

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 22 december 2020

Onderwerp: Reactie op internetconsultatie over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

L.S.

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – kennisgenomen over het Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur. Kences wil op dit voorstel reageren als volgt.

Vooraf

Sinds invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 is het op basis van een tijdelijke overeenkomst ex art. 7:271 lid 1, tweede volzin, BW verhuren van *zelfstandige woningen* door toegelaten instellingen slechts voor bepaalde doelgroepen mogelijk. Deze regeling is bij amendement vervat in artikel 48 lid 1 van de Woningwet.¹ De Minister heeft vervolgens doelgroepen aangewezen in art. 22a RTIV, waaronder (sub a) huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren. Met deze personen mag *geen* huurcontract worden aangegaan met een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is (art. 7:232 lid 2 BW io. art. 48 lid 1, tweede volzin, Woningwet).

Kences constateert dat deze regeling niet voldoet aan de wensen in de specifieke markt voor tijdelijke verhuur aan internationale studenten. Daarom behoeft deze regeling volgens Kences aanpassing. Omdat het ter consultatie gelegde wetsvoorstel ook voortborduurde op de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en daarin aanpassingen zijn verwerkt mede naar aanleiding van wensen en signalen uit de praktijk is dit wetsvoorstel volgens Kences de juiste plaats om ook dit probleem aan te pakken. Kences zal daarom afsluiten met een concrete conceptwettekst die u in overweging wordt gegeven.

Inleiding

De leden van Kences zien het als hun maatschappelijke opdracht om (ook) internationale studenten te huisvesten. Dat deze doelgroep goed bediend wordt is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

Om die internationale studenten te huisvesten sluiten studentenhuisvesters daartoe overeenkomsten met de universiteiten en hogescholen in de steden waarin zij actief zijn. Die overeenkomsten houden grosso modo in dat de studentenhuisvesters voor die doelgroep

1. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.

van internationale studenten woonruimtes *gereserveerd* houdt, opdat de onderwijsinstelling die woonruimte kan garanderen aan de internationale student.

De studentenhuisvesters achten deze werkwijze gerechtvaardigd en wenselijk, omdat de internationale student in een bijzondere doelgroep valt. Die student verschilt namelijk van de reguliere Nederlandse student doordat hij:

- a Hier te lande aankomt en onmiddellijk een woonruimte nodig heeft;
- b Praktisch niet in staat is om wachttijd op te bouwen bij een corporatie (al dan niet omdat de onderwijsinstelling de student daarvoor te laat tot het studieprogramma toelaat en de studentenhuisvester laat weten dat de betreffende student in aanmerking komt voor de gereserveerd gehouden woning);
- c Niet vanuit de huidige woonplaats in een ander land op zoek kan gaan naar huisvesting in de stad van de opleiding (deelname aan hospiteer- en kijkavonden is praktisch onmogelijk);
- d Sneller vatbaar is (gebleken) voor discriminatie op de lokale woningmarkt, omdat een internationale student in potentie minder snel wordt geaccepteerd in een woning met enkel Nederlandse studenten en andere (particuliere) verhuurders liever met Nederlandse huurders contracteren;
- e In zijn algemeenheid lastiger toegang tot voorzieningen vindt, door de geografische afstand en het niet spreken van de Nederlandse taal.

Deze argumenten gelden zowel voor een internationale student die hier te lande slechts een deel van een studie volgt (bijv. de Erasmus-student) als de internationale student die hier een volledig studieprogramma aanvangt (bachelor dan wel master). Die laatste groep kan dan aanspraak maken bij aanvang van het studieprogramma op een woning en kan dan vanuit die woning verder zoeken naar een definitieve woning in Nederland, waarna die woning weer beschikbaar komt voor een student uit de lichting van het volgende studiejaar.

Knelpunten in de huidige wet- en regelgeving

Sinds de Wet doorstroming huurmarkt 2015, die is ingegaan per 1 juli 2016, is het onder omstandigheden mogelijk om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten, waarvoor geen *huurbescherming* geldt, maar waarvoor wel de reguliere *huurprijsregelgeving* van toepassing is (art. 7:271 lid 1 BW). Indien een dergelijk tijdelijk contract wordt gesloten, bepaalt de wet *dwingendrechtelijk* dat de huurder die overeenkomst tussentijds mag opzeggen (met inachtneming van de geldende opzegtermijn, in de praktijk meestal één maand).

Voor studentenhuisvesters is tussentijdse opzegging door de huurder niet aanvaardbaar, indien het gaat om een internationale student die gebruik maakt van voor hem specifiek gereserveerde woonruimte uit hoofde van een daartoe met de onderwijsinstelling gesloten overeenkomst. Voor studentenhuisvesters dreigt dan namelijk tussentijdse leegstand, omdat de betreffende woning voor een volgende lichting internationale studenten gereserveerd moet blijven. Deze lichting komt normaliter voor ieder semester of jaar naar Nederland. Leegstand van schaarse sociale woonruimte is maatschappelijk niet aanvaardbaar. Bovendien geldt – afhankelijk van de precieze afspraken met de

onderwijsinstelling – een financieel risico van misgelopen inkomsten in de vorm van huurderiving. Onderwijsinstellingen willen zich in de praktijk liever niet verbinden aan het leegstandrisico, omdat gelden die bestemd zijn voor onderwijs- en onderzoek dan naar leegstand van woningen vloeien.

Het is in de praktijk niet mogelijk om, indien een huurder tussentijds zou opzeggen, die woning in de periode van frictieleegstand te verhuren. De woning blijft immers gereserveerd voor de nieuwe lichting studenten, waardoor de woning tegen die tijd hoe dan ook vrij moet zijn. Daarbij zijn dit vrijwel altijd woningen met een hoog serviceniveau; gemeubileerd en voorzien van allerlei inventaris (tot het beddengoed aan toe). Woningzoekenden zijn niet in de markt om een aldus relatief duurdere woning voor een slechts zeer korte periode te kunnen betrekken, zonder dat zij naar definitieve woningen kunnen omzien. Daarom bestaat genoemd leegstandsrisico.

Kortom, wat Kences (met haar leden) betreft moet de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging voor deze specifieke doelgroep daarom uitgesloten zijn, gelet op de bijzondere vorm van verhuur waarvoor de huurder ook iets terugkrijgt: gegarandeerde woonruimte in een gespannen markt.

Door de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 per 1 juli 2016 geldt dat studentenhuisvesters als toegelaten instelling een *shortstay*-contract niet meer mogen sluiten met internationale studenten voor zover het *zelfstandige* woonruimte betreft, maar dan juist wél een tijdelijke huurovereenkomst kunnen sluiten in de zin van artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin BW (art. 48 lid 1, eerste en tweede volzin Woningwet io. art. 22a aanhef en sub a RTIV 2015). Voor studentenhuisvesters geeft dat het in hiervoor gegeven probleem: het Burgerlijk Wetboek bepaalt dwingendrechtelijk dat de huurder een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds mag opzeggen (art. 7:271 lid 1, vierde volzin, en lid 7, eerste volzin, slot BW).

Sindsdien gebruiken sommige studentenhuisvesters een “contractmal” bij zelfstandige woningen waarin tussentijdse opzegging door de huurder van zelfstandige woonruimte toch wordt uitgesloten, waarbij die afwijking wordt gestoken in de sleutel van artikel 6:248 lid 2 BW: het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat de betreffende student de overeenkomst tussentijds kan opzeggen (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt). Deze contractmal was het startpunt voor overleg met alle stakeholders uit het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (o.a. onderwijsinstellingen, studentenhuisvesters, studentenorganisaties en gemeenten) dat heeft geresulteerd in het voorstel wat nu voorligt.

Onzelfstandige eenheden worden enkel op basis van *shortstay* verhuurd, omdat daarmee tussentijdse opzegging wel kan worden uitgesloten. Het uitsluitend verhuren van onzelfstandige eenheden aan internationale studenten biedt echter geen oplossing, en

daarnaast geeft de uitsluiting van tussentijdse opzegging bij zelfstandige woonruimte op basis van voornoemde contractmal rechtsonzekerheid.

Bij een shortstay-contract ("een gebruik dat naar zijn aard slechts van korte duur is", zoals art. 7:232 lid 2 BW het bepaalt) is geen van de wettelijke bepalingen over huur van woonruimte van toepassing, dus er is huurbescherming noch prijsregulering. Gezien deze gevolgen is de algemene lijn dat deze vorm van verhuur terughoudend dient te worden toegepast (het klassieke voorbeeld is de huur van een vakantiebungalow).

Onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving

Kences constateert de volgende onwenselijke gevolgen van de huidige wet- en regelgeving:

- a Gelet op de hiervoor genoemde knelpunten blijven studentenhuisvesters terugvallen op het gebruik van shortstay-contracten. Één der doelen van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 was juist dat een shortstay-contract "*minder zal worden gebruikt en door de rechter ook minder makkelijk zal worden aanvaard*".² **Op dit punt is de wet dus niet in haar doel geslaagd: de betreffende contractvorm wordt niet minder gebruikt en Kences meent dat – bij de hiervoor geschetste problematieken bij verhuur aan internationale studenten op basis van voor hen gereserveerd gehouden woonruimte, die aan hen wordt toegewezen buiten de wachtlijsten om – de rechter het gebruik van shortstay-contracten niet zal sanctioneren.**³
- b Door het toepassen van shortstay-contracten wordt élke huurbescherming en prijsregulering voor de huurder uitgesloten, terwijl er wat de studentenhuisvesters betreft geen bezwaar bestaat om de huurder toegang te bieden tot die bescherming en de gang naar de Huurcommissie. Het bezwaar zit immers in de mogelijkheid tot tussentijdse opzegging en niet in de huurprijsregulering, terwijl huurders wel toegang wensen tot die bescherming ten aanzien van maximale huurprijzen en redelijke servicekosten. **Door tijdelijke verhuur voor internationale studenten wel mogelijk te maken met uitsluiting van tussentijdse opzegging (behoudens bijzondere persoonlijke omstandigheden, waardoor het studieprogramma voortijdig wordt beëindigd en de student voortijdig uit Nederland vertrekt) wordt aan beide belangen van huurder en verhuurder recht gedaan, wat in een shortstay-constructie niet mogelijk is (want de Huurcommissie is dan niet bevoegd gelet op art. 2 Uhw).**

2. *Kamerstukken II 2015/16*, 37 373, nr. 3, p. 17-18 ([LINK](#)).

3. Steun voor deze redenering vindt Kences in het arrest van Hof Arnhem-Leeuwarden van 15 april 2014 ([ECLI:NL:GHARL:2014:3195](#)). Dat dit arrest voor inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is geweest, doet daar niet aan af, want de Wet doorstroming huurmarkt 2015 heeft juist niet kunnen beantwoorden aan de problematieken bij verhuur aan internationale studenten, wat juist daarom de kern van deze reactie in de consultatie is.

- c Het is niet duidelijk waarom enkel voor zelfstandige woningen een bijzondere regeling is getroffen; destijds heeft de wetgever ook niet overwogen waarom dít onderscheid voor internationale studenten zou moeten bestaan.⁴ **Wat Kences betreft, vervalt het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen van de huidige Woningwet bij verhuur aan deze doelgroep, mits de nieuwe wetgeving ook de in deze reactie bedoelde knelpunten zal wegnemen.**

- d Het is bij een mondiaal verspreid, snel gemuteerd oud-huurders-bestand erg bewerkelijk en dus kostbaar om actief de servicekosten af te rekenen met alle huurders. **Het is om die reden dat Kences voorstaat dat studentenhuisvesters aan deze bijzondere doelgroep slechts desverzocht hoeft af te rekenen.** Onder het huidige recht kan dat ook al en is dat in de rechtspraak aanvaard (Rb. Amsterdam 6 oktober 2011, [ECLI:NL:RBAMS:2011:BT8093](#), r.o. 14-16), maar dat neemt niet weg dat verankering in formele regelgeving gewenst is, omdat deze in de rechtspraak aanvaarde uitzondering in de sleutel van de redelijkheid en billijkheid is geplaatst.

Algemene opmerking: artikel 48 Woningwet niet betrokken in wetsvoorstel

Het wetsvoorstel regelt – kort gezegd – dat tijdelijk verhuren van zelfstandige woningen mogelijk wordt tot en met een duur van in totaal maximaal drie jaar. Een tweede huurovereenkomst kan bovendien, anders dan nu, voor een tijdelijke duur worden gesloten als de totale duur maar binnen die drie jaar blijft.

Kences constateert dat hierbij niet is stilgestaan bij het bepaalde in artikel 48 lid 1 Woningwet.⁵ Daar wordt namelijk gesproken over "*overeenkomsten van huur en verhuur voor bepaalde tijd voor de duur van twee jaar of korter*". Deze specifiek voor toegelaten instellingen geldende beperking is onderdeel geweest van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Waar de tijdelijke duur in zijn algemeenheid drie jaar kan duren, is het consistent om dat ook in deze regeling door te voeren.

Naar een nieuw, evenwichtig kader voor verhuur internationale studenten

Het voorgaande samengevat bepleit Kences een nieuw huurarrangement voor de tijdelijke verhuur aan internationale studenten, waarbij tussentijdse opzegging in beginsel niet mogelijk is gelet op de bijzondere aard van de verhuur, maar huurders wel huurprijsbescherming hebben, een servicekostenafrekening kunnen opvragen en toegang verkrijgen tot de Huurcommissie ter toetsing van huurprijs en servicekosten.

Onder die voorwaarden kan deze doelgroep goed bediend blijven worden en dat is noodzakelijk, omdat internationale uitwisseling van studenten bijdraagt aan onze kenniseconomie en internationale positie in de wereldeconomie.

4. *Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 18.*

5. Weliswaar wordt op in voetnoot 14 op pagina 5 van de concepttoelichting gerefereerd aan deze bepaling, maar daarbij is het doel om te illustreren dat tijdelijke verhuur van (zelfstandige) woningen enkel aan bepaalde doelgroepen mogelijk is en niet om dit artikel te beschouwen in het geheel van het conceptwetsvoorstel.

Door het laten vervallen van het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen in de Woningwet voor deze doelgroep gaan de huurders van onzelfstandige eenheden erop vooruit, omdat de toegelaten instelling die nu wel *shortstay* mag verhuren, maar in het voorgestelde arrangement niet meer.

Het uitsluiten van tussentijdse opzegging acht Kences gerechtvaardigd, omdat voor de huurder daardoor gegarandeerde huisvesting met voorrang op anderen mogelijk is.

De voorgestelde wijzigingen op een rij:

- a De toegelaten instelling krijgt de *keuze* door een "kan"-bepaling om gebruik te maken van de nieuwe vorm van verhuur, maar hoeft dit niet te doen en mag altijd voor reguliere vorm van verhuur kiezen.
- b Tussentijdse opzegging door de huurder moet worden uitgesloten, indachtig het gegarandeerde aanbod voor de nieuwe lichte en het voorkomen van leegstand (dan wel het uit maatschappelijke gelden bestrijden van de kosten daarvan).
- c Hierop moet een uitzondering komen bij bijzondere persoonlijke omstandigheden waardoor de huurder terugkeert, op aangeven van de onderwijsinstelling, en de mogelijkheid tot indeplaatsstelling moet de huurder toevallen (waarbij de verhuurder bij zwaarwichtige belangen moet kunnen weigeren, zoals het niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning op grond van de Huisvestingswet of de Woningwet c.a., want de voorwaarden voor verhuur van sociale woonruimte blijven gehandhaafd).
- d Huurprijbeschermt dient voor de huurder van toepassing te zijn (bijvoorbeeld toetsing kale huur en de – desverzocht – afgerekende servicekosten); voor de betreffende doelgroep moet *shortstay*-verhuur dus verboden worden en daarmee kan ook het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte in de Woningwet ten aanzien van deze doelgroep vervallen;
- e De in de rechtspraak aanvaarde vorm van "*passief afrekenen*" wordt wettelijk verankerd, waarbij de huurder altijd het recht behoudt de afrekening op te vragen (en dan wordt ook afgerekend). Verzoekt de huurder echter niet om een afrekening, dan blijft die achterwege en krijgt het voorschot "als vanzelf" het karakter van definitief bedrag. Omdat een verhuurder wel de afrekening moet kunnen opstellen, dient de huurder binnen drie maanden na het verstrijken van het kalenderjaar om een afrekening te verzoeken, zodat de verhuurder die binnen de termijn van zes maanden aan de huurder kan doen toekomen. Om de huurder hierbij afdoende te beschermen en bewust te maken van deze regeling, moeten partijen zulks schriftelijk overeenkomen. Ontbreekt een dergelijke schriftelijke afwijking, dan geldt de reguliere afrekenplicht. Voor misbruik van deze regeling door het vragen van een erg hoog servicekostenvoorschot hoeft niet te worden gevreesd, omdat de huurder de afrekening kan opvragen en kan laten toetsen door de Huurcommissie, waartoe hij extra zal worden gestimuleerd indien de verhuurder een (te) hoog voorschot verlangt.

Hoe kan dit evenwichtige kader vorm krijgen in wet- en regelgeving?

Omdat de verwachting is dat artikel 48 lid 1 Woningwet slechts in die zin wordt aangepast dat de huurperioden overeenkomen met het nieuwe, voorgenomen artikel 7:271 lid 1 BW, blijft als hoofdregel voor toegelaten instellingen gelden dat reguliere verhuur van zelfstandige eenheden niet mag geschieden op een contract met een maximumduur.

De door Kences geschetste knelpunten worden ervaren door haar leden, alle toegelaten instellingen. Daarnaast ontstaan die knelpunten mede door hetgeen in artikel 48 lid 1 Woningwet is bepaald.

Kences stelt daarom voor om een en ander vorm te geven in de Woningwet en het RTIV.

Een wijziging van wet- en regelgeving zou er als volgt uit kunnen zien. Hierbij heeft Kences onderstaand voorstel geschreven op basis van de *huidige* wetgeving en niet op basis van de tekst van het ter consultatie gelegde voorstel.

- A.** In artikel 48, zevende lid, van de Woningwet wordt "eerste tot en met vierde en zesde lid" vervangen door:

eerste tot en met vierde, zesde en achtste lid

- B.** Aan artikel 48 van de Woningwet wordt toegevoegd een achtste lid, dat komt te luiden:

8. Met personen die deel uitmaken van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep kan de toegelaten instelling huurovereenkomsten sluiten als bedoeld in artikel 271 lid 1, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in zoverre afwijking van het in het eerste lid, eerste volzin, bepaalde. Het in de tweede volzin van het eerste lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing. Partijen kunnen ten aanzien van huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin schriftelijk overeenkomen dat het overzicht als bedoeld in artikel 259 lid 2, eerste volzin, van het Burgerlijk Wetboek slechts op schriftelijk verzoek behoeft te worden verstrekt, welk verzoek de huurder uiterlijk binnen drie maanden na het verstrijken van het betreffende kalenderjaar moet hebben gedaan. Op huurovereenkomsten bedoeld in de eerste volzin van dit lid is het bepaalde in artikel 271 lid 1, vierde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing, tenzij:

- a. sprake is van onbedoelde en onvoorziene wijzigingen in de persoonlijke omstandigheden van de huurder, welke huurder nopen tot het voortijdig verlaten van Nederland, of*
- b. de huurder een derde voordraagt om in zijn plaats te stellen, welke derde slechts om zwaarwichtige redenen door de toegelaten instelling kan worden geweigerd; onder een dergelijk zwaarwichtig belang wordt in ieder geval verstaan het niet op grond van deze wet in aanmerking kunnen komen voor een huurovereenkomst met de toegelaten instelling; of*
- c. een door de onderwijsinstelling aangewezen of voor haar werkzame functionaris schriftelijk aan zowel huurder als de toegelaten instelling verklaart dat in redelijkheid de huurder niet aan zijn verplichting kan worden gehouden om de overeengekomen duur van de huurovereenkomst te vervolmaken.*

Het voortijdig beëindigen van het studieprogramma is bewust geen uitzonderingscriterium: het is best denkbaar dat een huurder wél eerder terugkeert naar land van herkomst vanwege bijzondere persoonlijke omstandigheden of op indicatie van de onderwijsinstelling, maar ondertussen het onderwijsprogramma op afstand afrondt.

- C. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt aan sub a toegevoegd:

, tenzij het gaat om een huurder die tot de doelgroep behoort als bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de wet

Terwijl daaruit wordt geschrapt: "of studie" en "of studeren"

Deze toevoeging en schrappingen zijn nodig, omdat het huidige sub a ook ziet op flexwerkers en seizoenarbeiders, voor welke groep de huidige regeling intact kan blijven.

- D. In artikel 22a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 wordt na sub d een nieuwe volzin ingevoegd, luidende:

De groep, bedoeld in artikel 48, achtste lid, van de Woningwet, bestaat uit huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken voor of studeren aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

Afsluiting

Door invoering van deze evenwichtige vorm van verhuur aan internationale studenten wordt het gebruik van shortstay-contracten in de ban gedaan en krijgen zij toegang tot de huurprijsbescherming en de Huurcommissie. Dat sluit beter aan bij uw bedoeling over terughoudend gebruik van shortstay-contracten in het algemeen, zoals die bijvoorbeeld blijkt uit de Memorie van Toelichting en de Nota naar aanleiding van het verslag bij de Wet doorstroming huurmarkt 2015.⁶

Daarnaast doet het beter recht aan een voorziening die de praktijk nodig heeft en zoals die soms ook al in de praktijk wordt gebracht (via een contractmal bij verhuur van zelfstandige woonruimte, waarin partijen overeen zijn gekomen dat tussentijdse opzegging niet mogelijk is op grond van derogerende werking van redelijkheid en billijkheid). Waar studentenhuisvesters gebruik van een dergelijk mal niet toepassen vanwege rechtsonzekerheid, bieden zij hun zelfstandige eenheden dus niet aan internationale studenten aan.

⁶. Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 3., p. 17 en nr. 6, p. 26.

Kences ziet deze praktijkbehoefte ook in die zin, dat van de thans bestaande regeling in artikel 48 lid 1 Woningwet en art. 22a sub a RTIV maar weinig gebruik wordt gemaakt. In die zin heeft de Wet doorstroming huurmarkt 2015 op dat punt niet gebracht wat er wellicht werd gedacht (wat misschien nog naar voren komt in de beloofde, maar nog niet verschenen evaluatie over de Wet doorstroming huurmarkt 2015). Studentenhuisvesters kiezen in de ervaring van Kences ofwel voor het "klassieke campuscontract" in de zin van artikel 7:274d BW of voor shortstay. Wilt u met succes de toepassing van shortstay-contracten verkleinen, dan ziet ook Kences daartoe voldoende mogelijkheden als daarbij de genoemde knelpunten worden weggenomen, terwijl de rechtspositie van huurders vooruitgaat. Daarom geeft Kences u dit voorstel in overweging.

Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan kan u contact met ons opnemen.

Hoogachtend,

Paul Tholenaars



Directeur