

GEDAAGDE

RECHTBANK AMSTERDAM, SECTOR KANTON, LOCATIE AMSTERDAM

rolnummer: 10-20032

9

datum: 29 april 2011

Vonnis in de zaak:

STICHTING DUWO,

eiseres,
gevestigd te Delft,
gemachtigde: mr. T.A. Nieuwenhuijsen,

tegen:

[REDACTED]
gedaagde,
wonende te Amsterdam,
gemachtigde: mr. H.M. Meijerink.

Partijen worden verder aangeduid als Duwo, en [REDACTED]

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Bij tussenvonnissen van 3 september 2010 is de zaak verwezen naar de rolzitting voor schriftelijk voortprocederen.

Duwo nam een conclusie van repliek.

[REDACTED] nam een conclusie van dupliek.

Daarna is vonnis gevraagd. Vonnis is nader bepaald op heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

1. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend dan wel niet (voldoende) betwist alsmede op grond van de in zoverre niet bestreden inhoud van de overgelegde bewijsstukken staat het volgende vast.

[REDACTED] heeft zich op 21 september 2003 bij Intermezzo Stichting voor Jongerenhuisvesting te Amstelveen ingeschreven voor een kamer in Uilenstede.

Bij brief van 5 februari 2004 heeft Intermezzo [REDACTED] meegedeeld dat hij met ingang van 1 maart 2004 in aanmerking komt voor een kamer en dat hij op 2 maart 2004 wordt verwacht voor het tekenen van de huurovereenkomst. Als bijlage 3 bij de brief was gevoegd een 'lijst benodigde bescheiden bij tekenen huurovereenkomst'. In deze bijlage 3 zijn opgesomd de (vijf) 'bescheiden die je bij de ondertekening van de huurovereenkomst moet meenemen', te weten:

- “ 1. een geldig legitimatiebewijs (...);
2. (een kopie van) één van de volgende documenten:
 - een uittreksel van het bevolkingsregister van een gemeente in de regio Amsterdam* ;

- of een inschrijvingsbewijs van een dagopleiding in de regio Amsterdam*;
 - of een werkgeversverklaring waaruit blijkt dat je werkzaam bent in de regio Amsterdam*;
- (hiermee toon je aan dat je voldoet aan de bindingsvoorwaarden van de gemeente Amstelveen)

* de regio Amsterdam omvat de volgende gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang.

3. een kopie van de meest recente specificatie(s) van je inkomen (loonstrook, kennisgeving studiefinanciering e.d.);
(deze gegevens zijn nodig met het oog op het door de gemeente Amstelveen vastgestelde maximaal toegestaan belastbaar jaarinkomen van € 16.950,00)"

4. een recente pasfoto;

5. je pinpas, om daarmee bij ons te betalen dan wel een bewijs dat je inmiddels betaald hebt: (samengevat: de eerste huurbetaling, waarborgsom, administratiekosten, en kosten van het verplichte naamplaatje)."

Vervolgens heeft Intermezzo met ingang van 1 maart 2004 voor onbepaalde tijd aan [REDACTED] verhuurd de (onzelfstandige) woning Uilenstede [REDACTED] kamer [REDACTED] te Amstelveen. [REDACTED] heeft bij de ondertekening van de huurovereenkomst een bewijs van inschrijving als student bij de UvA overgelegd.

Bij brief van 7 januari 2004 heeft Intermezzo aan de bij haar ingeschreven woningzoekenden geschreven als volgt, voor zover thans van belang:

"Vanaf 1 mei 2004 zal Intermezzo haar kamers uitsluitend nog aan studenten verhuren (...).

Met ingang van 1 mei 2004 zullen bovendien alleen nog huurovereenkomsten voor bepaalde duur worden aangeboden. Bepaalde duur betekent dat een huurovereenkomst wordt afgesloten voor de periode van de studieduur, met een maximum van zes jaar. Uiterlijk een half jaar na het afronden of het voortijdig beëindigen van de studie zal de huur worden opgezegd.

Deze beleidswijziging houdt in dat alleen nog studenten die een voltijdse dagopleiding (gaan) volgen aan een MBO-, HBO- of universitaire instelling in de regio Amsterdam nog een kamer kunnen huren bij Intermezzo. (...)"

Op een gegeven moment is Intermezzo als verhuurder opgevolgd door Duwo. Duwo is (ook) een toegelaten instelling in de zin van artikel 70 van de Woningwet. Volgens haar statuten stelt Duwo zich in het bijzonder ten doel om die personen te huisvesten die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Duwo heeft zich in het bijzonder toegelegd op de huisvesting van studenten.

Nadat op 15 juli 2006 artikel 7:274 lid 4 in werking was getreden, is Duwo het zogenaamde campuscontract gaan toepassen. Sinds 2008 is voert Duwo een beleid dat erop is gericht

ook huurders met een huurovereenkomst van vóór de inwerkingtreding van genoemde bepaling onder de werking van deze bepaling te brengen.

Bij brief van 12 januari 2010 heeft Duwo [REDACTED] verzocht akkoord te gaan met een campuscontract als hij nog studeert dan wel akkoord te gaan met huurbeëindiging per 1 januari 2011 in het geval hij niet meer studeert.

[REDACTED] heeft bij brief van 9 februari 2010 teruggeschreven dat hij het aanbod niet redelijk acht omdat hij een contract heeft getekend, waarin is bepaald dat de huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, en middels het aanbod in feite van hem wordt gevraagd "om eenzijdig de voorwaarden van mijn huurcontract te verslechteren zonder mij hiervoor te compenseren."

Bij brief van 15 februari 2010 heeft Duwo aan [REDACTED] de huur opgezegd. De brief luidt als volgt:

"Bij brief van 12 januari 2010 hebben wij u uitgelegd waarom DUWO recent een aangescherpt doorstromingsbeleid is gaan hanteren. Wij hebben u in deze brief verzocht akkoord te gaan met een campuscontract als nog studeert, dan wel akkoord te gaan met huurbeëindiging per 1 januari 2011 in het geval u inmiddels niet meer studeert.

U heeft het een noch het ander gedaan. Zoals aangekondigd in genoemde brief gaat DUWO daarom nu over tot opzegging van uw huurcontract per 1 januari 2011.

In het geval u nog studeert, dat wil zeggen dat u als deelnemer bent ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1., onderdeel b van de Wet educatie en beroepsonderwijs of als student aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b van de Wet op het hoger onderwijs en het wetenschappelijk onderzoek, dan zegt DUWO u de huurovereenkomst op tegen 1 januari 2011 op de grond dat u niet heeft ingestemd met een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, in welke huurovereenkomst de bedingen zijn opgenomen genoemd in artikel 7:274 lid 4 Burgerlijk Wetboek, beter bekend als het 'campuscontract'.

In het geval u niet langer als deelnemer bent ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1., onderdeel b van de Wet educatie en beroepsonderwijs of als student aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b van de Wet op het hoger onderwijs en het wetenschappelijk onderzoek, dan zegt DUWO u de huurovereenkomst op tegen 1 januari 2011 op de grond dat DUWO het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik, welk gebruik bestaat uit de verhuur van de studentenwoning aan iemand die wel als deelnemer staat ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1., onderdeel b van de Wet educatie en beroepsonderwijs of als student aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b van de Wet op het hoger onderwijs en het wetenschappelijk onderzoek.

Wij verzoeken u vriendelijk om ons binnen zes weken na dagtekening van deze brief te laten weten of u alsnog instemt met het aangeboden campuscontract dan wel, indien u niet meer studeert, alsnog akkoord gaat met huurbeëindiging per 1 januari 2011.

Stemt u nergens mee in of reageert u niet, dan zal DUWO u na verloop van genoemde zes weken termijn doen dagvaarden en de beëindiging van de huurovereenkomst per 1 januari 2011 alsmede uw veroordeling in de proceskosten vorderen."

_____ heeft op deze brief niet meer gereageerd.

2. Duwo vordert nu dat bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- voor het geval _____ in deze procedure bewijs overlegt dat hij kan worden aangemerkt als student in de zin van artikel 7:274 lid 4 BW: de datum van beëindiging van de huurovereenkomst tussen Duwo en _____ vast te stellen, tenzij _____ binnen één maand na betekening van het vonnis alsnog de door Duwo aangeboden huurovereenkomst aanvaardt,

dan wel:

- voor het geval _____ deze procedure niet het bewijs overlegt dat hij kan worden aangemerkt als student in de zin van artikel 7:274 lid 4 BW: de datum vast te stellen waarop de met _____ gesloten huurovereenkomst eindigt en waarop _____ het gehuurde dient te ontruimen.

3. Duwo stelt daartoe als volgt. Omdat er een groot en structureel tekort is aan betaalbare studentenhuisvesting, bevordert zij het vertrek van huurders die niet meer studeren. Na de inwerkingtreding van artikel 7:274 lid 4 BW past zij het campuscontract toe. Duwo heeft echter nog steeds huurders met een huurovereenkomst van voor de inwerkingtreding van deze bepaling. Voor zover deze huurders nog studeren, wil zij deze onder de werking van genoemde bepaling worden gebracht, en voor zover deze huurders niet meer studeren wordt beëindiging van de huurovereenkomst nagestreefd.

Het is Duwo niet bekend of _____ nog student is in de zin van de wet.

Indien _____ kan aantonen dat hij student is, heeft Duwo hem met het voorleggen van een campuscontract een redelijk aanbod gedaan als bedoeld in de artikel 7:274 lid 1 BW. Duwo vindt voor dit standpunt steun in de Memorie van Toelichting etc:

"Het onderhavige wetsvoorstel heeft onmiddellijke werking voor lopende huurovereenkomsten, uiteraard mits de huurovereenkomsten voldoen aan de eisen zoals gesteld in het voorgestelde artikel 274, lid 4, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Wat betreft de toepasselijkheid van het voorgestelde artikel 274, lid 4, onderdeel 3°, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zal daarin in de regel niet zijn voldaan. In dat geval kan langs de weg van «het doen van een redelijk aanbod» in de zin van artikel 274, lid 1, onderdeel d, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden bereikt dat het betreffende beding alsnog in de huurovereenkomst wordt opgenomen."

Het aanbod is redelijk. Het gaat immers om een voor studenten bestemde woonruimte, die de huurder als student heeft betrokken. _____ dankt zijn "studentenwoning" aan zijn hoedanigheid van student. De wet, die onmiddellijke werking heeft, zegt dat in een dergelijke situatie het verlies van de hoedanigheid 'student' de mogelijkheid opent voor de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen op grond van dringend eigen gebruik, te

weten de verhuur aan een student. Er hoeft dat niet te blijken dat andere passende woonruimte voorhanden is. Het enige dat ontbreekt is, dat de bedingen, genoemd in artikel 7:274 lid 4 BW, niet met zoveel woorden in de huurovereenkomst zijn opgenomen. De facto is aan deze eis echter wel voldaan, omdat het gaat om voor studenten bestemde woonruimte die na leegkomen ook weer aan een student zal worden verhuurd. Indien het aanbod niet als redelijk zou worden aangemerkt, heeft dat tot gevolg dat er een grote mate van ongelijkheid blijft bestaan tussen studenten die voor de inwerkingtreding van de regeling zijn gaan huren en studenten die daarna zijn gaan huren. De wetgever zelf heeft zich deze ongelijkheid gerealiseerd en gewezen op de mogelijkheid om langs de weg van het redelijk aanbod de ongelijkheid op te heffen. Zou [REDACTED] student zijn, dan heeft hij ten onrechte het aanbod geweigerd, en moet beëindiging van de huurovereenkomst het gevolg zijn.

Zou [REDACTED] niet meer als student kunnen worden aangemerkt, dan heeft te gelden dat Duwo het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik, te weten de verhuur aan een student. Het is voldoende aannemelijk dat er een grote en dringende behoefte bestaat aan huisvesting, specifiek bestemd voor studenten. Het bezet houden van dergelijke woonruimte (lang) nadat men geen student meer is, doorkruist de doelstelling van Duwo om te voorzien in de behoefte aan (betaalbare) studentenhuusvesting in onaanvaardbare mate. Duwo heeft een ruimte opzegtermijn gehanteerd en zij heeft hulp aangeboden bij het vergroten van de kansen van de betreffende huurders op de reguliere woningmarkt.

4. [REDACTED] bestrijdt de vordering en concludeert tot afwijzing daarvan. Hij voert daartoe het volgende aan. Stichting voor Jongerenhuusvesting Intermezzo verhuurde de kamers in Uilenstede aan zowel studenten als niet-studenten. Niet eerder dan bij brief van 1 januari 2004 heeft Intermezzo meegedeeld dat zij met ingang van 1 mei 2004 alleen nog aan studenten kamers zal verhuren. Tussen de studie van [REDACTED] en zijn huurcontract is geen direct verband. Er is slechts verband in die zin, dat alleen mocht worden verhuurd aan een persoon die met de stadsregio Amsterdam een bepaalde binding had, bestaande uit bewoning, werk of studie. [REDACTED] heeft het contract niet gekregen omdat hij studeerde, maar omdat een persoon was met een voldoende binding met de stadsregio Amsterdam. Onjuist is het standpunt van Duwo dat al bij de aanvang de huur de woonruimte als woonruimte voor een student was aangewezen. Uit bijlage 3 bij de brief van 22 maart 2002 (hiervoor aangehaald) blijkt dat [REDACTED] niet als student als huurder van de onderhavige woonruimte is geaccepteerd. Duwo heeft documenten overgelegd die aantonen dat [REDACTED] studeerde, maar dit stuk, waaruit blijkt dat [REDACTED] niet als student is geaccepteerd als huurder van woonruimte, heeft Duwo niet overgelegd. Deze handelwijze is in strijd met artikel 21 Rv. en "niet fair", en alleen al reden om de vorderingen af te wijzen.

Voor het geval dit verweer niet slaagt, moet de conclusie zijn dat de huurovereenkomst een "gewone" huurovereenkomst is voor "gewone" woonruimte. Uitgangspunt is dan dat de huurder huurbescherming heeft, behoudens wanprestatie of als zich een grond voordoet waarop de huurder kan opzeggen en de rechter een beëindigingvordering kan toewijzen. De door Duwo gebezigde opzeggingsgronden zijn de weigering van een redelijk aanbod van een nieuwe huurovereenkomst en dat Duwo het verhuurde dringend nodig heeft eigen gebruik.

Het voorstel tot wijziging van de onderhavige "gewone" huurovereenkomst in een campuscontract is niet redelijk omdat het effect is dat de huurovereenkomst (op korte termijn) wordt beëindigd, en overigens zal [REDACTED] – omdat hij principieel van mening is dat Duwo niet het recht heeft te verlangen dat hij het bewijs levert dat hij (nog) student is -

geen studentenverklaring overleggen, zodat de voor het geval dat hij zulk een verklaring overlegt ingestelde vordering aanstonds kan worden afgewezen.

Van dringend eigen gebruik kan eerst sprake zijn, indien Duwo aannemelijk maakt dat zij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van haar (de belangen van beide partijen en van onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen) niet kan worden geveerd dat de huurovereenkomst wordt verlengd, en tevens blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen. Naar de mening van [REDACTED] is aan geen van deze vereisten voldaan. Er is sprake van zeer grote woningnood onder alle woningzoekenden, en niet alleen studenten, in de regio Amsterdam, met name wat betreft goedkope woonruimte. Het is deze grote woningnood die [REDACTED] belet betere huisvesting te vinden en te verhuizen. Duwo heeft statutair de opdracht woonruimte te verhuren aan personen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. [REDACTED] behoort tot die groep. Door aan hem te verhuren is sprake van eigen gebruik, althans is er geen verschil tussen dit eigen gebruik en het opnieuw verhuren aan een andere doelgroep. Het belang van Duwo weegt niet zwaarder dan dat van [REDACTED].

5. Overwogen wordt als volgt. Het gegeven dat Duwo wel heeft overgelegd de brief van 22 maart 2002, maar niet de in die brief genoemde bijlage 3, leidt niet tot de gevolgtrekking dat Duwo om die reden niet-ontvankelijk moet worden verklaard.

6. Vast staat dat [REDACTED] de onderhavige woonruimte voor onbepaalde tijd heeft gehuurd in een tijd dat het geen voorwaarde was om student te zijn. Uit door Duwo aangehaalde (Wikipedia-)literatuur blijkt sinds het einde van de jaren '80 daadwerkelijk ook "andere jongeren" in onzelfstandige woonruimten van het Uilenstedecomplex werden gehuisvest. Vast staat voorts, dat de woonruimte niet krachtens huurovereenkomst bestemd is voor studenten. Vereist was maatschappelijke binding aan de stadsregio Amsterdam. Aan deze eis kon alleszins anders worden voldaan dan door het studentzijn. Bij deze stand van zaken wordt, met [REDACTED], geoordeeld dat de door de rechtsvoorganger van Duwo met [REDACTED] gesloten huurovereenkomst niet betrekking heeft op een "studentenwoning", maar heeft te gelden als een "gewone" huurovereenkomst voor "gewone" woonruimte. Het gegeven dat Intermezzo met ingang van 1 mei 2004 haar beleid heeft gewijzigd in die zin dat zij met ingang van deze datum woonruimte alleen nog maar als "studentenwoning" zal worden verhuurd, maakt niet dat de [REDACTED] gehuurde woning alsnog als "studentenwoning" moet worden beschouwd.

7. Het door Duwo gedane aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst in de vorm van een "campuscontract" is niet redelijk omdat dit aanbod ertoe strekt om de huurbescherming die [REDACTED] als huurder van "gewone" woonruimte geniet terstond (namelijk wanneer zou blijken dat [REDACTED] geen student meer is in de zin van de wet) dan wel op termijn (namelijk zodra [REDACTED] die status niet meer heeft) te ontnemen.

8. Bij de beantwoording van de vraag of Duwo aannemelijk heeft gemaakt dat zij het verhuurde zó dringend nodig heeft voor eigen gebruik, dat van haar niet kan worden geveerd dat de huurovereenkomst wordt verlengd, weegt in dit geval, waarin het gaat om "gewone" woonruimte, mee dat Duwo ook ten doel heeft om personen te huisvesten die door hun inkomen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Naar [REDACTED] heeft gesteld en niet (voldoende) is bestreden, behoort hij tot die categorie, en is voor hem niet minder sprake van woningnood in de zin van gebrek aan betaalbare woonruimte als dat voor studenten het geval is. Daarbij is niet zonder belang dat het gaat

om een betrekkelijk gering aantal personen dat nog verblijft in kamers die Duwo verder nog uitsluitend voor huisvesting van studenten wil gebruiken. Blijkens de inlichtingen die Duwo bij dagvaarding heeft verstrekt, betreft "de eerste uitrol" van haar beleid een deel van Uilenstede met in totaal 187 verhuureenheden, waar zich zestien huurders zonder campuscontract bevonden. Daarvan hebben er drie alsnog een campuscontract geaccepteerd, vier hebben opgezegd, drie hebben laten weten niet akkoord te gaan met het aanbod of de beëindiging en vijf huurders, waaronder volgens Duwo ook [REDACTED] (die echter wel heeft laten weten geen campuscontract te zullen accepteren), hebben niet gereageerd. Dit betekent dat, afgezien van [REDACTED] niet meer dan nog zeven personen mogelijk zich erop kunnen beroepen dat zij een "gewone" huurovereenkomst hebben en dat zij behoren tot de groep personen wier lot Duwo zich krachtens haar doelstelling eveneens dient aan te trekken. Dringend eigen gebruik als beëindiginggrond is onvoldoende aannemelijk geworden. Aan de voorwaarde voor de toepassing van deze beëindiginggrond, dat blijkt dat [REDACTED] andere passende woonruimte kan verkrijgen, is evenmin voldaan.

9. Het voorgaande leidt tot de slotsom dat de vordering moet worden afgewezen. De huurovereenkomst zal worden verlengd voor de tijd tot 1 juli 2012.

10. Duwo zal als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten van het geding worden verwezen.

BESLISSING

De vordering wordt afgewezen.

De huurovereenkomst wordt verlengd tot 1 juli 2012.

Duwo wordt veroordeeld in de kosten van het geding aan de zijde van [REDACTED] tot aan deze uitspraak begroot op € 500,00 als salaris van de gemachtigde van [REDACTED]

Gewezen door mr. R.A.J. van der Linde, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 29 april 2011 in tegenwoordigheid van de griffier.

Voor ~~grosse conform~~
De griffier van de rechtbank Amsterdam
sector kanton