

Vergaderjaar 2004–2005

29 707

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

Nr. 5

VERSLAG

Vastgesteld 7 oktober 2004

De vaste commissie voor Justitie¹, belast met het voorbereidend onderzoek van dit voorstel van wet, heeft de eer van haar bevindingen als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de regering de gestelde vragen tijdig zal hebben beantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

I	Algemeen	1
1.1	Inleiding	1
2	Achtergrond	2
3	Inhoud wetsvoorstel	3
4	Andere maatregelen	3
II	Artikelsgewijze toelichting	4

I Algemeen

1.1 Inleiding

De leden van de CDA-fractie hebben met waardering kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel. Al lange tijd pleiten deze leden voor adequate maatregelen die de druk op de studentenhuysvesting verminderen. De urgentie is hoog en wordt naar tevredenheid van deze leden ook onderkend door de regering. Eerder hebben deze leden gepleit voor diverse maatregelen op het gebied van huursubsidie, tijdelijke stimuleringsregelingen en het gebruik van vrijkomende gebouwen. In dit verslag zullen deze leden zich vooral beperken tot bespreking van de inhoud van dit wetsvoorstel.

De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de voorgestelde wetswijziging.

De leden van de VVD-fractie merken op dat de situatie op de woningmarkt momenteel gespannen is. Er is een tekort aan woningen en daardoor verloopt ook de doorstroming van mensen die willen verhuizen naar een andere woning niet soepel. Dit geldt voor de gehele woningmarkt en niet alleen voor studenten. De inspanningen van de minister van Volkshuisves-

¹ Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), De Vries (PvdA), Van Heemst (PvdA), Vos (GL), Rouvoet (CU), Adelmund (PvdA), De Wit (SP), Albayrak (PvdA), Luchtenveld (VVD), Wilders (Groep Wilders), Weekers (VVD), De Pater-van der Meer (CDA), Voorzitter, Çörüz (CDA), Verbeet (PvdA), Ondervoorzitter, Wolfsen (PvdA), De Vries (CDA), Van Haersma Buma (CDA), Eerdmans (LPF), Van Vroonhoven-Kok (CDA), Van Fessem (CDA), Straub (PvdA), Griffith (VVD), Van der Laan (D66), Visser (VVD), Azough (GL), Vacature (algemeen) en Vacature (algemeen).
Plv. leden: Jonker (CDA), Dijsselbloem (PvdA), Timmer (PvdA), Halsema (GL), Van der Staaij (SGP), Kalsbeek (PvdA), Van Velzen (SP), Tjong-A-Ten (PvdA), Van Baalen (VVD), Blok (VVD), Hirsi Ali (VVD), Aasted Madsen-van Stiphout (CDA), Jager (CDA), Van Heteren (PvdA), Arib (PvdA), Buijs (CDA), Sterk (CDA), Varela (LPF), Joldersma (CDA), Ormel (CDA), Van Dijken (PvdA), Örgü (VVD), Lambrechts (D66), Rijpstra (VVD), Karimi (GL), Hermans (LPF) en Vergeer (SP).

ting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) en de minister van Justitie om de woningproductie te verhogen en meer woonruimte te creëren voor studenten worden door de leden van de VVD-fractie zeer gewaardeerd, evenals de inspanningen die corporaties plegen om tot meer woonruimte voor studenten te komen.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling van het wetsvoorstel kennisgenomen en onderschrijven de doelstelling van het wetsvoorstel. Dit standpunt belet hen niet de regering een aantal vragen voor te leggen.

2. Achtergrond

De leden van de CDA-fractie onderschrijven de noodzaak om de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren. Teveel ex-studenten wonen in voor studenten bestemde huisvesting, waardoor de instroom van nieuwe studenten wordt belemmerd. Deze leden zien tot hun tevredenheid dat het onderhavige wetsvoorstel een goede vertaling is van de aanbevelingen die voortkomen uit de «Pilot Utrecht». Daarin werd de aanbeveling gedaan de gebruiksduur van een studentenwoning te koppelen aan de studieduur, het zogenaamde «campuscontract».

De leden van de PvdA-fractie vragen in hoeverre deze wetswijziging gaat bijdragen aan het verminderen van de woningnood onder studenten, met andere woorden hoeveel studenten zullen door deze maatregel een woning krijgen.

Deze leden vragen ook hoeveel tijd een ex-student, die via een «campuscontract» een woning huurt, na zijn afstuderen krijgt om een andere woning te vinden. En wat gebeurt er als een ex-student geen andere woning kan vinden?

De leden van de VVD-fractie zijn van mening dat woonruimte voor studenten speciale aandacht vraagt en dat er te vaak, te veel studenten na afronding van hun studie blijven wonen in speciaal voor studenten beschikbaar gestelde woonruimte. Deze woonruimte is hiervoor niet beschikbaar gesteld en dient in eerste instantie door studenten te worden bewoond. Door het gebrek aan doorstroming komen er problemen voor de volgende generatie studenten. Dit geldt vooral voor de toegelaten instellingen en in mindere mate ook voor de particuliere verhuurders. Deze leden vinden het goed dat hier met deze wetswijziging op ingespeeld wordt. Deze leden spreken dan ook hun waardering uit over het wetsvoorstel. Zij ondersteunen het doel dat met dit wetsvoorstel beoogd wordt, namelijk bevordering van de doorstroming in voor studenten bestemde woonruimte.

De consequentie van deze wetswijziging zal zijn dat bewoners van studentenkamers, die niet meer studeren en/of geen bewijs van inschrijving kunnen overleggen aan de verhuurder, worden gedwongen te verhuizen. Voor de lange termijn geldt, volgens de leden van de VVD-fractie, dat studenten heel goed weten dat zij voor een bepaalde tijd gaan studeren en ook voor die tijd woonruimte nodig hebben in de stad waar ze studeren. Het zal voor studenten na deze wetswijziging daarom geen verrassing zijn, dat zij na hun studie op zoek moeten naar een andere woning. Zij hebben vaak goede vooruitzichten op een baan en kunnen daarom ook een redelijke huur opbrengen na hun studie. Tegelijkertijd is er een tekort aan woningen op de reguliere woningmarkt, waar deze ex-studenten mee te maken hebben, hetgeen tot problemen kan leiden.

Deze leden constateren dat er op dit moment niet voldoende mogelijkheden zijn en aanbod is voor deze ex-studenten om door te stromen naar een andere woning op de reguliere woningmarkt. Hoe denkt de regering

te kunnen voorkomen dat ex-studenten, die gedwongen uit hun studentenkamer moeten verhuizen en geen vervangende woonruimte kunnen vinden, op straat komen te staan? Voldoen de voorgestelde opzeggingstermijn en beroepstermijnen dan nog om dit te voorkomen? Wat denkt de regering te kunnen doen om dit probleem te voorkomen?

De leden van de SGP-fractie hebben een analyse van de omvang en oorzaken van het tekort en de onvoldoende doorstroming – en de oorzaken van het laatste – gemist. Zij vragen daarom alsnog een analyse als bedoeld te verstrekken.

Deze leden stellen verder de vraag op welke wijze zal moeten worden vastgesteld dat, na beëindiging van de huurovereenkomst, de woonruimte opnieuw aan een student zal worden verhuurd.

3. Inhoud wetsvoorstel

De leden van de CDA-fractie constateren dat de doorstroming ook stopt door de problematiek op de woningmarkt als geheel. Ex-studenten kunnen niet altijd eenvoudig doorstromen naar zelfstandige woonruimte, zo constateren deze leden. Zij vragen daarom of als gevolg daarvan ex-studenten door het onderhavige wetsvoorstel niet tussen wal en schip komen. Dit geldt temeer, daar niet de eis van artikel 7:274, eerste lid, onder c BW van toepassing is, waarbij alleen beëindiging van de huurovereenkomst kan plaatsvinden wanneer de ex-student andere passende woonruimte kan krijgen. Kan de regering nog eens nader toelichten waarom dit vereiste wel geldt voor woningen bestemd voor gehandicapten en bejaarden maar niet voor studenten. Overigens, stemmen de aan het woord zijnde leden in met het voorstel de reguliere opzegtermijn ook voor verhuurders aan ex-studenten in stand te laten. Hierdoor hebben ex-studenten een redelijke termijn om nieuwe woonruimte te vinden.

4. Andere maatregelen

Zoals eerder bepleit door de leden van de CDA-fractie, wordt nu ook het gebruik van leegstaande gebouwen voor studentenhuisvesting bevorderd, zijn er financiële middelen voor het gebruik van leegstaande woonunits van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) en wordt er druk uitgeoefend op woningcorporaties. Kan de regering de Kamer nader informeren over de effecten van deze maatregelen, zo vragen deze leden. De leden van de CDA-fractie vragen waarom de regering geen onderscheid maakt tussen voltijds- of deeltijdstudenten. Deze leden kunnen zich voorstellen dat deeltijdstudenten niet onder de reikwijdte van het onderhavige wetsvoorstel vallen. Hierdoor zou hun bewijs van inschrijving voor de verhuurder geen reden zijn om de beëindiging van de huurovereenkomst niet door te kunnen zetten. Deze leden vragen of het onderhavige wetsvoorstel ook van toepassing is op deelnemers en studenten aan onbekostigde instellingen. Zij kunnen zich voorstellen dat het relevant is of er sprake is van een aangewezen instelling en straks een geaccrediteerde opleiding.

De leden van de CDA-fractie begrijpen dat de regering er voor kiest de reikwijdte voor de soort woonruimte en soort verhuurder zo ruim mogelijk te maken. Dat komt nieuwe studenten ten goede. Dat neemt niet weg dat door de aard van de huurovereenkomst als uitgangspunt te nemen, de kans op misbruik door de verhuurder en vooral de particuliere verhuurder nadrukkelijk aanwezig is. Deze leden vragen de regering hierop nader in te gaan. Vraagt dit ook niet preventieve maatregelen, zoals adequate voorlichting aan studenten? Deze leden achten voorlichting ook van belang voor het mogelijk wijzigen van bestaande huurovereenkomsten in huurovereenkomsten waarin bepaald wordt dat de woonruimte na beëin-

diging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd.

De leden van de VVD-fractie zijn van mening dat door deze wijziging met onmiddellijke werking in te voeren voor lopende huurovereenkomsten, onduidelijkheid wordt voorkomen mits dit duidelijk gecommuniceerd wordt naar alle betrokkenen. Hoe denkt de regering de kleinschalige verhuurders (van onder andere hospitawoningen) te bereiken, dusdanig dat zij de contracten aanpassen? Acht de regering het nodig dat deze verhuurders ook allemaal de contracten aanpassen?

II. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 7:271

Wat betreft de opzegtermijn, menen de leden van de SGP-fractie, met de Raad van State, dat, gegeven de afwijkende regeling die wordt voorgestaan, een bijzondere, kortere termijn voor de opzegging van een studentenwoning passend zou zijn. Een dergelijke bijzondere regeling zou naar hun opvatting niet behoeven te beletten dat, zoals in andere gevallen bij de termijn van artikel 7:271 lid 5 onder b, rekening kan worden gehouden met bijzondere omstandigheden in het concrete geval. Tenslotte willen genoemde leden graag vernemen of stilgestaan is bij de vraag of, en zo ja, in hoeverre de voorgestelde regeling gevoelig kan blijken voor oneigenlijk gebruik of misbruik door huurder en verhuurder.

Artikel 7:276

Het voorstel van wetswijziging zet uiteen dat als mocht blijken dat de verhuurder niet opnieuw aan een student heeft verhuurd, dat dan weliswaar de oorspronkelijke huurovereenkomst niet meer kan worden hersteld, maar dat de ontruimde huurder wel recht heeft op een schadevergoeding op grond van artikel 7:276 BW. De leden van de VVD-fractie vragen of dit ook geldt bij dringend eigen gebruik en of hier in de praktijk bij met name hospitawoningen geen problemen zullen optreden. Geldt voor de verhuurders van hospitawoningen ook dat er per se een nieuwe student in de kamer moet komen, die is vrijgekomen door de afronding of beëindiging van de studie door de huurder of kan deze verhuurder ook besluiten tot beëindiging van de verhuur, zonder dat er gedwongen een nieuwe student in komt?

De reactie van de regering op de opmerkingen van de Raad van State heeft de leden van de VVD-fractie nog niet overtuigd van de handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid in deze gevallen. Kan op dit punt meer informatie worden verschaft?

De voorzitter van de commissie,
De Pater-van der Meer

Adjunct-griffier van de commissie,
Van Bommel