

# 67. Woonruimte aan studenten

MR. E. NIJHOF

In dit overzichtsartikel worden de vereisten besproken die gelden voor het opzeggen van een huurovereenkomst ten aanzien van woonruimte aan studenten – ook wel ‘campuscontracten’ genoemd – op grond van dringend eigen gebruik ex artikel 7:274d BW.

## 1. Inleiding

Twee ontwikkelingen spelen een rol bij deze vorm van huurbeëindiging. In de eerste plaats het eenvoudiger kunnen aantonen van dit dringend eigen gebruik sinds de inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Daarnaast de mogelijke invloed van de prejudiciële beslissing van 22 april 2016 van de Hoge Raad<sup>1</sup> voor het al dan niet verschuldigd zijn van een vergoeding aan de student.

Hierna zullen die twee ontwikkelingen eerst kort worden geschetst (paragraaf 2). Daarna komen de nadere vereisten aan de orde voor de opzegging van woonruimte aan studenten op grond van dringend eigen gebruik (paragraaf 3), waarna de nog vrij schaarse jurisprudentie wordt besproken (paragraaf 4). Afgesloten zal worden met enkele praktische aanbevelingen voor de verhuurder om risico's bij de opzegging te kunnen vermijden (paragraaf 5).

## 2. Twee ontwikkelingen

### De Wet doorstroming huurmarkt 2015

Sinds 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (hierna: Wdh) in werking getreden.<sup>2</sup> Met de Wdh is – kort gezegd – beoogd een betere doorstroom op de huurwoningmarkt te bewerkstelligen en scheefheid te bestrijden.<sup>3</sup> Een belangrijk onderdeel van de Wdh is het verruimen van de mogelijkheden om woonruimte op grond van dringend eigen gebruik te kunnen opzeggen ten aanzien van de zogenaamde ‘doelgroepcontracten’. Met de Wdh zijn drie categorieën ‘doelgroepcontracten’ toegevoegd (woonruimte voor jongeren, promovendi en grote gezinnen), waardoor het huurrecht inmiddels zes specifieke ‘doelgroepcontracten’ kent.<sup>4</sup> Deze zijn nader uitgewerkt in artikel 7:274a BW tot en met artikel 7:274f BW. Het betreft:

1. artikel 7:274a BW: zelfstandige woningen voor gehandicapten;
2. artikel 7:274b BW: zelfstandige woningen voor ouderen;
3. artikel 7:274c BW: woonruimte voor jongeren (van 18 tot en met 27 jaar);
4. artikel 7:274d BW: woonruimte voor studenten;
5. artikel 7:274e BW: woonruimte voor promovendi;
6. artikel 7:274f BW: woonruimte voor grote gezinnen.

De oude regeling uit 2006 ten aanzien van studentenwoningen was neergelegd in artikel 7:274 lid 4 BW.<sup>5</sup> Met de intrede van de Wdh is deze regeling overgeheveld naar het nieuwe artikel 7:274d BW.

De Wdh is voor verhuurders van studentenwoningen van belang, omdat het verhuurders meer armslag biedt bij beëindiging van de huurovereenkomst. Met de inwerkingtreding van de Wdh is de verhuur van woonruimte aan studenten gelijkgesteld met twee van de andere doelgroepcontracten, namelijk de verhuur van woonruimte aan jongeren van 18 tot en met 27 jaar in de zin van artikel 7:274c BW en de woonruimte aan promovendi in de zin van artikel 7:274e BW. Deze gelijkstelling brengt mee dat de woonruimte aan studenten na beëindiging van de huurovereenkomst ook ter beschikking mag worden gesteld aan een jongere of promovendus. Dat hoeft dus niet per se een nieuwe student te zijn.

Deze gelijkstelling is – binnen de regeling ten aanzien van studentenwoningen – verankerd in artikel 7:274d lid 5 BW en geldt ook vice versa. Dat wil zeggen: elk van de drie doelgroepen – of het nu gaat om een jongere, student of promovendus – is voor een van de andere twee doelgroepen inwisselbaar bij beëindiging van de betreffende huurovereenkomst. Ten aanzien van de verhuur van woonruimte aan jongeren respectievelijk promovendi is die onderlinge

1 HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726.

2 *Stb.* 2016, 157, *Stb.* 2016, 158 en *Stb.* 2016, 159.

3 *Kamerstukken II* 2015/16, 34373, nr. 3, p. 1, MvT.

4 Voor een compleet overzicht van de wijzigingen sinds de Wdh: zie A.M.

Langeloo, *WR* 2016/73, ‘Wet doorstroming huurmarkt 2015: uitbreiding mogelijkheden tijdelijke verhuur’ en B. Poort, *Vastgoedrecht* 2016-4, ‘Wet doorstroming huurmarkt 2015: meer vrijheid en flexibiliteit in het huurrecht?’

5 *Stb.* 2006, 270.

inwisselbaarheid eveneens verankerd in het vijfde lid van de desbetreffende regeling. Conform de doelstelling van de wetgever zorgt deze onderlinge inwisselbaarheid voor een betere doorstroom op de huurwoningmarkt. Daarmee wordt aan verhuurders een ruimere mogelijkheid geboden om woonruimte aan studenten op grond van dringend eigen gebruik te kunnen opzeggen.

Naast deze inwisselbaarheid die de verhuurder meer aanslag biedt, is de verhuurder met het oog op de doorstroming van de huurmarkt ook een bijzonder instrument geboden om het dringend eigen gebruik relatief gemakkelijk aan te tonen. De verhuurder kan de student om het inschrijfbewijs bij zijn onderwijsinstelling verzoeken over het lopende studiejaar. Indien de student dit inschrijfbewijs op schriftelijk verzoek van de verhuurder kan verstrekken – en dus niet kan aantonen dat hij nog studeert – kan de verhuurder op die grond de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik beëindigen. In paragraaf 3 zullen de specifieke vereisten met betrekking tot dit inschrijfbewijs nog aan de orde komen.

#### De prejudiciële beslissing van de Hoge Raad van 22 april 2016

Een tweede ontwikkeling met mogelijke, maar vooralsnog onheldere invloed op het opzeggen van aan studenten verhuurde woonruimte is de prejudiciële beslissing van de Hoge Raad van 22 april 2016 inzake de verschuldigdheid van een verhuiskostenvergoeding bij de renovatie van woonruimte (hierna: ‘de Prejudiciële Beslissing’).

Met de Prejudiciële Beslissing is in ieder geval duidelijk geworden dat de regeling inzake de verhuiskostenvergoeding bij renovatie van woonruimte ex artikel 7:220 leden 5 tot en met 7 BW van dwingend recht is. Dat betekent dat de huurder geen afstand kan doen van de rechtsgevolgen die aan deze regeling zijn verbonden, waaronder het recht op het in artikel 7:220 lid 6 BW genoemde minimumbedrag aan verhuiskostenvergoeding. Met ingang van 28 februari 2017 bedraagt deze minimumbijdrage € 5.910.<sup>6</sup>

### De Wdh biedt verhuurders meer armslag bij het beëindigen van de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik.

Ten aanzien van die dwingendrechtelijke aard van de regeling inzake de verhuiskostenvergoeding bij renovatie ex artikel 7:220 leden 5 tot en met 7 BW (hierna: ‘de Renovatieregeling’), heeft de Hoge Raad in r.o. 3.6.4 van de Prejudiciële Beslissing verder overwogen dat die ‘strookt’

met de dwingendrechtelijke aard van de regeling inzake de verhuiskostenvergoeding bij beëindiging van de huurovereenkomst op de voet van artikel 7:275 lid 3 BW jo. artikel 7:282 BW (hierna: ‘de 275-Vergoedingsregeling’). De 275-Vergoedingsregeling komt er kort gezegd op neer dat bij beëindiging op grond van dringend eigen gebruik wegens renovatie of wegens het verwezenlijken van een bestemmingsplan de verhuurder verplicht is om bij te dragen in de verhuiskosten. Zowel artikel 7:220 leden 5-7 BW uit de Renovatievergoedingsregeling als artikel 7:275 leden 3-5 BW uit de 275-Vergoedingsregeling zijn bij wet van 10 februari 2010<sup>7</sup> toegevoegd. Uit het voorgaande volgt dat beide regelingen van dwingend recht zijn. Dit wordt ten aanzien van de 275-Vergoedingsregeling tevens bevestigd door artikel 7:282 BW.

Daarmee rijst de vraag of en in hoeverre de Prejudiciële Beslissing ook van invloed is op de discretionaire bevoegdheid die de kantonrechter op grond van artikel 7:275 lid 1 BW toekomt voor het vaststellen van een eventuele tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten bij de beëindiging van woonruimte voor (onder meer) studenten.<sup>8</sup> Meer in het bijzonder: Hoe verhoudt die discretionaire bevoegdheid bij de 275-Vergoedingsregeling zich tot de dwingendrechtelijke aard van diezelfde regeling in de leden 3 tot en met 5? En speelt het ministerieel bepaalde minimum van de verhuiskostenvergoeding uit de met de 275-Vergoedingsregeling ‘strokende’ Verhuiskostenregeling een rol?

#### *De verhouding tot de discretionaire bevoegdheid ex artikel 7:275 lid 1 BW*

Vooropstaat dat artikel 7:275 lid 1 BW van de Beëindigingsvergoedingsregeling een discretionaire bevoegdheid behelst, omdat de kantonrechter een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten kan toekennen, maar daartoe niet verplicht is. Blijkens de parlementaire geschiedenis is deze bevoegdheid bedoeld voor gevallen waarin het onredelijk is de verhuizing te laten plaatsvinden zonder een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten, waarbij moet worden gedacht aan situaties waarin ‘een huurder ernstig wordt gedupeerd, terwijl overigens in de belangenafweging die de rechter laat plaatsvinden de belangen van de verhuurder zwaarder wegen’.<sup>9</sup>

Dat lijkt de kantonrechter op het eerste gezicht een ruime beoordelingsruimte te bieden. Hij kan niet alleen op vordering van de huurder, maar ook ambtshalve beoordelen of beëindiging zonder toekenning van een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten onredelijk is. Verder is de kantonrechter in ieder geval niet gehouden om een vergoeding toe te kennen.

Door de dwingendrechtelijke aard van de 275-Vergoedingsregeling wordt die beoordelingsruimte echter in belangrijke mate ingeperkt. In de eerste plaats geldt ingevolge artikel

6 Zie <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wanneer-heb-ik-recht-op-verhuiskostenvergoeding>. Voor een uitgebreid overzicht van de toepasselijke toetsingscriteria, zoals deze door de Hoge Raad zijn verduidelijkt in zijn Prejudiciële Beslissing: zie E. Nijhof, *HIP* 2016/205, september 2016, ‘Wanneer is de verhuurder een verhuiskostenvergoeding verschuldigd bij de renovatie van woonruimte?’

7 *Stb.* 2010, 90.

8 De discretionaire bevoegdheid geldt voor alle zes ‘doelgroepcontracten’.

9 *Handelingen II* 1978/79, p. 5143 (83e vergadering van woensdag 23 mei 1979).

7:275 lid 3 BW jo. artikel 7:282 BW dat bij beëindiging op grond van dringend eigen gebruik wegens renovatie of wegens het verwezenlijken van een bestemmingsplan de verhuurder verplicht is om bij te dragen in de verhuiskosten. De huurder heeft in die gevallen dus zonder meer recht op een verhuiskostenvergoeding. Dat vormt een eerste belangrijke inperking van de discretionaire bevoegdheid. Als die huurder verder een huurder is van zelfstandige woonruimte, een woonwagen of een standplaats en die huurder door dringend eigen gebruik wegens renovatie of door verwezenlijking van een bestemmingsplan genoodzaakt wordt om te verhuizen, geldt op grond van artikel 7:275 lid 4 BW jo. artikel 7:282 BW in samenhang met de Prejudiciële Beslissing bovendien dat de huurder recht heeft op de minimumvergoeding van momenteel € 5.910. Dat vormt een tweede inperking van de discretionaire bevoegdheid.

### De beoordelingsruimte van de rechter bij artikel 7:275 lid 1 BW lijkt ruim, maar wordt in belangrijke mate ingeperkt.

In dit laatste geval wordt de kantonrechter bij de vraag of hij al dan geen minimumvergoeding toekent voor een relatief grote ‘sprong’ geplaatst. Hij kan alleen méér toewijzen dan het door de minister bepaalde minimum. Indien de kantonrechter een lagere vergoeding op zijn plaats acht dan dit minimum, wordt hij voor een keuze geplaatst: ofwel die vergoeding reduceren tot nul, ofwel vergoeding ophogen tot het ministerieel bepaalde minimum van € 5.910.

De leden 3 tot en met 5 van de 275-Vergoedingsregeling perken de – op het oog – ruime beoordelingsruimte van de kantonrechter dan ook in belangrijke mate in. Interessant is de vraag in hoeverre voor een bepaald geval aansluiting moet worden gezocht bij de zonder meer verschuldigde verhuiskostenvergoeding van lid 3 of de minimumvergoeding van lid 4. Temeer nu Van der Hoek in Tekst & Commentaar bij artikel 7:275 BW aangeeft dat het naar zijn mening voor de hand ligt om ook in andere gevallen van ontruiming ‘aansluiting te zoeken bij het beleid dat inmiddels in artikel 7:275 leden 3 tot en met 5 is gecodificeerd’. Hij noemt daarbij ook het geval van een beroep op dringend eigen gebruik bij studentenwoonruimte ex artikel 7:274d BW. In dat kader schrijft hij:

*‘Voor een beroep op dringend eigen gebruik in het belang van huisvesting van jongeren, studenten en promovendi – op zich ook een algemeen belang – op de voet van art. 7:274 lid 4 [nu ten aanzien van woonruimte aan studenten: artikel 7:274d BW, EN] ligt meer in de rede om alleen bij uitzondering een verhuiskostenvergoeding toe te kennen.’<sup>10</sup>* Binnen de opvatting van Van der Hoek is het onderliggende belang – algemeen of particulier – dus bepalend voor de vraag of een vergoeding überhaupt op zijn plaats is en –

in het verlengde daarvan – of al dan niet aansluiting moet worden gezocht bij de minimumvergoeding van (momenteel) € 5.910. In het geval van een beroep op dringend eigen gebruik bij woonruimte aan studenten, zou het volgens Van der Hoek meer in de rede liggen om alleen bij uitzondering een bedrag aan verhuiskostenvergoeding toe te kennen (dus volledig discretionair). Ik ben dit met Van der Hoek eens en zal in de hiernavolgende paragraaf nadere argumenten geven die mijns inziens voor die conclusie pleiten.

### 3. Opzegging van woonruimte aan studenten op grond van dringend eigen gebruik

#### Vereisten

Om aan studenten verhuurde woonruimte op grond van dringend eigen gebruik te kunnen opzeggen, moet worden voldaan aan de vereisten van artikel 7:274d BW. In de eerste plaats is vereist dat in de huurovereenkomst is bepaald dat de betreffende woonruimte is bestemd voor verhuur aan studenten (lid 3). Verder moet in de huurovereenkomst vermeld staan dat de betreffende woonruimte na beëindiging opnieuw aan een student wordt verhuurd (lid 5). Wegens de onderlinge inwisselbaarheid mag die nieuwe verhuur als aangegeven ook plaatsvinden aan een jongere in de zin van artikel 7:274c BW of promovendus in de zin van artikel 7:274e BW. Ten slotte moet de student in kwestie hebben nagelaten om te voldoen aan het verzoek van de verhuurder uit het vijfde lid van artikel 7:274d BW. Hierin is bepaald dat de verhuurder jaarlijks een schriftelijk verzoek kan doen aan de student om binnen drie maanden een kopie van het inschrijvingsbewijs van zijn instelling, hogeschool of universiteit (als bedoeld in artikel 1.1.1 sub b Wet educatie en beroepsonderwijs respectievelijk artikel 1.2 sub a en b Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek) te verstrekken.

Dit laatste instrument stelt de verhuurder dan ook in staat om te controleren of een student daadwerkelijk nog studeert en zijn hoedanigheid van student ondertussen niet heeft verloren. Heeft hij dat wel, dan kan de verhuurder de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik opzeggen. Weigert de (ex-)student vervolgens met de opzegging in te stemmen, dan zal de verhuurder de ontruiming via een gerechtelijke procedure moeten afdwingen.

#### Vergoeding van verhuiskosten niet snel aan de orde

Dat brengt mij op het punt van een eventuele verhuiskostenvergoeding. Zoals aangegeven, ben ik het met Van der Hoek eens dat bij een opzegging op de voet van artikel 7:274d BW een verhuiskostenvergoeding überhaupt niet in de rede ligt. Daarvoor pleit mijns inziens het volgende.

#### *Niet langer studeren behoort tot de risicosfeer van de student*

De verschuldigdheid van de vergoeding uit artikel 7:375 lid 3 BW en de minimumvergoeding uit artikel 7:375 lid 4 BW vindt zijn oorsprong in oorzaken die tot de risicosfeer van de verhuurder behoren, namelijk een renovatie of

<sup>10</sup> Zie F. van der Hoek, T&C Huurrecht, artikel 7:225, aant. 2.

verwezenlijking van een bestemmingsplan. Het zijn deze tot de risicosfeer van de verhuurder behorende oorzaken die ervoor zorgen dat verhuizing door de huurder noodzakelijk wordt. De daardoor veroorzaakte verhuizing kan een huurder in die gevallen bezwaarlijk zelf worden aangerekend. Hij heeft die oorzaken niet in de hand en niet zelf gekozen, terwijl hij wél met de ingrijpende gevolgen daarvan wordt geconfronteerd. In die situaties is het terecht dat de huurder een aanspraak toekomt op een (minimum)vergoeding vanwege de voor hem komende, ingrijpende gevolgen gelegen buiten zijn eigen risicosfeer.

De discretionaire toekenning van enige vergoeding (die zowel hoger als lager kan zijn dan de minimumvergoeding) is blijkens de parlementaire geschiedenis bedoeld voor situaties waarin het onredelijk zou zijn een verhuizing te laten plaatsvinden zonder een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Zoals hiervoor al bleek, moet daarbij worden gedacht aan situaties waarin de belangenafweging in het voordeel van de verhuurder uitvalt, maar de huurder ernstig wordt gedupeerd. De discretionaire toekenning van een vergoeding is daarmee gekoppeld aan omstandigheden die maken dat de gevolgen van verhuizing uit redelijkheids-overwegingen niet volledig voor rekening van huurder behoren te blijven.

In het geval van dringend eigen gebruik bij woonruimte aan studenten in de zin van artikel 7:274d BW gaat het echter bij uitstek om omstandigheden die binnen de risicosfeer van de huurder zelf – de student – liggen en die de student in het algemeen ook zelf in de hand heeft. De student is de huurovereenkomst bij het sluiten daarvan als student aangegaan, in de wetenschap dat die huurovereenkomst eindigt of in ieder geval behoort te eindigen als hij ophoudt te studeren. Dat blijkt uit de wettelijke voorgeschreven bestemming en bepaling dat de woonruimte opnieuw aan een student moet worden verhuurd. De student kiest er vervolgens zelf voor of hij ook blijft studeren.

Anders dan bij renovatie of verwezenlijking van een bestemmingsplan, is het bij het niet continueren van een studie daarom niet onredelijk dat een verhuiskostenvergoeding achterwege blijft. Dezelfde gedachte lijkt ook te worden onderschreven in de memorie van toelichting bij de Wdh, waar in het kader van de verschuldigdheid van een verhuiskostenvergoeding wordt opgemerkt:

*‘In de gevallen dat duidelijk voorzienbaar is dat de huurder niet langer tot de doelgroep zal behoren en dat opzegging zal volgen, zal dat ook hier een indicatie zijn dat voor een dergelijke vergoeding [bedoeld is een verhuiskostenvergoeding op discretionaire basis, EN] geen reden is.’<sup>11</sup>*

#### *Studeren is tijdelijk van aard*

In de tweede plaats is studeren tijdelijk van aard. Omdat de huurovereenkomst uitdrukkelijk is (en moet zijn) gekoppeld aan het studeren, weet een student op voorhand dat hij tekent voor een in tijd begrensde huurovereenkomst. De duur is afhankelijk van de tijd die hij erover doet zijn

studie(s) te voltooien, waarna hij zonder meer zal moeten verhuizen naar andere woonruimte. De student is er – als het goed is – ook op gericht zijn studie(s) binnen afzienbare tijd te voltooien. In zekere zin is hij gericht op de beëindiging van zijn eigen huurovereenkomst, waarna de ruimte ter beschikking kan worden gesteld aan een nieuwe student (jongere of promovendus) die de weg op zijn beurt weer binnen afzienbare tijd ‘vrijmaakt’ voor de nieuwe lichter. Zo wordt een goede doorstroom op gang gehouden. De huurder van studentenwoonruimte wordt dan ook niet ‘geconfronteerd’ met verhuizing, hij kan daar vanaf het moment van sluiting van de huurovereenkomst al op anticiperen.

#### *Toekenning van verhuiskosten zal al gauw buiten verhouding zijn*

Ten slotte zal het toekennen van een vergoeding al snel een veelvoud vormen van de – over het algemeen – relatief bescheiden maandhuur van een studentenwoning, helemaal als aansluiting zou worden gezocht bij de minimumvergoeding. Ter referentie: stel dat de maandhuur van de verhuurde studentenwoning € 350 is en dat de betreffende student betoogt dat aansluiting zou moeten worden gezocht bij de minimumvergoeding van € 5.910. Een toekenning van dit minimum zou in relatie tot die maandhuur dan neerkomen op het bijna zeventienvoudige daarvan, dus circa 1,4 jaar aan huur. Dit heeft weer tot gevolg dat verhuur aan de nieuwe student (jongere of promovendus) de eerstvolgende 1,4 jaar niets zou opleveren voor de verhuurder, terwijl het ophouden te studeren niet tot de risicosfeer van de verhuurder behoort.

### Artikel 7:274d BW biedt de verhuurder een instrument om te controleren of de huurder nog studeert.

Dat levert mijns inziens een zeer onredelijke uitwerking op die niet voldoet aan de ratio zoals die uit de parlementaire geschiedenis volgt. Aansluiten bij de minimumvergoeding zal mijns inziens dan ook vrijwel nooit in de rede liggen.

Maar ook het toekennen van een (veel) lagere vergoeding zal niet snel in de rede liggen. Niet alleen de huur van studentenwoningen is relatief bescheiden, hetzelfde geldt in de regel voor de inboedel. Het toekennen van één maand huur, zal in veel gevallen daarom al neerkomen op een integrale verhuiskostenvergoeding in plaats van een tegemoetkoming daarin. De verhuurder zal – mede in het kader van een sterk saamhorigheidsgevoel – bovendien belang hebben bij een goede doorstroom en het midden van ‘eeuwige studenten’. Dat strookt ook met het oogmerk van de wetgever bij de invoering van de Wdh.

In de regel zal een vergoeding daarom niet zijn aangevraagd. Toch valt niet op voorhand uit te sluiten dat er in uitzonderlijke gevallen – op discretionaire basis – een vergoeding wordt toegewezen. In die gevallen zal naar mijn

<sup>11</sup> Kamerstukken II 2015/16, 34373, nr. 3, p. 15, MvT.

mening echter wel ook sprake moeten zijn van exceptionele omstandigheden die maken dat de huurder dermate ernstig wordt gedupeerd dat een vergoeding in redelijkheid niet achterwege kan blijven.

#### 4. Jurisprudentie

De jurisprudentie ten aanzien van het nieuwe artikel 7:274d BW is vrij schaars. In de zaak bij de Rechtbank Den Haag van 9 januari 2017 (ECLI:NL:RBDHA:2017:364) stond de vraag centraal of inmiddels sprake was van een campuscontract in de zin van artikel 7:274d BW tussen studentenhuusvesting DUWO en de huurder, hoewel artikel 7:274d BW ten tijde van het sluiten van de betreffende huurovereenkomst nog niet bestond. De huurder heeft bij het sluiten van de huurovereenkomst, in 2004, een kopie van zijn collegekaart aan de Technische Universiteit Delft moeten overleggen.

Achtergrond van het geschil was dat DUWO circa acht jaar na de ingang van de huurovereenkomst de huurder per brief informeerde over het aangescherpte doorstromingsbeleid voor studentenwoningen. DUWO heeft daarbij duidelijk gemaakt dat zij woonruimte die was bedoeld voor studenten ook beschikbaar wilde houden voor studenten. Met dezelfde brief heeft zij de huurder een aanvulling op de huurovereenkomst meegestuurd voor het geval dat hij nog studeerde alsmede een beëindigingsovereenkomst voor het geval dat hij niet meer studeerde.

Gedaagde heeft bezwaar gemaakt tegen dit doorstromingsbeleid en aan DUWO bericht dat de door hem gehuurde woning geen studentenwoning betrof.

DUWO heeft vervolgens de huurovereenkomst opgezegd op grond van dringend eigen gebruik wegens verhuur aan een nieuwe student op grond van artikel 7:274 lid 4 (oud) BW, nu artikel 7:274d BW. Zij heeft daaraan ten grondslag gelegd dat dit dringend eigen gebruik volgt uit haar statutaire doelstelling om woningen beschikbaar te houden voor studenten, alsmede uit afspraken met de gemeente Delft en de schaarste aan studentenwoonruimte binnen Delft. De huurder betwist dat het gaat om een studentenwoning en heeft aangevoerd dat hij de woning ook niet als student heeft gehuurd. De kopie van zijn collegekaart heeft hij slechts verstrekt, omdat hij zijn binding met de gemeente Delft diende aan te tonen.

De rechtbank stelt de huurder in het gelijk. De rechter overweegt daartoe in de eerste plaats dat niet uit de huurovereenkomst blijkt dat de verhuurde woonruimte is bestemd voor studenten. Bedingen die inhouden dat de huurder als student moet staan ingeschreven of dat de woonruimte is bestemd voor studenten ontbreken. De rechtbank relateert die eigen overweging gelijk door aan te tekenen dat de huurovereenkomst dateert van vóór de mogelijkheid om in het kader van doorstroming uitdrukkelijk op te nemen dat de woonruimte voor studenten is bestemd. Naast het ontbreken van een voldoende duidelijke bestemming als studentenwoonruimte, overweegt zij echter ook dat niet ter discussie staat dat de woonruimte een zogenaamde hateen-

heid betreft, een eenheid geschikt voor bewoning door een eenpersoonshuishouden. Dit, terwijl gedaagde verder onbestreden heeft gesteld dat dergelijke hateenheden, ook binnen het gebouw waarin hij woont, aan niet-studenten worden verhuurd. De rechtbank komt tegen die verdere achtergrond tot de slotsom dat voor gedaagde bij het aangaan van de huurovereenkomst niet duidelijk was dat hij de woonruimte slechts als student kon huren.

Het nieuwe artikel 7:274d lid 3 BW vereist uitdrukkelijk dat de bestemming als studentenwoonruimte in de huurovereenkomst is opgenomen. De Haagse uitspraak toont aan dat ook in gevallen daterend van vóór de invoering van artikel 7:274d BW het de huurder in ieder geval duidelijk moet zijn dat hij de woonruimte slechts in de hoedanigheid van student kan huren. Voornoemde uitspraak maakt deel uit van een reeks uitspraken tussen DUWO en andere huurders, waarin telkens niet komt vast te staan dat de betreffende huurders de woonruimte als student huren.<sup>12</sup>

In de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 15 december 2014 (ECLI:NL:RBAMS:2014:8624) loopt het wel gunstig af voor DUWO. De huurder in kwestie huurt al sinds 1985 twee kamers in een complex van DUWO met medegebruik van de gemeenschappelijke keuken, wc en douche. Ook hier stuurt DUWO jaren later, in 2006, een brief over haar aangescherpte doorstromingsbeleid met gelijke strekking als hiervóór al aangegeven bij de Haagse zaak. In dit geval stemt de huurder in met de opzegging en wordt van die instemming ook een beëindigingsovereenkomst opgemaakt. Nadien geeft de huurder aan dat hij onvoldoende juridische ondersteuning heeft gehad. Zijn verweer komt erop neer dat hij bij het sluiten van de beëindigingsovereenkomst heeft gedwaald.

Ook de Rechtbank Amsterdam behandelt als centrale vraag of de huurder duidelijk is geweest dat hij in de hoedanigheid van student de woonruimte huurde, nu artikel 7:274d BW alsmede de voorloper daarvan (artikel 7:274 lid 4 oud BW) nog niet in werking waren getreden. Anders dan in de Haagse zaak, heeft de huurder in de Amsterdamse zaak niet weersproken dat hij de woonruimte toegewezen heeft gekregen vanwege zijn hoedanigheid van student en ook niet dat de woonruimte opnieuw aan een student zal worden verhuurd. Ook heeft hij niet weersproken dat DUWO een dringende behoefte heeft aan betaalbare woonruimte voor studenten (r.o. 14).

### Kortdurende verhuur op grond van artikel 7:271 BW als alternatief voor campuscontracten.

Uiteindelijk komt de Rechtbank Amsterdam na afweging van het belang van DUWO bij een – kort gezegd – goede doorstroming tegen het belang van de huurder om niet

12 Zie ook Rb. Den Haag 8 december 2016, ECLI:NL:RBDHA:2016:15196; Rb. Den Haag 10 november 2016, ECLI:NL:RBDHA:2016:14100 en Rb. Den Haag 13 oktober 2016, ECLI:NL:RBDHA:2016:13003.

te hoeven verhuizen naar een andere, wellicht duurdere woning tot de slotsom dat het belang van DUWO prevaleert. Opvallend is dat de Rechtbank Amsterdam in deze zaak op discretionaire basis uiteindelijk een verhuiskostenvergoeding toewijst van € 2.000, na te hebben overwogen: *‘[gedaagde] heeft, nu het gehuurde een campuswoning betreft, moeten begrijpen dat het wonen op [adres] na het beëindigen van zijn studie slechts voor beperkte tijd zou zijn. Hij heeft immers de kans gekregen om te huren doordat hij studeerde, bij huurde van een corporatie die tot doel had studenten te huisvesten en hij huurde kamers in een voornamelijk door studenten bewoond complex’* (r.o. 17). Die overweging wijst er immers op dat de student volgens de rechtbank kon anticiperen op het einde van zijn studie en – daarmee – die omstandigheid zelf in de hand had. Tegen die achtergrond ligt een vergoeding als betoogd überhaupt niet in de rede.

De Rechtbank Amsterdam baseert de toewijzing van het bedrag van € 2.000 ‘mede’ op de lange duur van de huurovereenkomst (vanaf 1985) (r.o. 22). Hoewel dat inderdaad een lange duur is, valt niet op te maken welke andere omstandigheden de rechtbank hier op het oog heeft gehad. De enkele omstandigheid dat de huurovereenkomst lang heeft geduurd, lijkt mij in ieder geval niet toereikend om te kunnen concluderen dat de huurder ernstig wordt gedupeerd bij het achterwege blijven van een vergoeding. Zeker in het licht van de eerdere overweging van de rechtbank dat de huurder op het einde van de huurovereenkomst heeft kunnen anticiperen, heb ik dan ook wel enige moeite met deze uitspraak. Naar mijn mening lag toewijzing van een verhuiskostenvergoeding nu exceptionele omstandigheden ontbreken, althans niet inzichtelijk zijn geworden, niet voor de hand.

## 5. Praktische aanbevelingen

De conclusie van het voorgaande is dat artikel 7:274d BW het gemakkelijker heeft gemaakt voor een verhuurder om een huurovereenkomst met betrekking tot studentenwoonruimte op grond van dringend eigen gebruik te kunnen opzeggen, indien het verzochte inschrijfbewijs door de student niet wordt verstrekt. De verhuurder kan die woonruimte bovendien ook opnieuw aan een jongere in de zin van artikel 7:274c BW of promovendus in de zin van artikel 7:274e BW verhuren. Niettemin komt de student in kwestie nog steeds huurbescherming toe, indien hij weigert om de woonruimte vrijwillig te verlaten. In dat geval zal er nog steeds geprocedeerd moeten worden. Ook bestaat er het risico voor de verhuurder op toewijzing van een verhuiskostenvergoeding.

Om deze risico’s te vermijden, doet een verhuurder er daarom wellicht beter aan om – indien hij die mogelijkheid heeft – te contracteren op basis van kortdurende verhuur in de zin van artikel 7:271 lid 1 sub a en b BW, dat wil zeggen met een looptijd van maximaal twee jaar bij zelfstandige woonruimte en maximaal vijf jaar bij onzelfstandige woonruimte. Als uitzondering op de hoofdregel, eindigt een dergelijke huurovereenkomst dan namelijk wél na verloop van de overeengekomen huurtijd en zijn de limitatieve opzeggingsgronden uit artikel 7:274 BW daarop niet van toepassing. De huurder geniet dus geen huurbescherming, terwijl de verhuurder ook wegblijft van het artikel 7:274d BW-regime met het daaraan verbonden risico van een eventuele verhuiskostenvergoeding.

Wel geldt een zogenoemde ‘informatieplicht’ voor de verhuurder bij kortdurende verhuur in de zin van artikel 7:271 lid 1 sub a en b BW. Hij dient de huurder binnen het tijdvak van drie maanden dat is gelegen vóór de afloop van de bepaalde duur, schriftelijk te informeren. Indien hij dat niet binnen dit tijdvak doet, wordt de huur voor onbepaalde tijd verlengd en zal weer huurbescherming voor de huurder van toepassing zijn. Ook geldt dat deze mogelijkheid van kortdurende huur slechts eenmalig kan worden toegepast. Een tweede huurovereenkomst met dezelfde huurder geldt als voortzetting voor onbepaalde tijd, waarbij de huurbescherming eveneens weer van toepassing is.

Groot voordeel van deze contracteermethode is dat de huurder geen huurbescherming geniet, indien de verhuurder eenmalig verhuurt en aan zijn informatieplicht voldoet. Een mogelijk nadeel is dat de maximale duur van twee jaar bij zelfstandige woonruimte, respectievelijk vijf jaar bij onzelfstandige woonruimte te kort is. Studentenkamers – in de regel onzelfstandige woonruimte – zullen afhankelijk van de soort studie die studenten doen (denk bijvoorbeeld aan geneeskunde) ook bij een maximale duur van vijf jaar voor hen niet in aanmerking komen. Des te sterker geldt dit voor zelfstandige woonruimte, waarvoor een maximale duur van twee jaar geldt. Tegelijkertijd is het allerm minst ongebruikelijk dat studenten wisselen van studentenhuis en brengt dit regime mee dat langstudeerders worden vermeden. Eventueel kan in uitzonderlijke gevallen (bij een gewilde huurder die zich wél meldt, maar die aanloopt tegen het maximum van vijf respectievelijk twee jaar) alsnog worden gekozen voor verhuur op grond van de campusclausule.

Over de auteur

**Mr. E. Nijhof**

Mr. Edwin Nijhof is advocaat bij Straatman Koster advocaten.