**Dreigende huisuitzettingen reguliere huurders Stadspanden – brief SSH Utrecht, 26 juli 2011**

SSH wil bewoners met een regulier huurcontract – dus met volwaardige huurbescherming – gaan behandelen alsof zij een campuscontract hebben:
(1) niet-studenten moeten plaatsmaken voor studenten;
(2) studenten moeten alsnog een campuscontract ondertekenen.

In de brief word je gevraagd om je inschrijving als student aan te tonen (zoals al was aangekondigd in oktober 2009). Het is nog niet de formele huuropzeggingsbrief.

SSH stuurt je naar verwachting begin november 2011 een huuropzeggingsbrief per 31 juli 2012, tenzij je tijdig je inschrijving aantoont en een campuscontract ondertekent. (SSH biedt je ook nog de optie om nu al bij voorbaat in te stemmen met de huurbeëindiging per 31 juli 2012.)

Als je niet akkoord gaat met de huuropzegging zal SSH vervolgens naar de rechter moeten stappen, om beëindiging van de huurovereenkomst te vorderen.

*Met een regulier huurcontract heb je volwaardige huurbescherming en dus een sterke rechtspositie.*

**Tonen bewijs van inschrijving**
In principe heb je als reguliere huurder geen verplichting om je status als student aan te tonen.
Je bent geen uitdrukkelijke verplichting aangegaan om op afroep je collegekaart te laten zien en/of je inschrijving als student aan te tonen. Je kunt eenvoudig een beroep doen op je recht op privacy.
Je hebt een relatie met de verhuurder zoals iedere reguliere huurder. Je al-dan-niet student-zijn is irrelevant en gaat hun niets aan. Mogelijk moest je student zijn op het moment dat je het contract tekende, maar de feitelijke toewijzingsvoorwaarde voor stadspanden 1 en 2 was SSH-huurder met *regiobinding* – studeren, wonen of werken (een eenpersoonshuishouden en niet ouder dan 27 jaar).
Toewijzingsvoorwaarden (zoals regiobinding – studeren, wonen of werken – inkomen, leeftijd, en grootte van het huishouden) zijn geen ontbindende voorwaarden voor het huurcontract.

**Regulier huurcontract**
In het reguliere huurcontract valt totaal niets te vinden over een vereiste inschrijving als student.
Het is beslist geen campuscontract-achtig huurcontract. Bij het aangaan van de huurovereenkomst is nooit bedoeld om tijdelijk te verhuren aan een student.

**Toetsingscriteria**
Volgens je huurcontract is de woning bestemd als "woonruimte" en is de overeenkomst aangegaan "voor onbepaalde tijd" (zonder termijn na het afstuderen of anderszins). Het gaat beslist níet om een "studentenwoning". De bestemming "woonruimte" volgt ook uit het huurreglement artikel 10 lid 1.
Het huurreglement is totaal niet gericht op studentenhuisvesting. Volgens het huurreglement staat SSH Utrecht voor *Stichting Sociale Huisvesting Utrecht*. De nieuwe naam *Stichting Studenten Huisvesting* geldt pas sinds de statutenwijziging van 26 maart 2009. Bij het ondertekenen van je huurovereenkomst hanteerde SSH nog een brede doelgroep “kleine huishoudens, waaronder vooral begrepen studerenden, overige jongeren en ouderen” (in ieder geval in de periode 1995-2009).
Het moment van ondertekenen is bepalend voor de interpretatie van je huurcontract. De doelgroep is bij de statutenwijziging in 2009 weliswaar ingeperkt tot “kleine huishoudens, waaronder vooral begrepen studerenden en overige jongeren” (zonder ouderen). Ook dat is echter nog altijd meer dan alleen studentenhuisvesting.

**Campuscontract-wetgeving**
Burgerlijk Wetboek 7:274 lid 4
http://wetten.overheid.nl

Memorie van Toelichting 7:274 BW (Tweede Kamer, vergaderjaar 2003-2004, 29707, nr. 3)
http://parlando.sdu.nl

**Huuropzeggingsgrond**
Als grond voor het eenzijdig opzeggen van je reguliere huurcontract wil SSH aanvoeren:
(1) "dringend eigen gebruik" (niet-studenten moeten plaatsmaken voor studenten), danwel
(2) "weigeren van een redelijk aanbod" (studenten moeten een campuscontract aangaan).

(1) De huuropzeggingsgrond "dringend eigen gebruik" gaat niet op, omdat het hier gaat om een reguliere huurovereenkomst met volwaardige huurbescherming.

Hoe dan ook heb je recht op vervangende passende woonruimte. Gezien het ernstige kamertekort en de wachttijd van acht jaar is dit geen reële optie. Bovendien is het slechts een verschuiving van het probleem. Netto zou de huuropzegging geen extra studentenkamer opleveren. De huuropzegging is dusdanig ondoelmatig en onredelijk dat onmogelijk sprake kan zijn van “dringend eigen gebruik”. Hebben SSH en de gemeente Utrecht alternatieve oplossingen onderzocht zoals de opsplitsing van appartementen in studentenkamers?

(2) De huuropzeggingsgrond "weigeren van een redelijk aanbod" gaat niet op, omdat het níet gaat om een campuscontract-achtig huurcontract dat valt onder het overgangsrecht van MvT BW 7:274. Het overgangsrecht is slechts van toepassing als de “woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten” (BW 7:274 lid 4 sub 1).

Het "weigeren van een redelijk aanbod" veronderstelt dat het redelijk zou zijn om van de huurder te verwachten dat deze zijn rechten in wezen totaal opgeeft. Een wijziging in het huurcontract moet een redelijk doel dienen en in redelijke mate rekening houden met de belangen van de huurder. Het eenzijdig limiteren van een eerder afgesloten huurovereenkomst tot vlak na iemands afstuderen is echter volstrekte willekeur.

De huuropzegging is nog onredelijker en kanslozer als je zelf onder het statutaire doel van SSH valt, met name de statutaire doelgroep zoals deze gold tijdens het aangaan van het huurcontract.

Je wordt gesteund door jurisprudentie van de kantonrechter Amsterdam. Deze heeft bij vonnis van 29 april 2011 in een vergelijkbare situatie de reguliere huurovereenkomsten in stand gelaten, omdat geen sprake was van een "redelijk aanbod" en evenmin van "dringend eigen gebruik". Bovendien was er geen vervangende huisvesting beschikbaar. – De betreffende woningcorporatie Duwo heeft overigens hoger beroep ingesteld. (Het integrale vonnis is te vinden op www.campuscontract.com.)

Je hoeft niet per se antwoord te geven op de dreigbrief van SSH. Het is maar een vooraankondiging. Het is nog niet de formele huuropzegging. Niet reageren wordt geïnterpreteerd als "niet akkoord". Toch is het goed om SSH alvast een korte brief te sturen dat je het er niet mee eens bent dat je huur wordt opgezegd. Eventueel kun je noemen dat volgens je huurcontract de woning is bestemd als "woonruimte", dat de huurperiode "voor onbepaalde tijd" is, en dat het hier beslist níet gaat om een "studentenwoning". In voorkomende gevallen is het altijd goed om dit begrip meteen en consequent te weerspreken. Nogmaals: Als reguliere bewoner heb je volwaardige huurbescherming, en daarmee een sterke rechtspositie.

**Rechtsbijstand**
Er is alle reden om je rechtsbijstandsverzekering op orde te hebben. Je kunt beter niet wachten met afsluiten van de brandverzekering tot je huis in brand staat. – Zolang je minvermogend bent en tot twee jaar daarna heb je recht op gesubsidieerde rechtsbijstand van de Raad voor Rechtsbijstand.

**Inschrijving bij WoningNet**
Het is hoe dan ook aan te raden om je in te schrijven als woningzoekende.

Hopelijk geeft dit voldoende antwoord op ieders vragen. Achtergrondinformatie kun je vinden op www.campuscontract.com. Je kunt ook terecht bij het woonbestuur via stadspanden@gmail.com.

Juridische Toezichtcommissie
Hans Talmon, voorzitter
Clara van Sparwoudestraat 120
2612 RW Delft

telefoon: 015-2138265
info@campuscontract.com
www.campuscontract.com