Dreigende huisuitzettingen reguliere huurders Uithof-Cambridgelaan (update 26-5-10)
Hans Talmon, Juridische Toezichtcommissie – www.campuscontract.com

SSH heeft op 12 mei 2010 een herinneringsbrief gestuurd aan diverse reguliere huurders die zich weigerachtig opstellen. Hun reactietermijn is verlengd tot 10 juni 2010. Bij mijn weten heeft nog niemand de formele huuropzeggingsbrief ontvangen. Deze valt nu te verwachten vanaf medio juni.

De herinneringsbrief van SSH is een herhaling van zetten.

De informatieverstrekking blijft zeer misleidend. Zo schrijft SSH:

Juridische achtergrond
We hebben een aantal vragen gekregen over de juridische achtergrond van dit nieuwe beleid. Bij de wetswijziging in 2005 waarbij de wetgever het afsluiten van campuscontracten mogelijk maakte, is ook rekening gehouden met zittende huurders. Juist bij de langstzittende huurders is doorstroming van belang en de wetgever heeft voorzien dat oude contracten niet aan de eisen zouden voldoen. Daarom mogen studentenhuisvesters dit oplossen door een nieuw contract mét campusclausule aan te bieden aan studerende huurders met een oud contract. De weigering van een huurder om akkoord te gaan met, wat de wet noemt, een 'redelijk aanbod' voor een nieuw huurcontract, is een geldige reden om een huurcontract te mogen ontbinden.
Het heeft geen zin een campuscontract aan te bieden aan een huurder die niet studeert. Om die reden staat deze wet studentenhuisvesters ook toe niet-studerende bewoners de huur op te zeggen op grond van 'dringend eigen gebruik'.

Dit is zeer misleidend om de volgende redenen:

SSH wil studenten met een regulier huurcontract een nieuwe huurovereenkomst opdringen met campusclausule. Dit mag alleen maar als de campusclausule ook al in het oude huurcontract stond. Dit is echter beslist niet het geval. In de reguliere huurcontracten is de woonruimte *niet* krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten. Dit wordt nota bene uitdrukkelijk erkend door de SSH (documentatie in mijn bezit).

Het overgangsrecht voor de campuscontract-wetgeving betreft slechts dat in de huurovereenkomst die voldoet aan BW artikel 7:274 lid 4 sub 1 (lees: met bovengenoemde campusclausule) kan worden opgenomen dat "de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in dit lid zal worden verhuurd" (BW 7:274 lid 4 sub 3).

Bij het tekenen van het reguliere huurcontract op de Cambridgelaan was het ingeschreven staan als student één van de toewijzingsvoorwaarden. Het was echter geen ontbindende voorwaarde voor het huurcontract. Contractrechtelijk zijn de betreffende woningen beslist *niet* bestemd voor studenten. De reguliere huurders zijn een huurovereenkomst aangegaan voor reguliere woonruimte en voor onbepaalde tijd. Bij het tekenen van het huurcontract hebben zij dus niet ingestemd met een formele bestemming als studentenwoning.

Deze studerende reguliere huurders een campuscontract opdringen is niet het “redelijk aanbod” dat de wetgever voor ogen stond. Er kan hier dus onmogelijk sprake zijn van de huuropzeggingsgrond “weigeren van een redelijk aanbod”.

Het is SSH evenmin geoorloofd om de niet-studerende reguliere huurders de huur op te zeggen op grond van “dringend eigen gebruik” (om plaats te maken voor de doelgroep studenten). Ten eerste is de woonruimte *niet* krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten. Ten tweede zijn de betrokkenen de huurovereenkomst aangegaan met Stichting Sociale Huisvesting Utrecht. De SSH heeft pas sinds de statutenwijziging in 2009 een identiteit aangenomen als “studentenhuisvester” (met studenten als een primaire doelgroep). De reguliere huurders houden hoe dan ook volwaardige huurbescherming, ook als zij niet langer tot de doelgroepen van SSH zouden behoren. Oftewel: inclusief het recht op passende vervangende woonruimte en een redelijke verhuiskostenvergoeding.