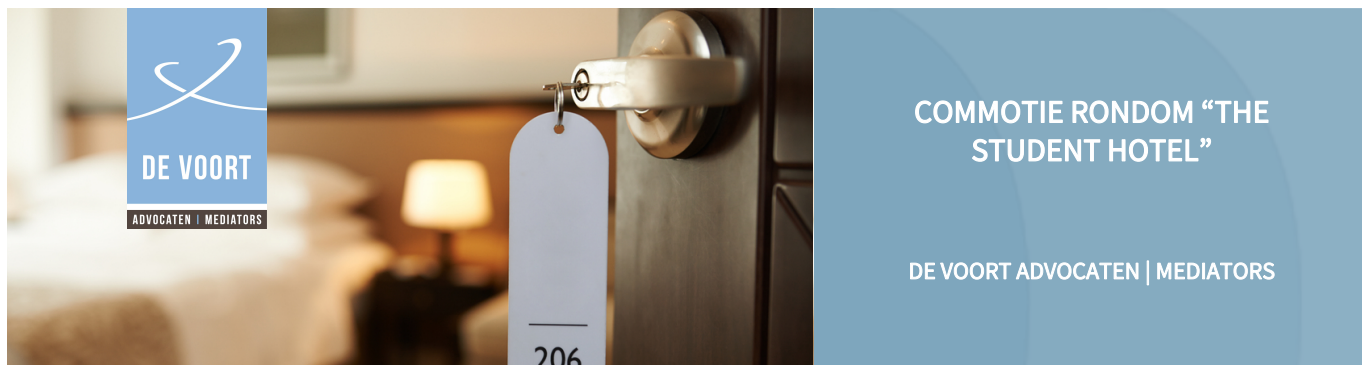




GEPUBLICEERD: 1 JANUARI 2017

In het collegejaar 2016-2017 is het totaal aantal ingeschreven studenten bij universiteiten met 2,5% gestegen tot een totaal van circa 265.000 studenten. Deze toename komt enerzijds doordat steeds meer nationale scholieren voor een universitaire vervolgstudie kiezen en komt anderzijds door een forse stijging van het aantal internationale studenten. Nog niet eerder volgden zoveel studenten een universitaire studie. De prognose is dat deze groei de komende jaren zal blijven toenemen. ^[1] Gelet op de groei van het aantal (inter-)nationale studenten, beantwoordt het aanbod van studentenkamers niet langer afdoende aan de grote vraag daarnaar. Voornamelijk voor internationale studenten blijkt het erg lastig huisvesting te vinden. Het vinden van een studentenkamer gebeurt immers vaak via-via en de (particuliere) markt staat niet altijd open voor internationale tijdelijke huurders.

Voor ondernemers is dit tekort op de kamermarkt een welkome mogelijkheid tot investering. Niet alleen worden door coöperaties steeds meer studentencomplexen uit de grond gestampt, ook doet zich een nieuw verschijnsel voor: *The Student Hotel*. Haar concept omarmt de behoeften van de huidige generatie studenten. Zo voorziet The Student Hotel in moderne privékamers met een eigen of gezamenlijke keuken en een gezamenlijke bibliotheek, ontspanningsruimte en fitnessruimte. Inmiddels heeft The Student Hotel in Nederland zeven vestigingen.

Hoewel door dit initiatief een groot deel van de krapte op de kamermarkt wordt weggenomen, zet de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) zijn vraagtekens bij deze oplossing. The Student Hotel zou namelijk het huurrecht uithollen door studenten langdurig hotelkamers aan te bieden tegen hoge prijzen. Ter illustratie: in Eindhoven is een volledig ingerichte privékamer met privébadkamer (à 18m²) en gezamenlijke keuken te huur vanaf € 546,- per maand, daarbij zijn services zoals televisie, Wi-Fi en een leenfiets inbegrepen. Door critici wordt erop gewezen dat huurders van woonruimte in beginsel huurbescherming hebben. Dit is echter anders in geval van huur van woonruimte welke naar zijn aard slechts van korte duur is. Discussabel is het antwoord op de vraag of het verblijf van studenten voor veelal één semester naar zijn aard van korte duur is.

Door minister Blok (Wonen en Rijksdienst) wordt aangegeven dat het aan de huurcommissie en uiteindelijk aan de rechter is om te bepalen of sprake is van reguliere huur van woonruimte en of de huurder daarbij recht op huurbescherming toekomt. De wettelijke huurbescherming geldt immers niet voor huur van woonruimte die naar zijn aard slechts van korte duur is. Blok merkt daarnaast op dat het aan de gemeenten is om te bezien in hoeverre

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

hotelconstructies een nuttige functie kunnen vervullen in tijdelijke huisvesting van studenten. Bijvoorbeeld de welwillendheid van de gemeente Eindhoven is duidelijk kenbaar. Het aldaar geldende bestemmingsplan “Lichthoven (The Student Hotel)” staat binnen de horecabestemming toe dat bedrijfsmatig logies wordt aangeboden voor een periode tot maximaal één jaar.

In de rechtspraak is (tot op heden) geen oordeel geveld over de specifieke vraag of The Student Hotel woonruimte verhuurt welke naar zijn aard van korte duur is. De rechtbank Amsterdam oordeelde in 2009 in het geval van een wetenschappelijk onderzoeker die met zijn vrouw de woning bewoonde, een aanstelling van drie jaar had en verhuurster de mogelijkheid tot verlenging van de huurtermijn niet uitsloot, dat géén sprake was van huur die naar zijn aard van korte duur was. De onderzoeker en zijn vrouw genoten de wettelijke huurbescherming.^[2] Door de rechtbank 's-Hertogenbosch werd in 2012 geoordeeld dat juist wel sprake was van huur van korte duur. In dat geval was de duur van het huurcontract gekoppeld aan de duur dat de promovendus verbonden was aan de Universiteit, doch voor de minimale periode van een maand en de maximale duur van één jaar. De verhuurder had zijn woningen speciaal ingericht voor een gebruik van korte duur en beschikbaar gesteld voor buitenlandse studenten en personen verbonden aan de onderwijsinstellingen. In dit geval genoot de huurder géén wettelijke huurbescherming.^[3]

De werkwijze van The Student Hotel lijkt meer aan te sluiten op het tweede voorbeeld, zodat de huurders van The Student Hotel waarschijnlijk géén huurbescherming toekomt. Bij het huren van een kamer is het nadrukkelijk de bedoeling van partijen om tijdelijk te huren. Indien zoals hiervoor opgemerkt sprake is van een in een bestemmingsplan opgenomen maximumtermijn voor logies, dan is (verlenging van de) huur voor een totale periode langer dan één jaar ook niet mogelijk. Hierdoor wordt voorkomen dat de huurovereenkomst op grond van de nieuwe wettelijke bepalingen voor tijdelijke verhuur alsnog onder de wettelijke huurbereinigingsbescherming zou vallen.^[4] De vraag of sprake is van huur van korte duur, en aldus wel of geen recht bestaat op huurbescherming, blijft echter zeer casuïstisch van aard is. Uiteraard zijn wij bereid u bij vragen hierover nader te adviseren.

^[1] Zo blijkt uit voorlopige cijfers van de Vereniging van Samenwerkende Nederlandse Universiteiten, de VSNU, zie ook: <http://www.vsnu.nl/>

^[2] Ktr. Amsterdam 20 mei 2009, ECLI:NL:RBAMS:2009:BJ7852.

^[3] Ktr. Eindhoven 2 augustus 2012, ECLI:NL:RBSHE:2012:BX5069.

^[4] Met de introductie van de nieuwe vormen van tijdelijke huur (sinds 1 juli 2016) is het mogelijk gemaakt om woonruimte voor korte periodes tijdelijk te verhuren. Wordt een zelfstandige woonruimte langer dan twee jaar of een onzelfstandige woonruimte langer dan vijf jaar verhuurd, dan geniet die huurder wel huurbescherming.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg



DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

Advocaat

advocaten@devoort.nl

013-4668888

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg