

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
T.a.v. drs. S. Blok  
Turfmarkt 147  
2511 DP DEN HAAG

> *ingestuurd via internetconsultatie.nl*

**Betreft: Consultatie Wet tijdelijke huur**

Utrecht, 5 november 2014

Excellentie,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het wetsvoorstel tijdelijke huur. Kences, VSNU, Vereniging Hogescholen en Netwerk Kennissteden Nederland reageren met deze brief gezamenlijk op het wetsvoorstel. In 2011 sloten wij met uw voorganger het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. Daarin zijn ook afspraken gemaakt over het aanpassen van huurcontracten voor internationale studenten en promovendi.

#### **Uitbreiding campuscontract voor promovendi goed nieuws**

Wij zijn tevreden met de uitbreiding van het campuscontract voor promovendi. Dit was immers één van de afspraken uit het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. De vorm die u heeft gekozen kunnen wij ondersteunen. U voegt een categorie 'dringend eigen gebruik' toe voor promovendi en heeft die over en weer gekoppeld aan studenten. Dat betekent dat verhuurders kamers kunnen verhuren aan zowel studenten als promovendi, met in beide gevallen een opzegmogelijkheid bij beëindiging van de studie of promotie.

#### **Tijdelijk huurcontract slecht nieuws voor internationale studenten**

Wij zijn niet tevreden met het door u voorgestelde tijdelijke huurcontract. De deelnemers van Kences verhuren al jaren gemeubileerde kamers aan internationale studenten. Zij verblijven hier maar een korte periode, meestal voor een aantal maanden tot een jaar. Bij een kleine groep masterstudenten is de periode maximaal 2 jaar. De benodigde kamers worden gereserveerd voor de onderwijsinstellingen en de leegstandskosten komen voor hun rekening. Een unieke samenwerking, waardoor de student vanaf de dag van aankomst direct een ingerichte kamer heeft. Maar ook een noodzakelijke regeling, want internationale studenten slagen er in overgrote meerderheid niet in om vanuit het buitenland zelf een kamer te vinden. Zonder gegarandeerde huisvesting is er geen succesvolle internationalisering.

De meest gehanteerde huurovereenkomst is 'naar zijn aard van korte duur' en daarmee een uitzondering op het reguliere huurrecht: de zomerhuisjes regeling. We spraken in het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting over een nieuw tijdelijk contract met een harde einddatum, welke niet tussentijds opzegbaar is en zonder verplichte eindafrekening (omdat de afrekening pas beschikbaar is nadat de student alweer vertrokken is naar het buitenland). In feite een wettelijke vertaling van de huidige praktijk. Helaas is deze contractvorm niet opgenomen in uw wetsvoorstel. U stelt een 2 jarig huurcontract voor bepaalde tijd voor, met opzegmogelijkheid voor de huurder en een verplichte eindafrekening. Wij verzoeken u de in het LAS vastgelegde afspraak alsnog na te komen. Hieronder lichten wij ons verzoek toe.

#### **Minder kamers voor internationale studenten door nieuw huurcontract**

Het door u voorgestelde huurcontract voor bepaalde tijd pakt slecht uit voor de internationale student. Een voorbeeld. De student huurt vanaf september een kamer voor een jaar.

Vervolgens zegt de student per 1 maart de huur op. De markt is dan ontspannen en de kamer kan door de verhuurder niet voor enkele maanden verhuurd worden. Zo ontstaan grote leegstandskosten voor de onderwijsinstellingen, waardoor zij kunnen besluiten om geen kamers meer te reserveren. Met als gevolg: minder beschikbare gereserveerde kamers voor internationale studenten, waardoor deze studenten geen huisvesting hebben tijdens hun studie en wegblijven uit Nederland. Dit staat haaks op de internationaliseringsambitie van het hoger onderwijs.

Ook vanuit juridisch oogpunt zijn er bezwaren. De voorgestelde opzegmogelijkheid is een ongewenste trendbreuk voor huurcontracten met bepaalde duur. De huidige praktijk is juist dat huurcontracten voor een vaste periode (zoals jaarcontracten) bewust niet vroegtijdig opzegbaar zijn. Dit is in het belang van zowel de huurder als de verhuurder.

### **Twee oplossingen**

We zien twee oplossingen voor het hierboven geschetste probleem.

#### Oplossing 1: Tussentijdse opzegmogelijkheid huurder schrappen

Wij stellen voor om de tussentijdse opzegmogelijkheid in het tijdelijke huurcontract voor de huurder te schrappen. Dit sluit aan bij het reguliere huurrecht waarbij een eerste periode van verhuur zonder recht van opzegging normaal is. Uiteraard heeft de verhuurder ook geen opzegmogelijkheid vóór verstrijking van de afgesproken bepaalde duur. Voordeel is dat de internationale student, of gast van de onderwijsinstelling een gegarandeerde kamer heeft bij aankomst in Nederland, zonder dat verhuurders of onderwijsinstellingen onaanvaardbare leegstandsrisico's lopen. Met deze oplossing worden niet alleen shortstay-studenten geholpen, maar ook de *internationale* en *Nederlandse* studenten van de University Colleges en summerschools. Zij zijn immers aangewezen op interne huisvesting. Om misbruik in de reguliere huurmarkt te voorkomen, kan deze oplossing eventueel worden beperkt tot de hierboven beschreven doelgroepen.

#### Oplossing 2: Naar aard van korte duur voor internationale studenten

In deze oplossing wordt in de wet duidelijk gemaakt dat shortstay-verhuringen aan *internationale* studenten en gasten van hoger onderwijsinstellingen vallen binnen de definitie van 'naar aard van korte duur'. Daarbij kan een maximale termijn van bijvoorbeeld 2 jaar worden toegevoegd. In feite een formele vastlegging van de huidige praktijk. Deze oplossing heeft als nadeel dat *Nederlandse* studenten van University Colleges en summerschools er niet onder vallen.

We hopen dat u onze signalen wilt verwerken in het definitieve wetsvoorstel. Mochten er nog vragen zijn, dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

Namens Kences, VSNU, Vereniging Hogescholen en Netwerk Kennissteden Nederland.



Vincent Buitenhuis  
Directeur Kences