“De kamers zijn praktisch ingericht en voorzien van comfortabele bedden, een tv, een kluis en een bureau. Alle badkamers zijn voorzien van een prive badkamer met douche of bad. Ook is er gratis Wi-Fi in het hele hotel beschikbaar. De kamer zal 1 keer per week worden schoongemaakt door onze Housekeeping (zit bij de huurprijs inbegrepen).”

<https://kamernet.nl/huren/kamer-amsterdam/matthijs-vermeulenpad/kamer-1854025>

Qbic Hotel Amsterdam WTC, Mathijs Vermeulenpad 1. Kamer van 19m² voor € 850 zonder raam, € 900 mét raam.

“Wij bieden onze hotelkamers aan aan studenten en young professionals voor een sterk gereduceerd tarief vanaf 850 euro per maand bij 1-persoonsgebruik.

De kamer van 850 euro beschikt NIET over daglicht. Voor de versie met een raam vragen we 900 euro per maand. We hebben ook een extra grote kamer beschikbaar. Deze heeft ook meer kastruimte en de oppervlakte daarvan is 22 m². De extra grote kamer kost 1000 euro per maand bij 1-persoonsgebruik en beschikt wèl over daglicht.



De studenten die bij ons verblijven krijgen korting op ontbijt, daghap en drankjes in de lobby.”

<https://kamernet.nl/huren/kamer-amsterdam/sara-burgerhartstraat/kamer-1845590>

Dutchies Hostel, Sara Burgerhartstraat 21A. Slaapzaal van 20 m2 voor €400 per persoon.

“Verblijf minimaal 1 maand in een gedeelde kamer (meestal 2-4 mensen in de kamer).

Gedeelde keuken - volledig uitgerust.

Inschrijven niet mogelijk”

<https://kamernet.nl/huren/kamer-amsterdam/oude-haagseweg/kamer-1842576>

Mercure Hotel Amsterdam West, Oude Haagseweg 20. Een kamer van 15m2 voor € 749.

“U bent verplicht om zich in te schrijven bij de gemeente Amsterdam. Je hebt toegang tot een gedeelde woonkamer en een klein keukentje met een magnetron, een inductie kookplaatje (2 pits) en koelkast. Ook is er een wasmachine en droger aanwezig.

Als longstay gast, kan je in het restaurant en bar van het hotel genieten van internationale gerechten tegen een leuke korting. Ook kan je in de ochtend ontbijten met korting.”

<https://kamernet.nl/huren/kamer-amsterdam/bijlmerplein/kamer-1853548>

Hostel Hostelle, Bijlmerplein 395. Slaapzaal van 18 m2 voor € 400.

“Midden in winkelcentrum Amsterdamse Poort (Amsterdam Z.O.) zit dit female only hostel. Gedurende de Corona crisis kan je een (gemeenschappelijke) kamer huren voor een kleine prijs gedurende 6 maanden. Er is een grote keuken, een tuin en gemeenschappelijke douches en toiletten. Maximaal 2 personen in een kamer in verband met de Corona maatregelen.

€400,- per maand is om de kamer te delen met nog 1 persoon (max 2 personen in 1 kamer).

€600,- per maand is de kamer voor 1 persoon.

** Registratie is mogelijk! **”

<https://kamernet.nl/huren/kamer-amsterdam/van-de-sande-bakhuijzenstraat/kamer-1837132>

The Student Hotel Amsterdam West, Van de Sande Bakhuijzenstraat 4. Een kamer van 15 m2 voor € 1078.

“Verblijf al vanaf €1.078,- per maand voor de kamer met gedeelde keuken en vanaf €1.401,- voor de studio voorzien van kitchenette.”

Advertentie op Funda/huur d.d. 13-10-2020:

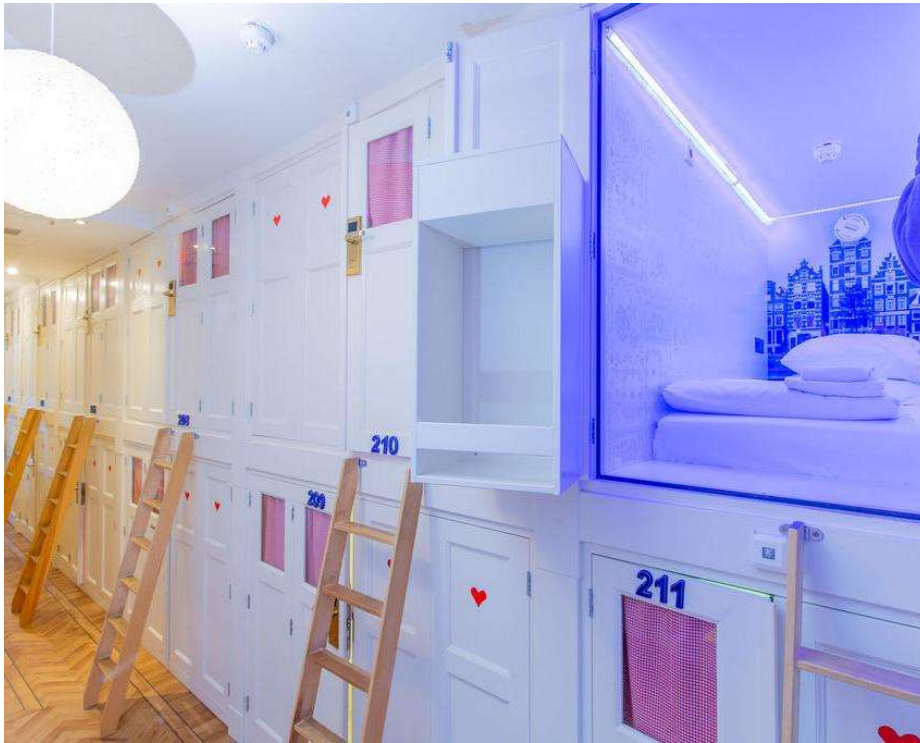
<https://www.funda.nl/huur/amsterdam/appartement-87491654-fogostraat-10/>

New Century Hotel, Fogostraat 10. Kamer van 20m2 voor € 999.

“Gratis ontbijt en diner, gratis Wi-Fi, gratis parkeren en 24/7 gratis koffie en thee. Te huur vanaf 1 tot 6 maanden.”

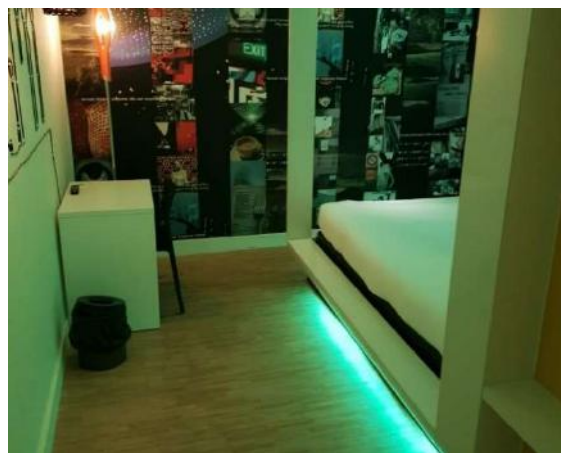
BIJLAGE 2: ILLUSTRATIES

Bedstee Capsule Hotel



Het Capsulehotel in de Jan Willem Brouwerstraat: 'kasten' voorzien van alleen een matras. In deze 'kasten' liggen zowel beneden als boven mensen te slapen. Hoe is de luchtverversing geregeld? Is dit Corona-proof?

Qbic hotel Amsterdam WTC



Qbic verhuurt kamers van 19 m2. Uit de advertentie: "De kamer van 850 euro beschikt NIET over daglicht. Voor de versie met een raam vragen we 900 euro per maand."

Hotel City Hub Amsterdam



Hotel CityHub in de Bellamystraat verhuurt capsules voor € 799 per maand.