

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. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 15 maart 2005

I. Algemeen

1. Inleiding

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het verslag van de vaste commissie voor Justitie van de Tweede Kamer inzake het bovengenoemde voorstel van wet. Het verheugt ons dat de leden van de fractie van het CDA met waardering kennis hebben genomen van het wetsvoorstel, de noodzaak onderschreven om de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren en tot hun tevredenheid zagen dat het wetsvoorstel een goede vertaling is van de aanbevelingen die voortkomen uit de «Pilot Utrecht».

Dit geldt ook voor de reactie van de leden van de VVD-fractie die opmerkten dat zij onze inspanningen zeer waarderen om meer woonruimte voor studenten te creëren. Ook spraken zij hun waardering uit voor het wetsvoorstel en ondersteunden het beoogde doel van bevordering van de doorstroming in voor studenten bestemde woonruimte. Evenzeer doet het ons een genoegen te vernemen dat de leden van de fractie van de SGP de doelstelling van het wetsvoorstel onderschreven en dat de leden van de PvdA-fractie met belangstelling kennis hebben genomen van het wetsvoorstel.

In het hiernavolgende gaan wij in op de vragen en opmerkingen uit het verslag waarbij in beginsel de volgorde van het verslag is aangehouden. Waar mogelijk zijn nauw verwante vragen in onderlinge samenhang beantwoord.

2. Achtergrond

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

Vooropgesteld moet worden dat de campuscontracten in ieder geval een bijdrage kunnen leveren aan de doorstroming van huurders in voor studenten bestemde woonruimte. In welke mate de woningnood onder

studenten daadwerkelijk zal verminderen als gevolg van de in het onderhavige wetsvoorstel voorgestelde regeling, hangt af van de mate waarin verhuurders van die mogelijkheid gebruik gaan maken om campuscontracten te sluiten en in voorkomende gevallen de huur te beëindigen als de huurder de studie heeft beëindigd. Wij gaan ervan uit dat verhuurders die thans reeds aan studenten verhuren, bij het sluiten van een nieuw huurcontract gebruik zullen maken van de mogelijkheid om een campuscontract te sluiten. Verwacht mag worden dat (sociale) verhuurders, die zich thans niet of niet alleen richten op studentenhuysvesting, eveneens van de mogelijkheid gebruik zullen gaan maken. Bovendien heeft de nieuwe regeling onmiddellijke werking voor lopende huurcontracten. Daarbij kan worden gedacht aan de mogelijkheid dat de verhuurder die aan een student verhuurt, aan deze een redelijk aanbod kan doen om een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan. In dat nieuwe huurcontract moet dan worden bedongen dat woonruimte bestemd is voor studenten (voorgestelde artikel 274 lid 4 onder 1°), dat de huurder op verzoek van de verhuurder een bewijs van inschrijving aan een onderwijsinstelling moet overleggen (voorgestelde artikel 274 lid 4 onder 2°) en dat de woonruimte na beëindiging van de huur opnieuw aan een student zal worden verhuurd (voorgestelde artikel 274 lid 4 onder 3°). Stemt de huurder niet in met een redelijk aanbod, dan zal de verhuurder bij de rechter beëindiging van de huurovereenkomst kunnen vorderen op grond van artikel 274 lid 1 onder d. De rechter wijst de vordering toe, als hij van oordeel is dat het aanbod redelijk is.

In hoeveel gevallen van de voormelde mogelijkheden om tot een campuscontract te komen, gebruik zal worden gemaakt en in hoeveel gevallen, als een campuscontract is gesloten, de huur ook daadwerkelijk zal worden opgezegd, wanneer de huurder de studie heeft beëindigd, kan uiteraard thans nog niet concreet worden aangegeven.

Wij zijn van oordeel dat goede voorlichting een belangrijke bijdrage kan leveren aan het propageren van de mogelijkheid om campuscontracten te sluiten en om gebruik te maken van de opzegmogelijkheid in geval de studie van de huurder is voltooid. De tweede ondergetekende bereidt reeds de nodige voorlichting voor.

Daarnaast is er een belangrijke rol weggelegd voor de brancheorganisaties van met name de sociale verhuurders (de brancheorganisatie voor woningcorporaties, Aedes, en het Kenniscentrum Studentenhuisvesting, Kences) door bijvoorbeeld een model-«campuscontract» beschikbaar te stellen.

2. De leden van de **PvdA**- fractie vroegen voorts hoeveel tijd een ex-student, die via een «campuscontract» een woning huurt, na zijn afstuderen krijgt om een andere woning te vinden en wat er gebeurt als een ex-student niet slaagt in het vinden van een andere woning. In dit verband constateerden de leden van de **VVD**-fractie 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. Zij vroegen hoe de regering denkt te kunnen voorkomen dat deze ex-studenten, die gedwongen uit hun studentenkamer moeten verhuizen en geen vervangende woonruimte kunnen vinden, op straat komen te staan. Zij vroegen voorts of de voorgestelde opzeggingstermijnen en beroepstermijnen dan nog voldoende om dit te voorkomen en wat de regering denkt te kunnen doen om dit probleem te voorkomen. Ook de leden van de **CDA**-fractie constateerden in dit verband dat door de problematiek op de woningmarkt doorstromen naar zelfstandige woonruimte niet altijd eenvoudig zal zijn. Dit geldt volgens deze leden te meer, daar niet de eis van artikel 7:274, eerste lid, onder c van toepassing is. Zij vroegen om een nadere toelichting, aangezien een dergelijke eis wel geldt voor bejaarden en gehandicapten, maar niet voor studenten.

Vooropgesteld moet worden dat de student die «op kamers» gaat wonen, dit in het algemeen doet om de reistijd naar en van de onderwijsinstelling zoveel mogelijk te bekorten. Bij het sluiten van een «campuscontract» weet de student dat het gebruik van die woonruimte van beperkte duur zal zijn, aangezien die duur afgestemd is op de duur van de studie. Aangenomen wordt dat in het bijzonder een student op de toekomst is voorbereid en dat men zich dan ook reeds in een vroegtijdig stadium oriënteert op andere passende woonruimte voor de periode na de afronding van de studie. Van studenten mogen in dit opzicht de nodige vaardigheden worden verwacht.

De ex-student heeft ook na afronding van de studie ruim de tijd om andere passende woonruimte te vinden. Als de verhuurder de huurovereenkomst van desbetreffende studentenwoning op wil zeggen, zal de verhuurder ten eerste op enig moment in enig studiejaar de student moeten verzoeken om toezending van een bewijs van inschrijving. Na dit verzoek geldt voor de huurder vervolgens een termijn van drie maanden om te reageren. Als de verhuurder het gevraagde bewijs van inschrijving niet binnen deze termijn heeft ontvangen, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen. Hiervoor geldt een wettelijke minimale termijn die afhankelijk is van de duur van de huurovereenkomst (artikel 7:271 lid 5 onder b). Deze minimale opzeggingstermijn kan variëren van drie tot zes maanden. De huurder heeft dan ook in ieder geval een totale minimale termijn van zes tot negen maanden, (met inbegrip van de drie maanden waarin het bewijs van inschrijving moet worden overgelegd), om andere woonruimte te vinden. De verhuurder mag bovendien ook een langere termijn aanhouden. Als de verhuurder de huur heeft opgezegd, is de huurder op grond van huurbeschermingsbepalingen niet verplicht de woonruimte te verlaten. Dat is men pas als de huurder heeft ingestemd met de huurbeëindiging (7:272) of wanneer de huurovereenkomst op vordering van de verhuurder door de rechter wordt beëindigd (7:274). Komt het tot een procedure, dan zal de huurder gedurende die procedure zijn zoektocht naar passende woonruimte kunnen voortzetten tot het tijdstip waartegen hij eventueel tot ontruiming wordt veroordeeld. De beschikbare zoektijd voor de gewezen student kan in totaal dus ook langer dan negen maanden zijn.

De beschikbare zoektijd in combinatie met de wetenschap van de student dat de huurperiode zal aflopen bij het einde van de studie, leidt ons tot de conclusie dat alleen bij een zeer passieve houding van de betrokken ex-student zich de situatie kan voordoen, dat niet op tijd passende woonruimte is gevonden. De eigen verantwoordelijkheid van de hurende student moet hier dan ook sterk benadrukt worden.

Tot slot nog een opmerking over het niet opnemen van het vereiste dat de huurder andere passende woonruimte moet kunnen verkrijgen. Zoals in de memorie van toelichting op dit wetsvoorstel (Kamerstukken II 2003–04, 29 707, nr. 3, p. 3) reeds is aangegeven wordt voor het toewijzen van de vordering tot beëindiging van de huur niet het vereiste gesteld dat moet blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen, omdat de betreffende huurder/student bij het aangaan van de huurovereenkomst weet waar hij aan toe is, namelijk dat de duur van de huur gekoppeld is aan de duur van de studie. Een dergelijke situatie doet zich bij woonruimte bestemd voor bejaarden of gehandicapten niet voor. De medehuurder of degene die met de bejaarde of de gehandicapte een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad, weet immers niet van te voren al wanneer de voorwaarden waaronder men gebruik kan maken van de bejaarden of gehandicaptenwoning, zullen eindigen. Daarbij komt dat het bij studenten vaak zal gaan om éénpersoonshuishoudens die gemakkelijker vervangende woonruimte kunnen vinden dan degenen die met de bejaarde of gehandicapte een gemeenschappelijke huishouding hebben gedeeld. Van afgestudeerde studenten mag, voor wat betreft het zoeken van woonruimte en het eventueel aanvaarden van voorlopige

oplossingen, in verband met hun leeftijd en vaardigheden meer worden geleverd dan van achtergebleven medehuurlers van bejaarden en gehandicapten. Een en ander maakt dat de uitzondering hier op zijn plaats is en van studenten de nodige flexibiliteit wordt gevraagd.

Overigens is de tweede ondergetekende zich er terdege van bewust dat de krapte op de reguliere woningmarkt mede bijdraagt aan het stagneren van de doorstroming van studenten uit specifieke vormen van studentenhuysvesting naar de reguliere woningmarkt. De maatregelen ter opheffing van het algehele woningtekort dragen derhalve mede bij aan de opheffing van het probleem inzake de gebrekkige doorstroming bij studentenhuysvesting.

3. De leden van de fractie van de **SGP** hadden een analyse van de omvang en oorzaken van het tekort en de onvoldoende doorstroming – en de oorzaken van het laatste – gemist in verband waarmee zij alsnog om bedoelde analyse vroegen.

In de brief van de tweede ondergetekende aan de Tweede Kamer van 5 november 2003 (Kamerstukken II 2003–04, 29 200 XI, nr. 19) en in de memorie van toelichting bij het onderhavige wetsvoorstel (Kamerstukken II 2003–04, 29 707, nr. 3, p. 1–2) is een dergelijke analyse geïncorporeerd. Uit de verschillende in die toelichting vermelde onderzoeken komt naar voren dat per juli 2003 landelijk 15 000 studenten urgent woonruimte zoekend zijn. Daarenboven wordt het tekort veroorzaakt door reeds zittende ouderejaars studenten die willen doorstromen naar nieuwe zelfstandige woonruimte; het gaat hier om 31 000 eenheden. Tussen de verschillende studentensteden bestaat uiteraard wel verschil in urgentie en druk op de kamermarkt. Belangrijk uitgangspunt blijft dat er jaarlijks sprake is van een éémalige hoge instroom van nieuwe (eerstejaars-)studenten. De «verwerking» van deze aantallen is met name lastig in een aantal studentensteden met een gespannen woningmarkt. Juist in deze steden zijn de (sociale) verhuurlers er op gespist om zo goed mogelijk te voldoen aan de huysvestingsvraag van deze jongerejaars. Het campuscontract is dan bij uitstek geschikt als extra instrument om op lokaal niveau ook voor de langere termijn een voldoende voorraad/volume van woonruimte voor de jaarlijkse instroom van nieuwe studenten ter beschikking te hebben.

4. De vraag van de leden van de **SGP**-fractie over de wijze waarop zal moeten worden vastgesteld dat, na beëindiging van de huurovereenkomst, de woonruimte opnieuw aan een student zal worden verhuurd, wordt hierna onder **II. Artikelsgewijze toelichting** beantwoord bij de vragen van de VVD-fractie over artikel 7:276.

3. Inhoud wetsvoorstel

De vragen van de **CDA**-fractie zijn hierboven onder **2. Achtergrond**, punt 2, beantwoord.

4. Andere maatregelen

1. De leden van de **CDA**-fractie vroegen voorts om nadere informatie over de effecten van de maatregelen met betrekking tot het bevorderen van het gebruik van leegstaande gebouwen voor studentenhuysvesting, de ter beschikking gestelde financiële middelen voor het gebruik van leegstaande woonunits van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) en de effecten van de druk die op woningcorporaties wordt uitgeoefend.

Door de SEV (Stichting Experimenten Volkshuysvesting) is in 2004 gewerkt aan een actualisatie van een publicatie over herbestemming van kantoren. Door de SEV wordt over de herbestemming van kantoren een masterclass

en een mini-symposium voor betrokken partijen voorbereid en de uitvoering hiervan is ter hand genomen. Daarnaast is door de SEV de mogelijkheid onder de aandacht gebracht bij betrokken marktpartijen om voor concrete kantoorcomplexen door een marktpartij/makelaarsorganisatie een eerste beoordeling van haalbaarheid van eventuele transformatie uit te laten voeren. Daarnaast is tijdens de behandeling van de VROM-begroting 2005 een motie aangenomen waarin de regering verzocht wordt een plan van aanpak op te stellen voor de realisatie van meer woningen in voormalige kantoorpanden en de verschillende opties hierbij te bespreken (Kamerstukken II 2004–05, 29 800 XI, nr. 69). Tweede ondergetekende heeft bij brief (Kamerstukken II 2004–05, 29 800 XI, nr. 99) aangegeven hoe hiermee omgegaan zal worden.

Begin 2004 is door tweede ondergetekende een subsidie (van maximaal € 4,8 mln.) ter beschikking gesteld aan Kences om de inzet van woonunits van het COA voor studentenhuysvesting mogelijk te maken. Hiermee kunnen in 2005 maximaal 3 000 extra wooneenheden voor de huysvesting van studenten beschikbaar zijn. De uitvoering van dit project is thans in volle gang. De stand van zaken sinds het najaar van 2004 is dat tussen de 400 en 450 units met ruim 1600 kamers zijn geplaatst of binnenkort worden geplaatst. Enige vertraging is veroorzaakt door planologische procedures of grondaankopen. De uitvoering ligt bij COA en Kences. Dit proces wordt nauwgezet gevolgd en waar nodig actief ondersteund door het departement van de tweede ondergetekende. Verwezen moge ook worden naar de brief van 13 juli 2004 van de tweede ondergetekende, in het bijzonder naar punt 3 van bijlage I (Kamerstukken II 2003–04, 29 200 XI, nr. 127).

Het gebrek aan financiële middelen van woningcorporaties, die van oudsher studenten huysvesten, kan belemmerend zijn voor het realiseren van de plannen met betrekking tot het opheffen van het tekort aan studentenwoningen. Er zijn verschillende manieren voor deze corporaties om de financiering rond te krijgen. In de eerste plaats kunnen door middel van de figuur van collegiale steun (ook wel «matching» genoemd), waarbij de «rijkere» corporaties op vrijwillige basis de financiële middelen ter beschikking stellen aan de «armere» corporaties, deze laatste in staat worden gesteld hun (nieuwbouw)plannen met betrekking tot onder meer studentenhuysvesting te realiseren. Matching tussen corporaties op vrijwillige basis kan vele vormen aannemen. Het kan onder meer gaan om fusies, leningen, garantstellingen, overname van bezit of realisatie van projecten. Bij deze vrijwillige matchingstrajecten speelt de rijksoverheid geen directe rol. Daarnaast is de corporatiesector reeds in 2004 op zijn verantwoordelijkheid aangesproken door de tweede ondergetekende. Wat betreft de feitelijke realisatie van matching moge hier ook verwezen worden naar het verslag van 11 november 2004 houdende een lijst van vragen en antwoorden (Kamerstukken II 2004–05, 29 800 XI, nr. 10, p. 26, vraag 59). Hieraan kan nog worden toegevoegd dat voor die gevallen waarin vrijwillige collegiale steun achterwege blijft, de tweede ondergetekende thans een instrumentarium ontwikkelt om, mede afhankelijk van de financiële positie van de betrokken corporatie, in te kunnen grijpen zoals in het genoemd verslag bij vraag 57 is aangegeven.

2. De leden van de **CDA**-fractie vroegen zich voorts af waarom geen onderscheid is gemaakt tussen voltijd- en deeltijdstudenten. Zij kunnen zich voorstellen dat deeltijdstudenten niet onder de reikwijdte van het wetsvoorstel vallen. Zij vroegen zich voorts af of het wetsvoorstel ook van toepassing is op deelnemers en studenten aan onbekostigde instellingen omdat zij zich kunnen voorstellen dat het relevant is of er sprake is van een aangewezen instelling en straks een geaccrediteerde opleiding. In het onderhavige wetsvoorstel wordt geen onderscheid gemaakt tussen voltijd- en deeltijdstudenten. In principe is een dergelijk onderscheid mogelijk aangezien de woonproblematiek zich met name toespit op de

voltijdstudenten. Deze nadere specificatie doet echter sterk afbreuk aan de eenvoud en uniformiteit in het onderhavige wetsvoorstel en heeft daarnaast weinig meerwaarde, gezien het beperkte aantal deeltijdstudenten in verhouding tot het aantal voltijdstudenten. Bedacht moet worden dat in individuele gevallen ook de deeltijdstudent zal weten dat het eventueel om een campuscontract gaat.

Op grond van voornoemd argument van eenvoud en uniformiteit, is evenmin onderscheid gemaakt tussen studenten aan bekostigde en aangewezen instellingen van hoger onderwijs.

3. De leden van de **CDA**-fractie meenden voorts dat, nu gekozen is om de aard van de huurovereenkomst als uitgangspunt te nemen, de kans op misbruik vooral bij de particuliere verhuurder nadrukkelijk aanwezig is en of dit aspect dan ook niet om preventieve maatregelen, zoals adequate voorlichting aan studenten, vraagt. Soortgelijke voorlichting achtten zij ook van belang voor mogelijke wijziging van een bestaand huurcontract in een huurcontract waarin wordt bepaald dat de woonruimte na beëindiging van het huurcontract opnieuw aan een student zal worden verhuurd. Ook de leden van de **VVD**-fractie meenden dat heldere voorlichting naar alle betrokkenen onduidelijkheid voorkomt bij de voorgestelde onmiddellijke inwerkingtreding van het wetsvoorstel voor lopende huurovereenkomsten. Deze leden vroegen voorts hoe de regering denkt de kleinschalige verhuurders, bijvoorbeeld van hospitawoningen, te bereiken, dusdanig dat zij de contracten aanpassen, alsmede of het nodig is dat deze verhuurders ook allemaal hun contracten aanpassen.

De kans op misbruik door de verhuurder en dan vooral de particuliere verhuurder achten wij niet groot. Het enige misbruik dat denkbaar is, is dat de verhuurder na beëindiging van het campuscontract niet opnieuw aan een student verhuurt. De verhuurder kan de huur opzeggen, in het geval dat de woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten, de huurder niet binnen drie maanden na een schriftelijk verzoek van de verhuurder daartoe een bewijs van inschrijving aan een onderwijsinstelling kan overleggen en de woonruimte opnieuw aan een student zal worden verhuurd. Stemt de ex-student niet in met de opzegging, dan zal de verhuurder beëindiging van het campuscontract bij de rechter moeten vorderen. In die beëindigingsprocedure kan aan de orde gesteld worden dat de ex-student twijfelt aan het voornemen van de verhuurder de woonruimte opnieuw aan een student te verhuren. De verhuurder zal dan aannemelijk moeten maken dat hij dat wel gaat doen. Doet de verhuurder dat niet dan is hij schadevergoeding verschuldigd aan de oorspronkelijke huurder (artikel 7:276). Net als in de andere gevallen dat de huur conform artikel 274 lid 1 onder c is opgezegd op grond van dringend eigen gebruik, zal de sanctie van artikel 276 misbruik in voldoende mate kunnen voorkomen.

Niet alleen met het oog op eventueel misbruik van de regeling achten wij voorlichting van de huurder noodzakelijk, maar wij achten in zijn algemeenheid adequate voorlichting zowel voor verhuurders (sociaal en particulier), als voor aspirant-huurders wenselijk teneinde het doel van de regeling, het bevorderen van doorstroming, te realiseren. Goede voorlichting zal immers bijdragen in de eerste plaats aan bekendheid met de mogelijkheid van het sluiten van campuscontracten en in de tweede plaats aan een juiste invulling van de campuscontracten ter voorkoming van problemen bij de opzegging. De tweede ondergetekende zal zorg dragen voor de verspreiding van de voorlichting via de VROM-site en via het reguliere informatiemateriaal van het Ministerie van VROM.

Bij het geven van voorlichting zal ook aandacht worden gegeven aan de onmiddellijke werking van de regeling en de mogelijkheid om bestaande huurcontracten om te zetten in campuscontracten. Het initiatief en de keuze om het bestaande contract om te zetten in een campuscontract

liggen bij de verhuurder. Men zal zelf de afweging moeten maken of de aanpassing gewenst is. Besluit de verhuurder dat aanpassing gewenst is, dan kan hij aan de huurder een redelijk aanbod doen tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met de bedingen als verwoord in het voorgestelde nieuwe lid 4 van artikel 274. Stemt de huurder niet in met dit aanbod tot het aangaan van een campuscontract, dan kan de verhuurder de huur opzeggen (artikel 7:274 lid 1 onder d). De rechter zal dan beoordelen of het aanbod redelijk is.

II. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 7:271

De leden van de fractie van de **SGP** meenden dat, gegeven de afwijkende regeling die wordt voorgesteld, een bijzondere, kortere opzeggingstermijn voor een studentenwoning passend zou zijn; dit 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 de omstandigheden in het concrete geval.

Met het oog op de eenvoud en uniformiteit, zoals hierboven onder **4. Andere maatregelen**, punt 2, ook reeds met het oog op deeltijdstudenten en onbekostigde instellingen is aangegeven, geven wij er de voorkeur aan niet van artikel 7:271 lid 5, onder b, af te wijken, te meer daar zoals deze leden ook opmerkten, op grond van deze bepaling rekening kan worden gehouden met de omstandigheden in het concrete geval.

Voor het antwoord op de vraag van deze leden 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, moge worden verwezen naar het hierboven onder **4. Andere maatregelen**, punt 3, opgemerkte.

Artikel 7:276

Naar aanleiding van de uiteenzetting dat als mocht blijken dat de verhuurder niet opnieuw aan een student heeft verhuurd, de ontruimde huurder recht heeft op schadevergoeding op grond van artikel 7:276, vroegen de leden van de **VVD**-fractie of dit ook geldt bij dringend eigen gebruik en of hier in de praktijk bij met name hospitawoningen problemen zullen optreden.

Vooropgesteld moet worden dat de nieuw voorgestelde opzeggingsgrond bij campuscontracten een nadere invulling is van de algemene opzeggingsgrond «dringend nodig hebben voor eigen gebruik» in artikel 274 lid 1 onder c. In lid 3 en het nieuwe lid 4 van artikel 274 wordt aangegeven wat *mede* onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c van dat artikel is begrepen. Artikel 276 voorziet in de mogelijkheid dat de ontruimde huurder schadevergoeding kan vorderen in alle gevallen dat de huurder de woonruimte heeft moeten ontruimen wegens dringend eigen gebruik, indien blijkt dat de wil om het gehuurde duurzaam in eigen gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest, zoals dat het geval is als bij een campuscontract niet opnieuw aan een student is verhuurd.

In dit verband vroegen deze leden tevens of verhuurders van hospitawoningen kunnen besluiten tot beëindiging van de verhuur, zonder dat er gedwongen een nieuwe student in komt.

Vooropgesteld moet worden dat verhuurders van hospitawoningen op grond van artikel 7:232 lid 3 gedurende negen maanden na het ingaan van de huurovereenkomst niet gebonden zijn aan de opzeggingsbepalingen met inbegrip van het nieuw voorgestelde lid 4 van artikel 274. Zij zijn dus gedurende die negen maanden vrij de huur op te zeggen en te beëin-

digen. Na die periode zijn zij aan alle dwingendrechtelijke bepalingen gebonden dus ook aan de opzeggingsgronden in artikel 274 met inbegrip van het nieuw voorgestelde lid 4, indien zij een campuscontract hebben gesloten. Dit heeft tot gevolg, dat *als* de verhuurder van een hospitawoning een campuscontract heeft gesloten, hij in geval van opzegging *na* negen maanden op grond van het feit dat de student zijn studie beëindigd heeft, de huur slechts kan opzeggen teneinde de woning opnieuw aan een student te verhuren. Deze regeling zal niet tot problemen leiden. In de eerste plaats heeft de verhuurder van een hospitawoning gedurende die negen maanden voldoende tijd om de huur met de student zonder meer te beëindigen en om een nieuw huurcontract te sluiten zonder de bedingen van het nieuw voorgestelde lid 4. In de tweede plaats heeft de verhuurder van een hospitawoning altijd nog de mogelijkheid om de huur op te zeggen, indien hij aannemelijk maakt dat zijn belangen bij de beëindiging zwaarder wegen dan die van de huurder (7:274 lid 1 onder f). Deze leden waren voorts nog niet overtuigd van de handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid van de voorwaarde dat na beëindiging van de huur de woonruimte opnieuw aan een student wordt verhuurd en vroegen om meer informatie.

Zoals ook naar aanleiding van het advies van de Raad van State is opgemerkt, is de handhaafbaarheid een algemeen probleem dat zich voordoet bij de opzeggingsgrond van artikel 274 lid 1 onder c, kort gezegd, het dringend nodig hebben voor eigen gebruik dat van de verhuurder niet kan worden geleverd dat hij de huurovereenkomst verlengt. In alle gevallen van artikel 274 lid 1 onder c, waaronder ook alle gevallen genoemd in lid 3 en het nieuw voorgestelde lid 4, kan het zich voordoen dat achteraf blijkt dat de verhuurder het gehuurde toch niet in gebruik heeft genomen voor het doel met het oog waarop uiteindelijk ontruiming is verkregen. Voor al deze gevallen biedt artikel 276 een zekere sanctie in die zin dat de ontruimde huurder schadevergoeding kan vorderen.

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

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