

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)

A

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR JUSTITIE¹

Vastgesteld 13 december 2005

Het voorbereidend onderzoek gaf de commissie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. De strekking ervan (maximaal beschikbaar houden van «studentenkamers» voor daadwerkelijk studerende in WO en HBO) via bevordering van doorstroming van ex-studenten naar de reguliere woningmarkt wordt door deze leden onderschreven. Terecht beperkt het wetsvoorstel zich daarbij niet tot de woningcorporaties als toegelaten instellingen ex artikel 70 Woningwet, maar betreft ook de particuliere kamerverhuur in de nieuw te creëren mogelijkheid tot limitering van het huurcontract. Het «campuscontract» (MvT, blz. 1) staat ook ten dienst van de particuliere hospita.

De route die het wetsvoorstel kiest: aanvulling van de opzeggingsgrond «dringend nodig voor eigen gebruik» door opname van een nieuw vierde lid van art. 274 Boek 7: «dringend nodig hebben van de studentenwoning om deze woning opnieuw aan een (echte) student te kunnen verhuren», kan op instemming van deze leden rekenen.

Het wetsvoorstel kiest voor een werkwijze die naar het oordeel van deze leden zowel acceptabel als werkbaar is: eenmaal per jaar kan de verhuurder van de hurende student overlegging van een bewijs van inschrijving verlangen (brengplicht die de bewijslast op de huurder legt). De daarbij in acht te nemen reactietermijn van drie maanden is zeker niet te kort. Als overlegging niettemin achterwege blijft: opzegtermijn van 6 maanden ex art. 271, lid 5, onderdeel b, van Boek 7. Vanaf het moment dat de vordering wordt gedaan, heeft de exstudent derhalve 9 maanden de tijd om vervangende huisvesting te zoeken op de reguliere woningmarkt. De minister gaat er vanuit dat zulks voldoende is. De leden van de CDA-fractie hebben geen reden daaraan te twijfelen: tegen marktconforme prijzen zal de afgestudeerde onderdak moeten kunnen vinden. De afgestudeerde die geen adequate baan met dito inkomen kan vinden, wordt via de bijstand en de huurtoeslag opgevangen. In dit verband is bij de leden van de CDA-fractie wèl de vraag gerezen hoe de minister

¹ Samenstelling:

Leden: Holdijk (SGP), Wagemakers (CDA), Witteveen (PvdA), De Wolff (GL), Van de Beeten (CDA) (*voorzitter*) Broekers-Knol (VVD), De Graaf (VVD), Kox (SP), Westerveld (PvdA), Engels (D66) en Franken (CDA).
Plv. leden: Schuurman (CU), Pruiksma (CDA), Jurgens (PvdA), Thissen (GL), Dölle (CDA), Rosenthal (VVD), Biermans (VVD), Van Raak (SP), Tan (PvdA), Schuyer (D66) en Russell (CDA).

verwacht dat de rechter zal handelen ingeval de trage student na ommekomst van die drie maanden reactietermijn in rechte alsnog met een bewijs van inschrijving op de proppen komt, en aldus zijn huurbescherming met terugwerkende kracht repareert. Heeft, met andere woorden, in de visie van de minister de driemaandstermijn van art. 271, lid 5, onderdeel b, het karakter van een termijn van openbare orde, of kan de rechter in dat geval via redelijkheid en billijkheid de oorspronkelijk bestaande huurbescherming laten voortduren?

Opmerkelijk naar de mening van de leden van de CDA-fractie is dat aan de problemen die in geval van medeverhuur kunnen ontstaan geen aandacht wordt geschonken. Samenwonende stellen krijgen ook te maken met doel en strekking van het onderhavige wetsvoorstel, zodat van belang is duidelijkheid te verkrijgen over de diverse daarbij te onderscheiden juridische posities van huurders, maar ook van verhuurders. Wat indien van een samenwonend stel slechts één in staat is aan de vordering tot overlegging van een inschrijvingsbewijs te voldoen? Dekt dat in afdoende mate de huurbescherming van de andere helft van het paar? Hoe is naar het oordeel van de regering de juridische positie van de vriendin die ab initio samen met haar partner bij het huurcontract partij is geweest maar niet studerend is en ook nooit is geweest? Verschilt die positie van die van de vriendin die later bij haar partner is ingetrokken? Welk instrumentarium hebben partners van gelijk geslacht zonder huwelijksband, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract jegens de verhuurder die tot opzegging wenst over te gaan omdat één van die partners niet-studerend is? Het antwoord op bovenstaande vragen wordt door de leden van de CDA-fractie met veel belangstelling afgewacht.

Het voorgestelde overgangsrecht heeft de leden van de CDA-fractie niet tot kritische vragen en opmerkingen gebracht. Die leden gaan er vanuit dat een «redelijk aanbod» ex art. 274, eerste lid, letter d, het juiste instrument is om de exclusieve werking van het wetsvoorstel in bestaande huurcontracten onder te brengen.

Met de minister zijn de leden van de CDA-fractie van oordeel dat er voldoende reden bestaat de hurende student anders te positioneren dan de «gemiddelde» huurder door niet de eis te stellen dat moet blijken dat de student bij opzegging een andere passende woonruimte kan verkrijgen. Het wetsvoorstel gaat terecht van de premisse uit dat een redelijk denkend student bij het aangaan van de huurovereenkomst weet waar hij qua studieduur en -tempo aan toe is. De eeuwige student bestaat immers al lang niet meer.

Het door de Raad van State opgeworpen bezwaar dat in de MvT een analyse van omvang en oorzaak van het probleem ontbreekt, wordt door de leden van de CDA-fractie niet gedeeld. Deze leden menen dat van een zekere algemene bekendheid is dat er een groot tekort aan adequate studentenhuusvesting bestaat. Niet voor niets heeft de aankoop van woonpanden door ouders voor de huisvesting van hun studerende kinderen een grote vlucht genomen.

De regering is voorbijgegaan aan het advies van de RvS de onderhavige materie niet in artikel 274 onder te brengen maar daarvoor een geheel nieuw artikel in het leven te roepen. De RvS spreekt in dat verband over vereenvoudiging van de systematiek, de MvT daartegenover spreekt van een herhaling van zetten die daarvan het gevolg zou zijn. De ministers vinden op dit stuk de CDA-fractie aan hun zijde.

Bij de behandeling in de Tweede Kamer is door de CDA-fractie geconstateerd dat de door het wetsvoorstel beoogde doorstroming stopt door de

problemen op de woningmarkt als geheel. Op zich is dat juist maar het is voor de leden van de CDA-fractie in dit huis geen aanleiding het onderhavige specifieke probleem dan maar niet te regelen nu het gaat om een redelijk scherp af te bakenen deel van de huisvestingsmarkt dat mede uit algemene middelen wordt gefinancierd.

Ook is bij die gelegenheid gevraagd naar de reden om op het punt van huurbescherming onderscheid te maken tussen gehandicapten en studenten. De Nota naar aanleiding van het verslag zegt daar in een toereikende formulering verstandige dingen over.

Bij de leden van de CDA-fractie levende vragen van meer ondergeschikt belang zijn die naar de wijze waarop de regering denkt de particuliere sector (de hospita's) voor te lichten over de mogelijkheid om campuscontracten af te sluiten, alsmede de vraag welke schade voor de afgestudeerde de minister denkt via art. 7:276 af te dekken indien het geval zich voordoet dat de ontruimde studentenkamer niet opnieuw aan een student wordt verhuurd.

De leden van de CDA-fractie vertrouwen er op dat de regering de bij deze inbreng opgeworpen vragen adequaat zal beantwoorden.

De voorzitter van de commissie,
Van de Beeten

De wnd. griffier van de commissie,
Van Dooren