

campuscontract.com  
Hans Talmon  
Clara van Sparwoudestraat 120  
2612 RW Delft

telefoon: 015-2138265  
e-mail: info@campuscontract.com  
website: www.campuscontract.com

De commissie cassatie in het belang der wet  
Mr. H. Logmans, secretaris  
Hoge Raad der Nederlanden  
Postbus 20303  
2500 EH DEN HAAG

mijn brief van 17 januari 2013  
uw brief van 29 augustus 2013  
uw kenmerk: CW/AS/ig

betreft: uitspraken “afbraak huurbescherming door retroactief invoeren campuscontract”  
Hof Amsterdam GHAMS:2012:BX1666, BX1670 en BX1671; Hof Den Haag  
GHSGR:2012:BY0077; Kanton Delft RBSGR:2011:BP8231 en BP8240; alsmede  
Hof Arnhem GHARL:2013:9059 – hernieuwd verzoek

Delft, 3 maart 2014

Geachte commissie,

Graag breng ik opnieuw de rechtsvraag onder uw aandacht of het campuscontract retroactief mag worden opgelegd aan reguliere huurders met de volwaardige huurbescherming. Zie onze bovenvermelde correspondentie, alsook het verslag en advies van uw commissie aan de P-G van 3 september 2013 (onder punt 2). Dit betreft de uitspraken van gerechtshof Amsterdam, gerechtshof Den Haag, kantonrechter Delft (alle betreffende de verhuurder Stichting Duwo), en nu ook gerechtshof Arnhem (betreffende de verhuurder SSH Utrecht) – als bovenvermeld.

In uw verslag en advies aan de procureur-generaal van 3 september 2013 achtte uw commissie het instellen van een vordering tot cassatie in het belang der wet over voorgelegde rechtsvraag “op dit moment niet opportuun”. Heden is echter de termijn voor cassatieberoep ook voor de laatst overgebleven rechtszaak verstreken (bij gerechtshof Arnhem), zonder dat de kwestie alsnog is voorgelegd aan de Hoge Raad. Gezien deze nieuwe situatie verzoek ik uw commissie om uw oordeel te heroverwegen, en de procureur-generaal alsnog te adviseren tot het instellen van een vordering tot cassatie in het belang der wet.

Het gaat hier om de fundamentele rechtsvraag:

1. of het campuscontract (BW 7:274 lid 4) met terugwerkende kracht mag worden ingevoerd voor (oud)studenten met een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd (dus met de reguliere huurbescherming), in concreto:

(a) of voor een student met een regulier huurcontract de huuropzeggingsgrond “weigeren van een redelijk aanbod” dermate mag worden opgerekt dat de huurder in feite wordt gedwongen alsnog een campuscontract te ondertekenen (en de huurbescherming op te geven);

(b) of voor een oud-student met een regulier huurcontract de opzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” dermate mag worden opgerekt dat de huurder in feite wordt gedwongen plaats te maken voor een student (bovendien zonder daadwerkelijke beschikbaarheid van passende vervangende woonruimte en zonder een redelijke verhuiskostenvergoeding);

2. of het retroactief invoeren van het campuscontract niet in strijd is met de rechtszekerheid van de reguliere huurders – aangezien het bij de ondertekening van de huurovereenkomst nooit de bedoeling is geweest om tijdelijk te verhuren aan een student –, in concreto:

(a) of de wetgever het overgangsrecht van MvT BW 7:274 lid 4 niet strikt bedoeld heeft voor campuscontract-achtige huurcontracten, waarin de woonruimte reeds uitdrukkelijk bestemd is als studentenwoning en waarin reeds uitdrukkelijk een huurperiode is afgesproken tot het einde van de studie (terwijl het in de voorliggende huurovereenkomsten steeds gaat om de huur van reguliere *woonruimte* voor *onbepaalde tijd*), en dat de verhuurder dus slechts in dergelijke campuscontract *avant-la-lettre* gevallen een “redelijk aanbod” kan doen om alsnog (gedwongen) een campuscontract te ondertekenen;

(b) of de minister in de beantwoording van Kamervragen niet ten onrechte de suggestie heeft gewekt – volledig in strijd met de rechtszekerheid – dat ieder regulier huurcontract met iedere (oud)student middels een “redelijk aanbod” onder de nieuwe regeling gebracht kan worden (Nota naar aanleiding van het verslag, Tweede Kamer 2004-2005, 29 707, nr. 6, p. 2);

(c) of hier niet, in lijn met de rechtszekerheid, de strikte interpretatie moet worden gevolgd van de parlementaire wetgever (zelfs wanneer de wetgever ongelukkigerwijs de onrechtmatige suggestie van de minister onweersproken laat), niet alleen vanwege de rechtszekerheid maar ook omdat het parlement in het wetgevingsproces het primaat heeft (gezien de trias politica);

(d) of hier niet fundamentele beginselen van het contractenrecht worden geschonden, dat het beide partijen bij het aangaan van het contract duidelijk moet (kunnen) zijn wat de bepalingen van het contract zijn, dat niet achteraf een contract voor onbepaalde tijd onder dwang kan worden gewijzigd in een tijdelijk contract, dat de zwakkere partij hierbij wordt beschermd, en dat bij verzuim van de sterkere partij om een bepaling in het contract op te nemen – die zij daarin had kunnen opnemen – de gevolgen in haar eigen risicosfeer liggen;

(e) of het niet in strijd is met de rechtszekerheid, wanneer het gaat om een “campuswoning” met een reguliere huurovereenkomst voor reguliere woonruimte voor onbepaalde tijd, die dus niet “krachtens de huurovereenkomst” bestemd is voor tijdelijke verhuur aan studenten, dat de woning op grond van MvT BW 7:274 (p. 7) alsnog beschouwd zou gaan worden als “krachtens de huurovereenkomst” bestemd voor tijdelijke verhuur aan studenten, op grond van het enkele feit dat de woning gesitueerd is op de campus (de MvT introduceert hiervoor dus het begrip “campuswoning”; zie met name Hof Arnhem GHARL:2013:9059).

(f) of bij de huurbescherming geen sprake is van “dwingend recht”, waarvan niet ten nadele van de huurder mag worden afgeweken, en dat anders onmogelijk sprake kan zijn van een “redelijk aanbod” (BW 7:282 “Van de artikelen 272 tot en met 281 kan niet ten nadele van de huurder dan wel onderhuurder worden afgeweken.”);

(g) of overgangsrecht ten nadele van rechthebbenden niet uitdrukkelijk moet worden geregeld en of daarbij niet uitdrukkelijk een grensdatum van de terugwerkende kracht moet worden vastgesteld (Aanwijzingen voor de regelgeving, § 4.14. Overgangsrecht);

(h) of al met al het overgangsrecht volgens MvT BW 7:274 bij zorgvuldige lezing niet enkel en uitsluitend bedoeld is (kan zijn) om middels een “redelijk aanbod” de ontbrekende bepaling BW 7:274 lid 4 sub 3 in het huurcontract op te nemen, dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd – aangezien elke andere interpretatie ten nadele van de zittende huurder zou zijn, en derhalve in strijd met de wet.

(i) of het niet in strijd is met de rechtszekerheid dat oud-studenten met reguliere contracten de huur kan worden opgezegd vanwege dringend eigen gebruik, terwijl de nieuwe wetgeving nu juist nodig was om – door invoering van het campuscontract – huuropzegging vanwege dringend eigen gebruik onder voorwaarden mogelijk te maken;

3. of het retroactief invoeren van het campuscontract voor (oud)studenten niet in strijd is met het non-discriminatiebeginsel, wanneer de reguliere woonruimte in casu in feite is toegewezen op basis van regiobinding (studeren, werken of wonen), en wanneer de huurders die niet zijn ingestroomd als student in een verder volstrekt identieke situatie ongemoeid worden gelaten (bij de huur van dezelfde woonruimte, op hetzelfde tijdstip, op basis van dezelfde toewijzingscriteria, en met dezelfde reguliere huurovereenkomst);

4. of het niet strijdig is met het verbod van willekeur wanneer reguliere huurders op grond van “dringend eigen gebruik” alsmede “weigeren van een redelijk aanbod” uit huis worden gezet, terwijl de verhuurder (SSH) terzelfdertijd de uitrol en de handhaving van het campuscontract voor nieuwe gevallen grotendeels heeft opgeschort (daarmee juist weersprekend dat er sprake zou zijn van “dringend eigen gebruik”), terwijl men het campuscontract-instrumentarium dus ongebruikt laat, en terwijl de vrijkomende capaciteit bovendien massaal wordt misbruikt voor

lucratieve short-stay bedrijfshuisvesting – en of het niet onbehoorlijk is dat de verhuurder (SSH) het gerechtshof hierover misleidt om gunstige jurisprudentie te verkrijgen (met succes).

De beide woningcorporaties Stichting Duwo en SSH zien de bovenvermelde uitspraken als jurisprudentie. *De uitspraken worden momenteel misbruikt om enkele duizenden reguliere huurders te bedreigen, en om hen te dwingen hun normale huurbescherming op te geven.*

Studenten worden gedwongen alsnog een campuscontract te ondertekenen. En oud-studenten wordt massaal de huur opgezegd om plaats te maken voor studenten.

Het blijkt dat veel van de geraadpleegde advocaten zich laten leiden door de jurisprudentie en de huurders adviseren dat zij in een rechtszaak weinig kans maken. Dit slechte advies is geheel en al het gevolg van het uitblijven van cassatieberoep. Het vertrouwen in de huurbescherming lijkt snel te verdwijnen.

De ondermijning van de huurbescherming door Duwo en SSH wordt door de arresten van gerechtshof Amsterdam, gerechtshof Den Haag en gerechtshof Arnhem in feite goedgekeurd. Reguliere huurders kunnen niet langer vertrouwen op de huurbescherming. Het recht op beschikbaarheid van passende vervangende woonruimte en de toekenning van een redelijke vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten worden in feite aan de kant gezet. Bij de huuropzegging mag de woningcorporatie zelfs discrimineren.

De rechterlijke macht pleegt zo een aanslag op de landelijke huurbescherming. Doorstroming ten koste van alles.

Mede gezien de brede ontwikkeling richting tijdelijke huurcontracten, dreigt de jurisprudentie over gedwongen omzetting van reguliere huurcontracten in tijdelijke contracten doorwerking te krijgen voor het gehele huurrecht.

Al met al maakt het algemeen belang beantwoording van de rechtsvraag door de Hoge Raad wenselijk en dringend. De kwestie zou zich uitstekend lenen voor een vordering tot cassatie in het belang der wet.

Door zo'n vijf jaar stelselmatige bedreiging heeft het merendeel van de reguliere huurders van Duwo en SSH zich inmiddels gedwongen gezien hun huurbescherming op te geven en te verhuizen. Zo zijn alleen al sinds begin 2013 een paar duizend reguliere huurders gedwongen verhuisd. Helaas heeft uw commissie de kans gemist door mijn vorige verzoek af te wijzen om voor hen de jurisprudentie tijdig gecorrigeerd te krijgen. Voor het huurrecht als geheel is het echter nog niet te laat.

Voor de betreffende uitspraken en voor achtergrondinformatie verwijs ik u naar mijn website [campuscontract.com](http://campuscontract.com). Nota bene met onverwachte steun van SSH, dat zijn reguliere huurders in de massale huuropzeggingsprocedure schrijft: "Je kunt eventueel meer informatie over deze zaken vinden op bijvoorbeeld [rechtspraak.nl](http://rechtspraak.nl) (zoek in vrije tekst naar 'campuscontract') en op [campuscontract.com](http://campuscontract.com)."

Ik verzoek uw commissie om in voorliggende kwestie belangenverstremgeling te voorkomen. Enkele leden van uw commissie zijn werkzaam voor een universiteit (prof. mr. C.E. du Perron is hoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam; mr. R.A.A. Duk is bijzonder hoogleraar aan de Erasmus Universiteit). Voorliggende kwestie betreft de belangen (ook bedrijfseconomisch) van hun respectievelijke werkgevers bij de huisvesting van studenten, medewerkers, gasten, en zelfs "iedereen die tijdelijk onderdak zoekt vanwege bijvoorbeeld studie, vakantie, scheiding of werk" (volgens de website van SSH Short Stay).

Hoogachtend,

[campuscontract.com](http://campuscontract.com)

Hans Talmon

[www.campuscontract.com/Hoge\\_Raad\\_cassatie\\_in\\_het\\_belang\\_der\\_wet\\_retroactief\\_campuscontract\\_17-01-2013.pdf](http://www.campuscontract.com/Hoge_Raad_cassatie_in_het_belang_der_wet_retroactief_campuscontract_17-01-2013.pdf)

[www.campuscontract.com/antwoord\\_Hoge\\_Raad\\_cassatie\\_in\\_het\\_belang\\_der\\_wet\\_retroactief\\_campuscontract\\_29-08-2013.pdf](http://www.campuscontract.com/antwoord_Hoge_Raad_cassatie_in_het_belang_der_wet_retroactief_campuscontract_29-08-2013.pdf)

[www.rechtspraak.nl/Organisatie/Hoge-Raad/OverDeHogeRaad/Bijzondere-taken-HR-en-PG/Documents/Advies%20en%20verslag%20aan%20de%20PG%20derde%20periode%29%203%20september%202013%20%28def%29%20%20%282%29.pdf](http://www.rechtspraak.nl/Organisatie/Hoge-Raad/OverDeHogeRaad/Bijzondere-taken-HR-en-PG/Documents/Advies%20en%20verslag%20aan%20de%20PG%20derde%20periode%29%203%20september%202013%20%28def%29%20%20%282%29.pdf)