

Vergaderjaar 2003–2004

29 707

Wijziging van artikel 274 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (teneinde doorstroming in voor studenten bestemde woonruimte te bevorderen)

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING¹

ALGEMEEN

I. Inleiding

1. Achtergrond

Het onderhavige wetsvoorstel is aangekondigd bij de behandeling van de integrale herziening van het huurrecht, deel II (wijziging van de artikelen 215 en 244 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek) (Kamerstukken II 2002/03, 28 721, nr. 6, p. 2 onder 4) en in de brief van 5 november 2003 van de tweede ondergetekende aan de Voorzitter van de Tweede Kamer (Kamerstukken II, 2003/04, 29 200 XI, nr. 19) en is erop gericht het tekort aan studentenhuysvesting terug te dringen door de doorstroming van ex-studenten naar de reguliere woningmarkt te bevorderen.

In zijn brief van 4 juni 2002 (Kamerstukken II 2002/03, 28 000 XI, nr. 54), gericht aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, heeft voormalig staatssecretaris Remkes reeds een schets gegeven over de ontwikkelingen in de problematiek van studentenhuysvesting. Uit een onderzoek van het extern onderzoekbureau Laagland' advies van 2 mei 2001, met de titel «Spanning op de markt voor studentenhuysvesting: tijdelijk of structureel?», is gebleken dat in een aantal studentensteden sprake is van meer structureel optredende tekorten aan studentenwoningen. De verwachting is dat deze tekorten zonder verdere maatregelen door de Rijksoverheid, de gemeenten en verhuurders niet zullen afnemen. Voorts is in genoemde brief gerapporteerd over de uitkomsten van de «pilot Utrecht», een inventarisatie voor korte termijnoplossingen, actuele ontwikkelingen en ideeën inzake studentenhuysvesting, die ook voor andere studentensteden bruikbaar kunnen zijn.

In het rapport «Studeren op kamers in Utrecht» van de werkgroep «pilot Utrecht» wordt onder andere de aanbeveling gedaan om het aanbod van studentenkamers te vergroten door het creëren van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur van aan studenten verhuurde woonruimte, de zogenoemde «campus huurcontracten». Daarbij is met betrekking tot de huurbescherming van de studerende huurder gepleit voor het maken van een koppeling tussen de gebruiksduur van een studentenwoning en de studieduur. Het rapport vermeldt onder meer dat gemiddeld de wachttijden voor studenteneenheden twee jaar bedragen, oplopend bij bepaalde

¹ De oorspronkelijke tekst van het voorstel van wet en van de memorie van toelichting zoals voorgelegd aan de Raad van State is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

complexen tot drie jaar, hetgeen in geen verhouding staat tot een studieduur van vier tot vijf jaar. In de brief van 5 november 2003 is het inzicht in de problematiek van de studentenhuysvesting verdiept, zijn de verschillende mogelijkheden en acties geactualiseerd en tevens aangevuld. Medio 2003 is nieuw onderzoek uitgevoerd naar vraag en aanbod van studentenhuysvesting. Tweede ondergetekende heeft eind 2003 over de voorlopige onderzoeksuitkomsten in laatstgenoemde brief aan de Tweede Kamer gerapporteerd en begin 2004 de definitieve onderzoeksresultaten uitgevoerd door ABF-research aan de Tweede Kamer verzonden (niet-dossierstuk, VROM040092). Dit ABF-onderzoek onder 2.2 gaat uit van en totaal aantal studenten in Nederland van 412 800. Blijkens tabel 2.8 is van dit aantal 43,2% thuiswonend en 56, 8% uitwonend. Daaruit kan worden afgeleid dat uitgegaan wordt van ongeveer 230 000 eenheden van studentenwoonruimte. Blijkens tabel 4.8 is van de thuiswonende student 59% verhuysgeneigd, bij de uitwonende is dat 57%.

Deze cijfers geven op zich evenwel nog geen inzicht in de urgentie van de behoefte aan studentenwoonruimte. Daarom wordt in het ABF-onderzoek een relatie gelegd met de reisafstand naar de studieplaats. Die reisafstand is immers bepalend voor de urgentie van de behoefte aan studentenwoonruimte naarmate deze afstand groter is, in welk geval de urgentie immers toeneemt. In genoemd onderzoek is gebruik gemaakt van de informatie van de Informatie Beheer Groep (IB-Groep) waarin zowel de woonplaats- als studieplaatsgegevens zijn opgenomen. In het onderzoek is verondersteld dat het feitelijk gedrag van ouderejaarsstudenten, die reeds vier of meer jaren de tijd hebben gehad om, als ze dat willen, op kamers te gaan wonen, een redelijke indicatie geeft over de wens om op kamers te gaan wonen. Het percentage ouderejaars met meer dan 45 minuten reistijd enkele reis per openbaar vervoer is steeds vergeleken met dat van jongerejaars met een zelfde reistijd. Het aantal van deze jongerejaars studenten dat uitgaat boven dat van de genoemde ouderejaars in dezelfde stad en met dezelfde studiesoort (HBO of WO), wordt beschouwd als urgent woonruimtezoekend. Per juli 2003 is dit aantal landelijk circa 15 000 studenten.

Een deel van het algemene landelijk tekort aan studentenhuysvesting wordt voorts veroorzaakt door studenten die nieuwe zelfstandige woonruimte zoeken, d.w.z. woonruimte die niet in de eerste plaats als studentenhuysvesting in aanmerking komt. Het gaat hier om een tekort van circa 31 000 eenheden (tabellen 4.15 en 4.16). De voorgenomen maatregelen dienen zich dan ook te richten op de bevordering van de doorstroming. Bij het huidige woningtekort zal doorstroming echter niet eenvoudig verlopen en hebben met name starters (jongeren van 18 tot 24 jaar, waaronder eerstejaarsstudenten) steeds meer moeite woonruimte te vinden. De problematiek van de studentenhuysvesting is een gevolg van problematiek op de woningmarkt in zijn geheel. Naast verhoging van de woningproductie is het daarom tevens belangrijk om doorstroming van ex-studenten naar de reguliere woningmarkt te bevorderen.

Met het oog daarop is de aanbeveling van de werkgroep «pilot Utrecht» overgenomen om «campuscontracten mogelijk te maken.» Het wetsvoorstel kiest daarvoor een opzet die goed in de nieuwe regeling van de huur van woonruimte in titel 7.4 is in te passen en die aansluit bij wat in het voorafgaande recht reeds is aangenomen door de Kantonrechter in Delft bij zijn vonnis van 12 juni 1980 (Praktijkgids 1980, 1524). Die uitspraak komt erop neer dat een verhuurder met als taakstelling dat hij telkens elkaar opvolgende studenten voor de duur van hun studie huysvesting verschafft, zich op het standpunt mag stellen dat hij het verhuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik, wanneer de huurder zijn studie heeft beëindigd en hij de woning aan een volgende student wil verhuren.

2. Inhoud wetsvoorstel

Teneinde aan deze gedachte vorm te geven wordt voorgesteld artikel 274, lid 3, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek dat nader invulling geeft aan de opzeggingsgrond «dringend nodig hebben voor eigen gebruik», aan te vullen door invoeging van een nieuw lid 4. Artikel 7:274 lid 1 onder c bepaalt dat de verhuurder de huur kan opzeggen op grond van het dringend nodig hebben voor eigen gebruik. In lid 3 wordt uitgeschreven wat mede onder dringend eigen gebruik is begrepen, bijv. het verstrekken van een aangepaste woning aan een gehandicapte of een bejaardenwoning aan een oudere. Thans wordt in dat nieuwe lid 4 voorgesteld dat onder dringend eigen gebruik van de verhuurder ook is begrepen het dringend nodig hebben van een studentenwoning om deze woning opnieuw aan een student te kunnen verhuren. Daartoe krijgen verhuurders de bevoegdheid in de huurovereenkomst te bedingen dat de woning bestemd is voor studenten en dat de verhuurder de bevoegdheid heeft de huur te beëindigen, zodra de student zijn studie heeft beëindigd, ten einde de woning opnieuw aan een student te kunnen verhuren. In afwijking van artikel 274 lid 1 onder c, is voorts tot uiting gebracht dat in het geval van lid 4 niet de eis geldt dat de student andere passende woonruimte kan verkrijgen. Indien de verhuurder de huur wil beëindigen op grond van dringend eigen gebruik ten einde de woonruimte aan een nieuwe student te verhuren, dan zal hij de zittende huurder schriftelijk moeten vragen een kopie van het bewijs van inschrijving aan een onderwijsinstelling over te leggen. Het verzoek is nodig om te doen vaststaan dat de huurder niet in staat is gebleken om een kopie van het bewijs van inschrijving voor het betreffende jaar over te leggen. Blijft de huurder hiermee in gebreke dan wordt de vordering tot beëindiging van de huur toegewezen. De verhuurder is bevoegd, niet verplicht, jaarlijks tot de huurder een dergelijk verzoek te richten. De huurder is verplicht aan dat verzoek te voldoen, als het wordt gedaan. Het is niet de bedoeling dat de verhuurder zijn recht om van de regeling gebruik te maken verspeelt, indien hij één of meer jaren geen gebruik heeft gemaakt van zijn voormelde bevoegdheid.

3. Andere maatregelen

Inmiddels is bij de Tweede Kamer ingediend een wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet (Kamerstukken II, 2002/03 en 2003/04, 28 987, nrs. 1 tot en met 6). Het betreffende wetsvoorstel beoogt de maximale termijn van 3 jaar voor het door de gemeente verstrekken van een vergunning van tijdelijke verhuur, waarbij de bepalingen met betrekking tot opzegging door de verhuurder grotendeels buiten toepassing zijn verklaard, te verlengen tot maximaal 5 jaar. Het wetsvoorstel ziet op alle categorieën woonruimte als in de Leegstandwet gedefinieerd. Het is duidelijk dat dit tot het scheppen van studentenhuysvesting kan bijdragen. De omvang van die bijdrage is evenwel moeilijk te voorspellen, omdat zij afhangt van wat aan hiervoor geschikte leegstand ter beschikking komt. Dit hangt af van de omstandigheden die niet met de behoefte aan studentenhuysvesting te maken hebben. Ook is aan betrokken partijen op lokaal niveau de oproep gedaan toch ook vooral aandacht te besteden aan de huysvesting van studenten en het bouwen van studentenwoningen. Hiervoor zijn pilots gestart en is er in mei 2004 een congres gehouden om ervaringen en oplossingen uit te wisselen. Daarnaast heeft tweede ondergetekende financiële middelen beschikbaar gesteld waardoor de mogelijkheid ontstaat om leegkomende woonunits van het COA (Centraal Orgaan opvang asielzoekers) te gebruiken voor studentenhuysvesting. Ook wordt er bij de woningcorporaties op aangedrongen te investeren in nieuwbouw van studentenhuysvesting. Overwogen is de oplossing van het tekort aan studentenhuysvesting te zoeken in een aanpassing van de door de ex-student te betalen huur.

Hiervan is echter afgezien, omdat dat weinig soelaas biedt. Een dergelijke maatregel bevat namelijk geen enkele waarborg dat de gewenste en beoogde doorstroming, anders dan met het huidige voorstel, ook daadwerkelijk bereikt wordt. Bovendien past een daarvoor noodzakelijke en ingewikkelde regeling niet in het geldende huurprijstelsel.

II. Toepassingsgebied

Soort woonruimte

In casu gaat het om woonruimte waarbij geen specifieke bouwtechnische kenmerken zijn vereist om aangemerkt te kunnen worden als woonruimte die gebouwd is dan wel na de bouw geschikt gemaakt is om te gebruiken door studenten. Dit is anders bij woningen voor gehandicapten en ouderen waar dergelijke kenmerken wel bestaan. Bij deze laatste twee categorieën woningen is zoals gezegd in artikel 7:274 BW lid 3, nadere invulling gegeven aan de opzeggingsgrond «dringend nodig hebben voor eigen gebruik». Voor studentenhuisvesting wordt hierbij thans in het voorgestelde lid 4 aangeknoopt, maar moet in verband met het voorgaande het object van de huurovereenkomst op andere wijze worden omlijnd.

Onderzocht is de mogelijkheid om als uitgangspunt te nemen een complex van studentenwoningen waarvan bijvoorbeeld sprake is bij een zogenoemde campus. Naast dergelijke campuswoningen zijn er echter ook nog andere complexen, veelal flatgebouwen, die studentenflats bevatten.

Een beperking met betrekking tot de voorgestelde invulling van het begrip «dringend nodig voor eigen gebruik» tot zogenoemde campuswoningen zou onrecht doen aan de bereidheid van verhuurders van andere woningen dan campuswoningen om zoveel mogelijk vrijkomende en voor gebruik door studenten geschikte kamers aan studenten te verhuren en daarmee een bijdrage te leveren aan het lenigen van de kamernood. Het gaat daarbij vaak om (on)zelfstandige woonruimten die niet deel uitmaken van een flatgebouw of een andere bouwkundige eenheid met alleen studentenwoningen. Door voorts uit te gaan van het vereiste van een bouwkundige eenheid zouden andere woonruimten, indien verhuurd aan studenten, buiten de regeling vallen. Dat zou betekenen dat verhuurders de afgestudeerde student niet wegens dat afstuderen de huur zouden kunnen opzeggen omdat de opzegging dan niet voldoet aan de wettelijke eisen. Dit zou een goede doorstroming ten gunste van woningzoekende studenten, met name in de 18 grote studentensteden, beperken voor de doelgroep voor welke dit wetsvoorstel in het bijzonder is bedoeld.

Soort huurder

Onderzoek heeft uitgewezen dat de grootste problemen met de beschikbaarheid van studentenhuisvesting zich voordoen in de steden met instellingen voor wetenschappelijk en hoger onderwijs. Op huisvesting van juist die studenten/deelnemers richten zich de doelstellingen van de betrokken sociale verhuurders.

Uit het vorenstaande zou kunnen worden opgemaakt dat de beschikbaarheid van woonruimte voor studenten/deelnemers in het middelbaar beroepsonderwijs in gemeenten zonder instellingen voor wetenschappelijk en hoger onderwijs, en dat zijn de meeste gemeenten, minder problematisch is. De vraag is daarom gerechtvaardigd of invoering van een tijdelijke huurbescherming gedurende de studieduur voor deelnemers in het voortgezet middelbaar onderwijs niet alleen in steden met instellingen van hoger en wetenschappelijk onderwijs gewenst en rechtvaardig is, maar ook in de overige gemeenten waar het tekort aan studentenwoningen minder groot is. Deze vraag dient bevestigend te worden beant-

woord. Deze gedachte is gebaseerd op de verwachting dat in laatst-bedoelde steden het, weliswaar thans, geringe tekort in de nabije toekomst eerder groter zal worden dan kleiner. Om die reden dient deze categorie studenten/deelnemers onder dezelfde regeling te vallen.

Soort verhuurder

De vraag die zich voorts voordeed, luidt of de nadere invulling van de opzeggingsgrond «dringend nodig voor eigen gebruik» voor alle verhuurders zou moeten gelden.

Gelet op de omstandigheid dat alleen de sociale huursector op grond van het Besluit beheer sociale-huursector de verplichting heeft de doelgroep, en daar vallen dus zeker ook studenten onder, te huisvesten, was er in eerste instantie voor gekozen om deze nadere invulling van de opzeggingsgrond alleen voor verhuurders in genoemde sector van toepassing te laten zijn. Het betreft hier de categorie verhuurders waarop artikel 70 van de Woningwet van toepassing is: de zogenoemde toegelaten instellingen. Deze toegelaten instellingen, waaronder ook verstaan worden de stichtingen voor studentenhuusvesting, hebben (mede) de taak aan studenten betaalbare woonruimte te verhuren. Juist deze verhuurders hebben er dan belang bij een verhuurde studentenwoning vrij te krijgen indien de huurder de hoedanigheid van student niet meer heeft. Hun belang is immers dat die woning ook in verhuurde staat voor de doelgroep beschikbaar blijft. De vraag diende zich echter aan of ook niet particuliere verhuurders en beleggers, die zich onder andere toeleggen op kamergewijze verhuur van woningen of op het verhuren van ook voor studenten geschikte wooneenheden, een bijdrage zouden kunnen en willen leveren, voor zover zij dat al niet doen, aan het lenigen van de kamernood onder studenten. Om ook deze verhuurders de voorgestelde faciliteit te verschaffen is er dan ook voor gekozen om het gebruik van de voorgestelde bepaling niet te beperken tot de sociale huursector. Hierbij wordt aangetekend dat ook voor de verhuurde kamer in een woning waarin de verhuurder zijn hoofdverblijf heeft (de zogenoemde hospitakamer) de verhuurder gebruik kan maken van de voorgestelde opzeggingsgrond indien aan de voorwaarden van de voorgestelde bepaling is voldaan. Voor de goede orde zij hier nog vermeld dat voor zover verhuurders tijdelijke huurcontracten zijn aangegaan zonder dat daaraan op dat tijdstip behoefte bestond, deze verhuurders uiteraard niet verplicht zijn, al dan niet onmiddellijk, gebruik te maken van de ruimere opzeggingsgrond, zoals verwoord in het onderhavige wetsvoorstel. Zij kunnen de huurovereenkomst nog enige tijd continueren tot het moment dat het dringende karakter van de opzegging voor het gebruik van de woning ten behoeve van woningzoekende studenten zich aandient. Het verdient daarbij wel aanbeveling dat in dergelijke situaties vroegtijdig overleg met de huurder plaatsvindt over de op handen zijnde opzegging teneinde de huurder meer tijd te geven vervangende woonruimte te zoeken en niet te wachten tot een moment waarop de kans van slagen daartoe (sterk) is afgenomen.

III. Overgangsrecht

Het onderhavige wetsvoorstel heeft onmiddellijke werking voor lopende huurovereenkomsten, uiteraard mits die huurovereenkomsten voldoen aan de eisen, zoals gesteld in het voorgestelde artikel 274, lid 4, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Wat betreft de toepasselijkheid van het voorgestelde artikel 274, lid 4, onderdeel 3°, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zal daaraan in de regel niet zijn voldaan. In dat geval kan langs de weg van «het doen van een redelijk aanbod» in de zin van artikel 274, lid 1, onderdeel d, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden bereikt

dat het betreffende beding alsnog in de huurovereenkomst wordt opgenomen.

IV. Administratieve lasten

Het voorstel levert geen administratieve lasten op voor de verhuursector van studentenwoningen. Deze sector heeft naar aanleiding van het ingestelde onderzoek «Pilot Utrecht» gevraagd om codificatie van de zogenoemde campuscontracten. De verhuurder is niet verplicht een huurovereenkomst als bedoeld in dit wetsvoorstel af te sluiten. Hij kan ook kiezen voor een reguliere huurovereenkomst. Kiest hij voor een huurovereenkomst met het beding dat het gehuurde bestemd is voor studenten conform het voorgestelde lid 4 van artikel 274, dan kan hij jaarlijks de zittende huurder verzoeken een kopie van het bewijs van inschrijving over te leggen. Hij is daartoe niet verplicht. Slechts in geval hij de huur wil beëindigen, zal hij een verzoek tot de huurder richten om te doen vaststaan dat de huurder niet meer is ingeschreven aan een studenteninstelling. Het verzoek kan slechts één maal per jaar worden gedaan, omdat een bewijs van inschrijving voor één jaar geldig is. Het heeft derhalve geen zin om van de student tijdens het studiejaar telkens opnieuw een bewijs van inschrijving te verlangen.

Op verzoek van de verhuursector is voorgesteld dat de verhuurder het verzoek op elk moment in het studiejaar kan doen, waarmee een piekbelasting aan het begin van het studiejaar kan worden voorkomen. Het Adviescollege toetsing administratieve lasten (Actal) heeft bij brief van 3 juni 2004, kenmerk RI/W2004/127, bericht dat de door hem op 27 mei 2004 ontvangen herziene versie van het (concept van het) onderhavige wetsvoorstel geen informatieverplichting voor het bedrijfsleven bevat en het College geen aanleiding geeft om over dat (concept van het) wetsvoorstel advies uit te brengen.

V. Rechterlijke macht

Bij de rechterlijke macht zal bij toepassing van het onderhavige wetsvoorstel niet of nauwelijks sprake zijn van een toenemende belasting. Immers, nu precies is aangegeven in welke gevallen opzegging van de huur van aan studenten verhuurde woonruimte mogelijk is, zullen de in het huidige recht voorkomende geschillen op dit punt eerder afnemen en in elk geval minder gecompliceerd zijn.

ARTIKELSGEWIJS

Artikel 1, onderdeel 1

In artikel 274, lid 1, onderdeel c, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat de rechter bij de beoordeling van de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst mede in ogenschouw neemt of blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. Voorgesteld wordt hierop voor de huurder, bedoeld in artikel 274, lid 4, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, een uitzondering te maken. De achterliggende gedachte daarbij is dat de betreffende huurder/student bij het aangaan van de huurovereenkomst weet waar hij aan toe is. Hij heeft deze huurovereenkomst immers gesloten om woonruimte te hebben tijdens zijn studie. Het nadien niet verkrijgen van passende woonruimte mag voor deze specifieke opzeggingsgrond bij die speciale categorie huurder geen beletsel vormen. In zijn in de *Inleiding* in onderdeel 1 *Achtergrond* al geciteerde vonnis heeft de kantonrechter te Delft (12 juni 1980, Praktijk-gids 1980, 1524) een beroep door de huurder/student op het ontbreken van passende woonruimte in strijd met de goede trouw geacht. In voorkomende gevallen heeft de huurder/student – met inachtneming

van de in artikel 271, lid 5, onderdeel b, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek voor de verhuurder geldende opzegtermijnen bij een contractsduur van 3 jaar of langer- totaal tenminste 6 maanden de gelegenheid vervangende woonruimte te vinden. Bovendien kan de huurder al starten met het zoeken naar vervangende woonruimte gedurende de periode van drie maanden waarin de huurder de gelegenheid heeft het door de verhuurder gevraagde bewijs van inschrijving toe te zenden. De huurder heeft dan ook een totale minimale termijn van 9 maanden om andere woonruimte te vinden.

Artikel 1, onderdeel 2

Artikel 274, lid 4, aanhef en laatste volzin, van Boek 7 van het Burgerlijke Wetboek

In het voorgestelde artikel 274, lid 4, aanhef van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat onder eigen gebruik in de zin van artikel 274, lid 1, onderdeel c, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek mede wordt begrepen het verstrekken van woonruimte aan een deelnemer, die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of aan een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek. Voor een nadere toelichting hierop zij verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting onder «soort huurder».

Artikel 274, lid 4, onder 1°, van Boek 7 van het Burgerlijke Wetboek

Zoals hiervoor vermeld, dient de verhuurder bij gebruikmaking van de nieuwe invulling van de opzeggingsgrond «dringend nodig voor eigen gebruik» aan te tonen dat het krachtens de huurovereenkomst gaat om een woning die specifiek bestemd is voor een huurder, die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek. De woorden «krachtens de huurovereenkomst» drukken uit dat het moet gaan om een woning die als studentenhuysvesting moet zijn verhuurd, hetzij omdat het om een campuswoning gaat, hetzij omdat deze bestemming bij de huurovereenkomst aan de woning is gegeven. Daarbij dient de verhuurder op enig moment te stellen dat de op dat moment in die woning wonende huurder/student geen student in voormelde zin meer is. Hier is aansluiting gevonden bij artikel 274, lid 3, onderdelen b en c, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek daar waar het betreft gehandicapten en ouderen. Bedoelde bepalingen zijn erop gericht de doorstroming te bevorderen in gevallen dat de gehandicapte dan wel de oudere de woning niet meer gebruikt. Voor een nadere toelichting hierop zij nog verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij het voorstel van wet, houdende vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek (Kamerstukken II 1997/98, 26 089, nr. 3, blz. 51).

Voor een studentenwoning komt het erop neer dat de betreffende huurder die op enig moment de hoedanigheid van student/deelnemer verliest, de woning moet vrij maken voor een andere student/deelnemer.

Artikel 274, lid 4, onder 2°, van Boek 7 van het Burgerlijke Wetboek

Voor de bewijsplicht in een beëindigingprocedure op basis van artikel 272, lid 2, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is het niet zozeer van belang dat de student bij het tot stand komen van de huurovereenkomst is ingeschreven bij een instelling van wetenschappelijk, hoger of voortgezet

middelbaar onderwijs, maar of hij op het tijdstip van de opzegging door de verhuurder nog bij een instelling als bedoeld in artikel 274, lid 4, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is ingeschreven. Om die reden is het in het belang van de verhuurder dat de huurder verplicht wordt om op verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, binnen een termijn van drie maanden het gevraagde afschrift van inschrijving bij een instelling als bedoeld in artikel 274, lid 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek inzake het lopende studiejaar aan de verhuurder te verstrekken. Deze voorwaarde kan beschouwd worden als een «brengplicht» waarbij de huurder moet aantonen dat hij nog steeds student/deelnemer is. Indien bedoeld document niet of niet tijdig in afschrift wordt overgelegd, mag de verhuurder ervan uitgaan dat de huurder geen student/deelnemer meer is als in voormeld artikel bepaald.

Artikel 274, lid 4, onder 3°, van Boek 7 van het Burgerlijke Wetboek

Naast het feit dat in het huurcontract moet zijn bepaald dat de woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor de huurder, bedoeld in het voorgestelde artikel 274, lid 4, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, is het ook van belang dat in die huurovereenkomst is opgenomen dat de betreffende woonruimte direct na beëindiging van het huurcontract zal worden verhuurd aan een huurder als bedoeld in artikel 274, lid 4, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Door deze aanvulling op het thans in de praktijk ter zake gehanteerde beding heeft de huurder bij de opzegging de verzekering dat de woning bij het opnieuw door een opvolgende huurder in gebruik nemen een studentenwoning is en blijft en zal worden gebruikt door een student. In een eventuele beëindigingsprocedure bij de rechter zal dit element, zo de huurder aan deze verzekering twijfelt, aan de orde kunnen worden gesteld. De verhuurder zal dan voor de toepasselijkheid van deze voorgestelde aangepaste beëindigingsgrond desgevraagd aannemelijk moeten maken dat ook aan die voorwaarde bij het opnieuw verhuren zal worden voldaan. Mocht echter achteraf blijken dat de verhuurder niet opnieuw aan een student heeft verhuurd, dan kan weliswaar de oorspronkelijke huurovereenkomst niet meer worden hersteld, maar heeft de ontruimde huurder wel recht op schadevergoeding op grond van artikel 7:276 BW.

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker