

Vergaderjaar 2005–2006

**29 707**

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

**B**

### **MEMORIE VAN ANTWOORD**

Ontvangen 16 mei 2006

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van het voorlopig verslag van de vaste commissie voor Justitie van de Eerste Kamer inzake het bovengenoemde voorstel van wet.

Het verheugt ons dat de leden van de CDA-fractie ons ondersteunen in ons standpunt dat er voldoende reden is om de hurende student anders te positioneren dan de «gemiddelde» huurder, en dat de leden van het CDA met ons van oordeel zijn dat er een duidelijk tekort aan adequate studentenhuusvesting bestaat. Ondergetekenden tekenen daarbij aan, dat op de noodzaak van de voorgestelde wijziging niet alleen is ingegaan in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel zoals die aan de Tweede Kamer is toegezonden. Ondergetekenden hebben tevens een analyse van de omvang en oorzaken van het tekort aan studentenhuusvesting en de onvoldoende doorstroming – en de oorzaken van het laatste – opgenomen in de brief van 5 november 2003 (Kamerstukken II 2003/04, 29 200 XI, nr. 19) aan de Tweede Kamer.

Het verheugt ons voorts dat de leden van het CDA instemmen met het regelen van de onderhavige materie door aanvulling van de opzeggingsgrond «dringend nodig hebben voor eigen gebruik» door opname van een nieuw vierde lid van artikel 7:274 van het Burgerlijk Wetboek (BW) specifiek voor de studentenwoning om deze woning opnieuw aan een (echte) student te kunnen verhuren.

Op de met het verslag gestelde vragen zal onderstaand worden ingegaan.

1. De leden van de fractie van het CDA hebben geïnformeerd naar de verwachting van de Minister over het handelen van de rechter ingeval de trage student na ommekomst van de drie maanden reactietermijn in rechte alsnog met een bewijs van inschrijving op de propen komt en alsnog zijn huurbescherming met terugwerkende kracht repareert. Daarbij hebben de leden van de CDA-fractie gevraagd of de rechter via redelijkheid en billijkheid de oorspronkelijk bestaande huurbescherming kan laten voortduren.

Op grond van het vigerende artikel 6:248 BW heeft de rechter expliciet de mogelijkheid om de redelijkheid en billijkheid een rol te laten spelen bij de beëindiging van de huurovereenkomst. Uit de jurisprudentie blijkt dat de rechter daarbij steeds toetst of de beëindiging gezien de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar

is (zie bijvoorbeeld HR 19 april 1996, NJ 1996, 684). Ondergetekenden verwachten dan ook, dat de rechter, in lijn met de jurisprudentie, de oorspronkelijk bestaande huurbescherming onder bepaalde omstandigheden via de redelijkheid en billijkheid zal laten voortduren.

2. De leden van de CDA-fractie hebben voorts gevraagd om aandacht te schenken aan de problemen die in het geval van medeverhuur kunnen ontstaan.

Concreet wordt daarbij gevraagd naar de situatie van een samenwonend stel waarbij slechts één in staat is op vordering een inschrijvingsbewijs te overleggen. De leden van de CDA-fractie hebben daarbij gevraagd welk instrumentarium partners van gelijk geslacht zonder huwelijksband, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract hebben jegens de verhuurder die tot opzegging wenst over te gaan omdat één van die partners niet-studerend is.

Voor de beoordeling van deze situatie moeten twee situaties worden onderscheiden: de situatie van samenwoning op basis van medehuur en de situatie zonder medehuur.

Van medehuur is ingevolge artikel 7:266 BW sprake indien sprake is van een echtgenoot of een geregistreerd partner. Tevens kan hiervan sprake zijn indien de verhuurder met deze medehuur heeft ingestemd of indien de rechter op grond van artikel 7:267 BW heeft bepaald dat er sprake is van medehuur. Voor medehuur is dus niet van belang of sprake is van een vriendin die ab initio bij het huurcontract partij is geweest of die later is ingetrokken. Evenmin is van belang dat het gaat om partners van het gelijke geslacht zonder huwelijksband, geregistreerd partnerschap of samenlevingsverband.

Ook in geval van medehuur blijft de huurovereenkomst betrekking hebben op een studentenwoning waarop artikel 7:274 lid 4 BW van toepassing is. Dat brengt mee dat de huur ook jegens de medehuurder kan worden opgezegd, indien geen inschrijvingsbewijs wordt overgelegd.

Wel zal in geval van medehuur overlegging van een inschrijvingsbewijs van één van de twee samenwonenden voldoende zijn, onverschillig of dit de huurder of de medehuurder is.

Voor het instrumentarium van de huurders in deze situatie is van belang, dat de vigerende wettelijke bepalingen verbonden aan de rechtsgevolgen van een opzegging geen wijziging ondergaan. Dit houdt in dat ingevolge artikel 7:272 BW de huurovereenkomst van kracht blijft tot de rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering van de verhuurder als bedoeld in lid 2 van artikel 7:272 BW. In de procedure bij de rechter kunnen de huurders dan ook aanvoeren dat er wel degelijk een inschrijvingsbewijs is overgelegd. Een huurbeëindiging, na opzegging door de verhuurder, zonder procedure bij de rechter, is uitsluitend mogelijk indien de huurders na de opzegging schriftelijk in de beëindiging hebben toegestemd.

Anders is het indien er wordt samengewoond in een studentenwoning zonder dat er sprake is van medehuur. Een casus daarvan is de situatie dat de studentenwoonruimte verhuurd is aan één student, waarbij op enig moment vervolgens een vriend of vriendin intrekt.

In dit geval heeft alleen de huurder/student huurbescherming, en niet de bij hem of haar ingetrokken vriend of vriendin. Het enkele feit dat die vriend of vriendin student is, is dan van geen enkel belang. De huurder/student zal dan op vordering een geldig inschrijvingsbewijs moeten overleggen. Een inschrijvingsbewijs van de bij hem of haar inwonende vriend of vriendin zal in dat geval geen beletsel zijn voor een geldige huuropzegging. In deze situatie wordt een samenwonend stel bij één inschrijvingsbewijs dus alleen beschermd indien dit het inschrijvings-

bewijs is van de huurder/student.

Voor het instrumentarium van het samenwonend stel is ook hier van belang dat de huurovereenkomst ingevolge artikel 7:272 BW van kracht blijft tot de rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering van de verhuurder als bedoeld in lid 2 van artikel 7:272 BW. Zoals hiervoor aangegeven zal een inschrijvingsbewijs van de bij de huurder/student inwonende vriend of vriendin in dat geval echter geen beletsel zijn voor een huurbeëindiging.

3. De leden van de CDA-fractie hebben voorts gevraagd naar de wijze waarop de regering denkt de particuliere sector voor te lichten over de mogelijkheid om campuscontracten af te sluiten.

In de eerste plaats zal de tweede ondergetekende een specifiek op huurbescherming gerichte brochure en informatie via de website van VROM beschikbaar stellen.

In de tweede plaats zal de tweede ondergetekende informatie beschikbaar stellen specifiek gericht op verhuurders. Dit houdt in dat organisaties die zich richten op de belangenbehartiging van verhuurders, zo ook de verhuurders in de particuliere sector, worden voorzien van informatie. Ook zullen studentenorganisaties en specifieke studentenhuysvesters worden geïnformeerd. Op deze wijze kunnen deze organisaties voorzien in de specifieke informatiebehoefte van verhuurders en studenten; met name door middel van de diverse publicaties die deze organisaties gebruikelijk verzorgen.

4. De leden van de CDA-fractie hebben tenslotte gevraagd welke schade de minister denkt via artikel 7:276 BW af te dekken indien het geval zich voordoet dat de ontruimde studentenkamer niet opnieuw aan een student wordt verhuurd.

De ondergetekenden beogen met de voorgestelde wijziging van artikel 7:274 BW geen andere invulling te geven aan het reeds thans bestaande artikel 7:276 BW. Dit houdt in dat het niet mogelijk is op voorhand normen aan te geven voor de bepaling van de schadeloosstelling in het geschetste geval. De schadeloosstelling zal van geval tot geval moeten worden bezien.

Zij zal bijvoorbeeld kunnen bestaan in de extra kosten die de ex-student heeft moeten maken om elders onderdak te krijgen en die hij niet had hoeven maken, als de verhuurder hem een redelijk voorstel tot een nieuwe huurovereenkomst als gewone huurder zou hebben gedaan.

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

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