

KENCES

Kenniscentrum Studentenhuisvesting

Handleiding bij het gebruik van het CAMPUSCONTRACT

Hoofdstuk 1 Inleiding

Een van de onderdelen van de belangenbehartiging door Kences in de afgelopen jaren is het wettelijk laten borgen van het campuscontract.

Het voorstel daartoe is op 1 november 2005 bijna unaniem aangenomen door de Tweede Kamer en vervolgens op 30 mei 2006 als hamerstuk afgedaan door de Eerste Kamer. Politiek gezien bestaat er dus een groot draagvlak voor het campuscontract.

De wet is op 15 juli 2006 in werking getreden.

De betrokken ministers hebben tijdens de parlementaire behandeling aangegeven dat er "een belangrijke rol [is] weggelegd voor de brancheorganisaties van met name de sociale verhuurders (de brancheorganisatie voor woningcorporaties, Aedes, en het Kenniscentrum Studentenhuisvesting, Kences) door bijvoorbeeld een model- "campuscontract" beschikbaar te stellen". Aedes heeft als eerste de handschoen opgenomen door eind 2004 model-bepalingen op haar site te plaatsen. De Kences-projectgroep Woondiensten heeft daarnaast het wetsvoorstel bestudeerd, waarbij ook juridisch advies ter zake is ingewonnen, met het oog op het ontwikkelen van deze handleiding voor het gebruik van het campuscontract. Als bijlagen zijn bij de handleiding opgenomen een model-campuscontract, model-huurovereenkomst voor niet-studenten en model-opzegbrief.

Hoofdstuk 2 Ontstaan Campuscontract

Sinds de jaren zeventig zijn er door studentenhuisvesters rechtszaken aangespannen tegen zittende huurders die reeds waren afgestudeerd maar niet doorstroomden en op die manier de kamers bezet hielden die bestemd waren voor studenten.

In de jaren negentig begonnen studentenhuisvesters op grote schaal in het huurcontract vast te leggen dat een student de woning na afstuderen of staken van de studie moest verlaten. Die huurcontracten werden 'campuscontracten' genoemd.

In 2001 voerde het ministerie van VROM overleg met Kences over de nijpende situatie in de studentenhuisvesting. De partijen spraken af om in een gemeentelijke pilot op een rij te krijgen welke creatieve oplossingen vanuit de verschillende invalshoeken kunnen worden aangedragen. Dat is gelukt. De partijen erkenden het probleem van de tekorten in de studentenhuisvesting en verklaarden zich ook gezamenlijk verantwoordelijk om tot een oplossing te komen. Een van die oplossingen is de invoering van een campuscontract. In 2002 bleek dat de minister van VROM het campuscontract landelijk wilde invoeren. Het definitieve wetsvoorstel is opgesteld mede met inbreng van Kences en in 2004 ingediend bij de Tweede Kamer. Zoals in de inleiding vermeld, is het voorstel eind 2005 door de Tweede en in de lente van 2006 door de Eerste Kamer aangenomen, om vervolgens in de zomer van dat jaar van kracht te worden. Nu het campuscontract dus een wettelijke basis heeft gekregen, heeft Kences deze handleiding opgesteld.

Hoewel de wet is bedoeld om doorstroming te bevorderen uit alle studentenwoningen en niet alleen uit die gesitueerd op een campus, wordt nog steeds de term campuscontract gehanteerd omdat die term inmiddels een vast begrip geworden is.

Hoofdstuk 3 Artikel 7:274 lid 4

3.1 Tekst van de wet; het begrip 'eigen gebruik'

De regeling die de wetgever heeft bedacht voor het 'campuscontract' is betrekkelijk eenvoudig. De wetgever heeft aangeknoopt bij de praktijk. Het campuscontract dat in de huidige praktijk reeds wordt gehanteerd, laat de huurbescherming van studenten eigenlijk volledig intact. Het enige dat in het contract wordt vastgelegd is dat de betreffende student weet dat de woonruimte alleen voor studenten is bestemd en dat hij geacht wordt op te zeggen binnen zes maanden nadat hij die status om wat voor reden dan ook (afstuderen; staken studie) is kwijtgeraakt. Doet hij dat niet dan zal de verhuurder opzeggen, gebruik makend van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' zoals opgenomen in artikel 7:274 lid 1 onder c van het Burgerlijk Wetboek (BW), zo bepaalt het contract.

De huurbescherming komt daarbij volledig tot zijn recht, want als de ex-student met de opzegging niet instemt, kan alleen de rechter de huurovereenkomst op vordering van de rechter beëindigen. Uit de rechtspraak van de laatste jaren blijkt dat de rechter daartoe bereid is in het belang van de doorstroming. Bovendien stelt de rechter in een dergelijke situatie niet al te hoge eisen aan de voorwaarde dat gebleken moet zijn dat de huurder passende vervangende woonruimte kan verkrijgen en kent hij ook geen tegemoetkoming toe in verhuis- en herinrichtingskosten. Beide laatste voorwaarden zouden het campuscontract praktisch gezien min of meer illusoir kunnen maken: studentenhuisvesters hebben vaak geen andere, vervangende woningen die ze zouden kunnen aanbieden en op grote schaal verhuiskostenvergoedingen betalen zou veel te veel geld kosten.

Als de rechter dit soort beslissingen al bereid is te nemen, waarom dan nog een wetwijziging? Allereerst vergt het wetgevingsproces tijd en loopt het dus haast per definitie achter op de praktijk. Daarnaast verstevigt een wettelijke regeling de positie van de studentenhuisvesters natuurlijk aanzienlijk. Het principe van doorstroming na beëindiging studie komt daarmee buiten kijf te staan.

Hoe heeft de wetgever het geregeld? Als gezegd: simpel. Aan artikel 7:274 BW wordt, onder vernummering van de leden 4 en 5 tot 5 en 6, een nieuw lid 4 ingevoegd. Die bepaling gaat als volgt luiden:

4. Onder eigen gebruik in de zin van lid 1 onder c, wordt bovendien mede begrepen het verstrekken van woonruimte aan een student, indien:
 - 1°. die woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten, als bedoeld in dit lid;
 - 2°. de huurder, tegen wie de in lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, niet heeft voldaan aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in dit lid inzake het lopende studiejaar over te leggen, en
 - 3°. in de huurovereenkomst met de huurder tegen wie de in lid 1 bedoelde vordering is ingesteld, is bepaald dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in dit lid zal worden verhuurd.Onder student wordt in dit lid verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

Daarnaast bepaalt de wet dat in artikel 7:274 lid 1, onderdeel c, de woorden “*en tevens blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen*” worden vervangen door: “*en tevens blijkt dat de huurder, met uitzondering van de huurder, bedoeld in lid 4, andere passende woonruimte kan verkrijgen*”.

Ook de wetgever laat de huurbescherming zoveel mogelijk intact. Wel stelt hij buiten kijf dat onder ‘*eigen gebruik*’ zoals bedoeld in 7:274 lid 1 onder c ook valt het verstrekken van woonruimte aan een student. Dan moet wel aan een aantal voorwaarden zijn voldaan:

- a. de verhuurde woonruimte moet bestemd zijn voor uitsluitend studenten (zie paragraaf 3.3);
- b. de huurder is geen student meer (kan geen bewijs van inschrijving overleggen, zie paragraaf 3.4);
- c. in de huurovereenkomst moet zijn bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst weer aan een student wordt verhuurd (zie paragraaf 3.6).

Door de wijziging van de tekst van artikel 274 lid 1 onder c bewerkt de wetgever dat bij een opzegging op grond van ‘*dringend eigen gebruik*’ in een situatie als bedoeld in het vierde lid niet hoeft te blijken dat andere passende woonruimte beschikbaar is. Voordat we nader ingaan op de nieuwe regeling en in het bijzonder op de voorwaarden waaronder van die regeling gebruik kan worden gemaakt, gaan we eerst nog even wat dieper in op de huurbescherming.

3.2 Hoe zijn huurders onder het campuscontract beschermd?

Zoals hierboven bleek, heeft de wetgever alleen bepaald dat (onder bepaalde voorwaarden) onder het begrip ‘*eigen gebruik*’ ook het verstrekken van woonruimte aan een student kan vallen.

Dat betekent niet dat een huurder, die geen student meer is, vanaf dat moment alle huurbescherming kwijt is. Het betekent alleen dat de verhuurder gebruik kan maken van de opzeggingsgrond ‘*dringend eigen gebruik*’, als bedoeld in artikel 7:274 lid 1 onder c om de woning leeg te krijgen om daarin weer een nieuwe student te huisvesten. Over het begrip ‘*eigen gebruik*’ is dan geen discussie meer mogelijk, maar over het element ‘*dringend*’ natuurlijk wel. Dat staat in de belangenafweging ter beoordeling van de rechter. Het gaat er immers om dat:

‘de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik (...), dat van hem, de belangen van beide partijen en van onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden geveerd dat de huurovereenkomst wordt verlengd’ (vergelijk artikel 7:274 lid 1 onder c).

Dat houdt de bescherming van de huurder voor een belangrijk deel intact. Stel bijvoorbeeld dat er op enig moment helemaal geen kamernood meer bestaat. Dan zou de huurder (ex-student) die wordt opgezegd om plaats te maken voor een nieuwe student kunnen stellen dat de verhuurder een onvoldoende dringend belang heeft. De rechter kan dan de overeenkomst verlengen, voor bepaalde of onbepaalde tijd. Zodra er wel weer kamernood is, kan natuurlijk in beginsel opnieuw worden opgezegd met gebruikmaking van deze opzeggingsgrond.

De wetgever heeft wel de eis laten vallen dat moet blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. De achterliggende gedachte daarbij is dat de betreffende huurder/student bij het aangaan van de overeenkomst weet waar hij aan toe is. Hij heeft de huurovereenkomst immers gesloten om tijdens zijn studie woonruimte te hebben. Het nadien niet verkrijgen van passende woonruimte mag dan geen beletsel vormen. In de rechtspraak is wel geoordeeld dat een beroep op het ontbreken van beschikbaarheid van andere passende woonruimte in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Het is overigens juist dit punt dat door de tegenstanders van het campuscontract wordt benadrukt: zolang er onvoldoende 'starterswoningen' zijn om naar door te stromen, zou in hun optiek de zittende huurder beschermd moeten worden.

3.3 Krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten

De verruimde opzegmogelijkheid die het vierde lid biedt geldt alleen indien de student een woonruimte bewoont die *'krachtens huurovereenkomst bestemd is voor de huisvesting van studenten als bedoeld in dit lid'*. Daar dient dus bij het opstellen van de huurovereenkomst rekening mee te worden gehouden.

In de bestemmingsbepaling in de huurovereenkomst zal dus met zoveel woorden moeten worden uitgedrukt dat de woonruimte bestemd is voor de huisvesting van studenten, dat wil zeggen: deelnemers die zijn ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of studenten, die zijn ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

3.4 Bewijs van inschrijving

De huurder dient jaarlijks op verzoek van de verhuurder een bewijs van inschrijving te overleggen. Hij moet dat doen binnen drie maanden nadat hem daarom schriftelijk is verzocht.

Het is dus zaak om kort vóór of na aanvang van het studiejaar (bijvoorbeeld uiterlijk vóór 1 september van elk jaar) alle huurders die woonruimte huren in een complex dat uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van studenten een brief te sturen waarin om een kopie van het bewijs van inschrijving wordt verzocht. Een daarvoor te gebruiken model-brief is bij deze handleiding opgenomen¹.

Eén van de vragen, die op dit punt wel zijn gesteld, is wat er gebeurt als de verhuurder te kampen heeft met leegstand en dus geen belang heeft bij onmiddellijke doorstroming na beëindiging van de studie. Deze vraag kwam hiervoor al aan de orde. In een dergelijk geval zal de rechter vermoedelijk de belangenafweging in het voordeel van de huurder laten uitvallen. De verhuurder kan dat natuurlijk vóór zijn en als beleid hanteren dat hij alleen van deze opzegmogelijkheid gebruik zal maken, wanneer er daadwerkelijk sprake is van kamernood. Zodra dan de markt weer gespannen raakt, kan hij (opnieuw)

¹ Bijlage A.

van deze opzegmogelijkheid gebruik maken (aangenomen dat de gesloten huurovereenkomsten aan de wettelijke voorwaarden voldoen en de woonruimte uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van studenten).

3.5 Het begrip student

De wet geeft een duidelijke definitie van het begrip student:

Onder student wordt in dit lid verstaan een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

Uit de parlementaire stukken blijkt dat de wetgever bewust voor een ruime definitie heeft gekozen en geen onderscheid heeft willen maken tussen voltijds- en deeltijdstudenten. Omwille van de eenvoud en de uniformiteit is er evenmin onderscheid gemaakt tussen studenten aan bekostigde en aangewezen instellingen van hoger onderwijs.

3.6 Overige eisen huurovereenkomst

Behalve dat de woonruimte bestemd moet zijn voor de huisvesting van studenten moet in de huurovereenkomst ook zijn bepaald dat de verhuurder de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in 7:274 lid 4 BW zal verhuren. Dat is begrijpelijk, want zou dat niet gebeuren dan komt de materiële rechtvaardiging van de doorstroming te vervallen.

Een directe sanctie is in de wet niet opgenomen. Maar artikel 7:276 is gewoon van toepassing:

1. Indien de verhuurder de overeenkomst heeft opgezegd op de grond, bedoeld in artikel 274 lid 1 onder c en de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst is toegewezen dan wel de huurder met de beëindiging heeft ingestemd, is de verhuurder jegens de huurder tot schadevergoeding gehouden, indien de wil om het verhuurde duurzaam in eigen gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest.
2. Behoudens tegenbewijs wordt die wil geacht niet aanwezig te zijn geweest, indien niet binnen een jaar na het einde van de overeenkomst het verhuurde duurzaam door hem in gebruik is genomen.
3. De rechter die een vordering op de grond, bedoeld in artikel 274 lid 1 onder c, toewijst, kan op verlangen van de huurder of ambtshalve een bedrag bepalen dat de verhuurder aan de huurder moet betalen, indien later mocht blijken dat de wil om het verhuurde duurzaam in eigen gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest, onverminderd het recht van de huurder op verdere schadevergoeding.
4. De vordering van de huurder op grond van dit artikel vervalt vijf jaren na het einde van de huurovereenkomst.
5. De verhuurder is eveneens tot schadevergoeding gehouden jegens onderhuurders aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd of die krachtens artikel 269 bevoegd waren hun overeenkomst met de hoofdverhuurder voort te zetten. De voorgaande leden zijn van overeenkomstige toepassing.

In de Tweede Kamer zijn vragen gesteld over mogelijk misbruik van de regeling. De regering heeft daarop geantwoord dat de sanctie van 7:276 BW in haar ogen misbruik in voldoende mate zal kunnen voorkomen.

3.7 Samenvatting

De wetgever heeft geregeld dat het verstrekken van woonruimte aan studenten een 'eigen gebruik' in de zin van 7:274 lid 1 onder c BW oplevert, als die woonruimte krachtens huurovereenkomst is bestemd voor studenten én in de overeenkomst is bepaald dat de

verhuurder haar, na beëindiging van de lopende huurovereenkomst, ook weer zal verhuren aan een student. Opzegging op deze grond is alleen mogelijk als de huurder, binnen drie maanden na schriftelijk verzoek daartoe van de verhuurder, geen kopie van een inschrijvingsbewijs kan laten zien.

De huurbescherming blijft verder intact. De rechter moet dus een belangenafweging maken als de ex-student niet instemt met de beëindiging. Daarbij hoeft niet te blijken dat andere passende woonruimte beschikbaar is; die eis, die normaal gesproken wel bij opzegging op grond van dringend eigen gebruik geldt, heeft de wetgever met zoveel woorden buiten spel gezet.

Wel is denkbaar dat de rechter een tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten toewijst. Dat is een discretionaire bevoegdheid, die door de wetgever niet buitenspel is gezet. Als rechters dat in de praktijk zouden doen, verliest het campuscontract wel veel van zijn aantrekkelijkheid. Met dezelfde argumenten waarmee de wetgever de eis dat passende vervangende woonruimte kan worden verkregen, zal de verhuurder in voorkomende gevallen kunnen betogen dat voor een dergelijke tegemoetkoming geen aanleiding is: de student wist waar hij aan begon, toen hij een campuscontract aanging.

Aan het campuscontract worden wel inhoudelijke eisen gesteld. Bij deze brochure is een model-overeenkomst gevoegd².

² Bijlage B.

Hoofdstuk 4 Verhuiskostenvergoeding

Ook nu het campuscontract wettelijk is geregeld, kan het komen tot juridische geschillen tussen huurder en verhuurder.

Zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, is het daarbij wettelijk in ieder geval niet uitgesloten dat de rechter in voorkomende gevallen een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten toewijst aan de student.

Voor wat betreft zelfstandige woningen is daarover in het BBSH geregeld dat de tegemoetkoming minstens € 5000 bedraagt. Voor onzelfstandige woonruimte zijn er geen bedragen vastgelegd in de regelgeving. De deelnemers in Kences hebben in 2005 met elkaar afgesproken daarvoor uit te gaan van een vergoeding van € 450. DuWo en SSH Nijmegen hanteren dit bedrag tevens voor kleine zelfstandige woningen.

Overigens staat het de rechter vrij om af te wijken van bovenstaande bedragen.

Hoofdstuk 5 FAQ

- 1) V: Kan het campuscontract alleen worden gebruikt voor woningen gesitueerd op een campus?
A: Nee, de reikwijdte is breder dan de campus, d.w.z. het campuscontract kan worden gebruikt voor alle mogelijke en waar dan ook gesitueerde woningen;
- 2) V: Voor welke studenten kan het campuscontract gelden?
A: voor alle studenten die voltijd of deeltijd ingeschreven staan bij een regionaal opleidingscentrum (al dan niet in een samenwerkingsverband), een vakinstelling, een agrarisch opleidingscentrum, een innovatie- en praktijkcentrum, een kenniscentrum beroepsonderwijs bedrijfsleven, een hogeschool of een universiteit (zie ook hoofdstuk 3, paragraaf 5).
- 3) V: Kan het campuscontract alleen worden gebruikt door woningcorporaties?
A: Nee, het campuscontract kan worden gebruikt door alle categorieën verhuurders.
- 4) V: Wat is de totale minimale zoektijd van de huurder?
A: De opzegtermijn die de verhuurder moet hanteren varieert van 3 tot 6 maanden, afhankelijk van de duur van de huur die inmiddels is verstreken. De minimumopzegtermijn is 3 maanden en daar komt een maand bij voor elk heel jaar dat de huurder in de woning heeft gewoond, tot een maximum van 6 maanden. Voeg je daar de 3 maanden bij die de huurder heeft om het bewijs van inschrijving in te sturen, dan kom je op minimaal 6 tot 9 maanden, afhankelijk van de woonduur.
- 5) V: Kan het campuscontract worden gebruikt bij zittende huurders?
A: Ja, de toepasbaarheid van het campuscontract strekt zich uit tot zittende huurders. De huurovereenkomst moet dan wel aan de wettelijke eisen voldoen. Is dat (nog) niet zo, dan kan de verhuurder een nieuwe huurovereenkomst aanbieden die wel aan de wettelijke eisen voldoet (redelijk aanbod). Weigert de huurder die, dan kan de rechter de huurder eventueel dwingen akkoord te gaan op straffe van beëindiging van de huurovereenkomst.
- 6) V: Wanneer kan de verhuurder om bewijs van inschrijving vragen?
A: De verhuurder kan elk moment in studiejaar bewijs vragen (hetgeen piekbelasting aan begin van het studiejaar voorkomt).
- 7) V: Is de verhuurder verplicht elk jaar om bewijs van inschrijving te vragen?
A: Nee, de verhuurder is niet verplicht, wel bevoegd, om huurder jaarlijks om bewijs te vragen dat hij/zij student is.
- 8) V: Kan een bestaand contract ook zonder actie van de zijde van de verhuurder een campuscontract worden?
A: Ja, maar dan moet er wel in staan dat de woonruimte bestemd is voor studenten en dat de woning na leegkomst weer aan een student zal worden verhuurd, dat eist de wet immers. Dat zal niet al in alle bestaande (campus)contracten staan. Dat neemt niet weg dat in die gevallen, waarin evident is dat dat de bedoeling is, de rechter natuurlijk de (nieuwe) regel van 7:274 lid 4 kan toepassen. Wil de verhuurder zekerheid, dan zou hij

aan huurders met 'oude' contracten een aanbod kunnen doen een nieuwe overeenkomst aan te gaan, die wél voldoet aan de nieuwe eisen. De wetgever gaat ervan uit dat zo'n aanbod kan gelden als een 'redelijk aanbod' als bedoeld in artikel 7:274 lid 1 onder d, zo blijkt uit de wetsgeschiedenis. Dat wil zeggen dat de huurder die het aanbod weigert, de huur kan worden opgezegd. Zie ook hierna in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 6 Het campuscontract in de praktijk

Strikte toepassing van het campuscontract op de complete voorraad van de studentenhuisvester brengt aanzienlijke administratieve lasten met zich mee en, als de markt ontspannen is, mogelijk leegstand.

Het is daarom van belang om alvorens het campuscontract in te voeren goed na te gaan voor welke woningen doorstroming gewenst is en voor welke niet. Tevens is het verstandig om deze indeling regelmatig te evalueren en zo nodig te herzien.

In aanvulling op hoofdstuk 3, paragraaf 4, over de situatie waarin de markt ontspannen is doet de verhuurder er goed aan om zijn beleid breed te communiceren. Zo kan de ex-student wanneer de markt weer gespannen raakt en de verhuurder van de opzeggingsmogelijkheden gebruik wil maken, geen verweer ontlenen aan het feit dat hij daarover niet of niet voldoende is geïnformeerd en er dus geen rekening mee heeft kunnen houden.

Het behoort tot de mogelijkheden om binnen één complex kamergewijs het campuscontract actief toe te passen. Zo kan besloten worden om bijvoorbeeld 50% van een complex als 'campuskamers' te labelen.

In de situatie dat er een ontspannen markt is met zelfs leegstand maar in de toekomst verwacht kan worden dat de (studenten)markt zal aantrekken kan de studentenhuisvester ervoor kiezen om de leegstaande woonruimte te verhuren aan niet-studenten. De verhuurder kan dan geen gebruik maken van 7:274 lid 4 BW, de huurder is immers geen student bij de aanvang van de huur. Wel kan de verhuurder bij het aantrekken van de markt proberen via de "gewone" dringend-eigen-gebruikopzegging de woning leeg te krijgen. Een variant daarop is dat de verhuurder aanvoert dat het beroep op huurbescherming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

In de bijlagen is een model-contract voor deze situatie opgenomen³. Het is wel belangrijk daarbij te beseffen dat dit contract geen gegarandeerde werking heeft. Bovendien geldt in dit geval wel de eis dat moet blijken dat de huurder die moet vertrekken andere passende woonruimte kan verkrijgen en is de kans dat een verhuiskostenvergoeding wordt toegekend vele malen groter dan bij toepassing van artikel 7:274 lid 4 BW.

Zoals hierboven (FAQ, vraag 8) al aan de orde kwam, bestaat de mogelijkheid om het 'nieuwe' campuscontract ook in bestaande huurverhoudingen in te voeren. Uiteraard alleen in een huurverhouding, waar de huurder student is en waar de verhuurder voornemens is een leegkomende woning ook weer aan een student te verhuren. Dat moet dan langs de weg van het 'redelijk aanbod' van artikel 7:274 lid 1 onder d BW. Dat is nogal omslachtig, vooral omdat je strikt genomen een (bewijsbaar) akkoord van de huurder nodig hebt. Je kunt natuurlijk ook het nieuwe contract aanbieden met de mededeling dat de huurder eraan gebonden is, als hij niet binnen een zekere tijd na ontvangst van het aanbod óf schriftelijk akkoord gaat óf laat weten geen prijs te stellen op het nieuwe contract. Dat levert echter geen juridische zekerheid op dat de nieuwe regels

³ Bijlage C.

van toepassing zullen zijn. Wel bestaat er een behoorlijke kans dat in ieder geval een aantal huurders het nieuwe contract met zoveel woorden accepteren en ten aanzien van degenen die niets laten horen, zou, indien dat later nodig blijkt, bepleit kunnen worden dat de nieuwe regels gelden, nu ze immers de gelegenheid voorbij hebben laten gaan om te laten weten de nieuwe regels niet te accepteren. Degenen, die het nieuwe contract met zoveel woorden weigeren, kan de huur worden opgezegd. Aangenomen dat de rechter het aanbod, in navolging van de wetgever, redelijk zal achten, zal hij de huurder in de beëindigingsprocedure alsnog in de gelegenheid stellen het aanbod te accepteren.

Model brief betreffende kopie van bewijs van inschrijving

Geachte [naam huurder],

Onder verwijzing naar artikel [4.2] van de met u gesloten huurovereenkomst verzoeken wij u vriendelijk ons binnen drie maanden na dagtekening van deze brief een kopie te sturen van het bewijs van inschrijving waaruit blijkt dat u voor het studiejaar [200X-200Y] bent ingeschreven aan een aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

Wij wijzen u er op dat wij bij niet tijdige ontvangst van het gevraagde bewijsstuk zullen overgaan tot opzegging van de huurovereenkomst. Wanneer u vervolgens niet toestemt in beëindiging van de huurovereenkomst, zullen wij die beëindiging vorderen. U kunt uiteraard ook zelf de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.

Als u niet binnen de termijn van drie maanden, maar wel vóór dagvaarding het gevraagde bewijs overlegt, zullen u administratiekosten in rekening worden gebracht ten bedrage van euro [bedrag]. Wij verwijzen naar artikel [4.4] van de huurovereenkomst. Wanneer het tot een procedure komt zullen wij vergoeding vorderen van (buiten)gerechtelijke kosten.

Hoogachtend,
[Enz.]

CAMPUSCONTRACT

Ondergetekenden:

[naam verhuurder] gevestigd te [plaatsnaam] aan [adres], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar [functie], de heermevrouw [naam], verder te noemen: Verhuurder,

en

[naam huurder], wonende te [plaatsnaam] aan [adres], [legitimatiebewijs + nummer], ingeschreven als student aan [naam onderwijsinstelling] onder [nummer inschrijvingsbewijs], verder te noemen: Huurder,

komen het volgende overeen:

1 Huur en verhuur

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder die in huur aanneemt de [zelfstandige/onzelfstandige] woonruimte, gelegen aan de [straat + nummer] te [plaats].
- 1.2 Het gehuurde omvat naast de woonruimte ook de eventuele bij de woonruimte behorende voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) en voorzieningen, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening (Bijlage I).
- 1.3 De staat waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevindt hebben partijen vastgelegd in een gedateerd en door beide partijen ondertekend formulier [naam formulier].

2 Duur van de overeenkomst

De overeenkomst wordt met ingang van [datum] aangegaan voor onbepaalde tijd.

3 Bestemming van het gehuurde

- 3.1 Het gehuurde is bestemd voor de huisvesting van deelnemers die zijn ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of studenten die zijn ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
- 3.2 Na beëindiging van de huurovereenkomst met Huurder zal Verhuurder de woonruimte opnieuw verhuren aan een deelnemer of een student in de zin van het vorige lid.
- 3.3 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte door huurder zelf. Het is huurder niet toegestaan de bestemming van het gehuurde eenzijdig te wijzigen.

4 Doorstroming

- 4.1 Het is Huurder bekend dat Verhuurder een actief doorstromingsbeleid voert, zolang de vraag naar studentenhuusvesting groter is dan het aanbod.

- 4.2 In dat kader zal Verhuurder Huurder jaarlijks schriftelijk verzoeken om een kopie van het bewijs van inschrijving voor het lopende studiejaar aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
- 4.3 Indien Huurder niet binnen drie maanden na ontvangst van het verzoek bedoeld in het vorige lid de gevraagde kopie heeft verstrekt, kan Verhuurder de huurovereenkomst opzeggen.
- 4.4 Indien Huurder na de opzegging maar vóór de beëindiging alsnog het gevraagde bewijs van inschrijving overlegt, brengt Verhuurder administratiekosten in rekening ten bedrage van euro [bedrag in cijfers], welk bedrag jaarlijks per 1 juli zal worden verhoogd met hetzelfde percentage als waarmee de huurprijs wordt verhoogd.

5 Huurprijs en servicekosten

- 5.1 De huurprijs (ook: 'kale huur') bedraagt bij aanvang van de huur euro [bedrag in cijfers] (zegge: [bedrag in letters]) per maand.
- 5.2 De huurovereenkomst omvat onderstaande leveringen en diensten, met de daarbij vermelde verrekenbare voorschotbedragen (ook: 'servicekosten'), zoals deze gelden bij aanvang van de huur:
- -
 -
- 5.3 Het bij aanvang van de huur maandelijks door Huurder te betalen bedrag komt daarmee op totaal euro [bedrag in cijfers] (zegge: [bedrag in letters]).
- 5.4 Het in het vorige lid genoemde bedrag is bij vooruitbetaling verschuldigd en dient uiterlijk op de eerste van elke maand in het bezit te zijn van Verhuurder. Als het gehuurde aan meer dan één Huurder is verhuurd, is bedoeld bedrag niettemin enkelvoudig verschuldigd. Huurders zijn in dat geval hoofdelijk aansprakelijk voor de tijdige voldoening.

6 Algemene huurvoorwaarden

- 6.1 Op deze huurovereenkomst zijn van toepassing de algemene huurvoorwaarden van Verhuurder (Bijlage II). Huurder verklaart bij ondertekening van deze overeenkomst een exemplaar van deze voorwaarden te hebben ontvangen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te [plaats] op [datum],

Verhuurder

Huurder

Toelichting:

Het model contract is vormgegeven als een 'volledige' huurovereenkomst, dat wil zeggen dat alle essentialia van huur en verhuur, naast de speciale bepalingen met betrekking tot het campuscontract, ook in de overeenkomst zijn opgenomen. Het model gaat er van uit dat er daarnaast Algemene Huurvoorwaarden van toepassing worden verklaard.

Niet alle verhuurders hanteren deze systematiek en sommigen zullen de voorkeur geven aan hun eigen teksten.

Ook dan kan van het model gebruik worden gemaakt. Het volstaat namelijk om artikel 3 in een 'eigen' contract te verwerken. Desgewenst kan daar artikel 4 aan worden toegevoegd. Dat artikel heeft vooral informatieve waarde. Wel is in 4.4 een regeling opgenomen die voorziet in kostenverhaal in het geval een student te elfder ure (nadat er al aanzienlijke buitengerechtelijke kosten zijn gemaakt) met zijn bewijs van inschrijving komt aanzetten. Maar het is natuurlijk een beleidskeuze om zo'n bepaling wel of niet op te nemen.

Voor de werking van artikel 7:274 lid 4 is als gezegd alleen opname van een aan artikel 3 gelijklopende tekst in de huurovereenkomst noodzakelijk.

HUUROVEREENKOMST

Ondergetekenden:

[naam verhuurder] gevestigd te [plaatsnaam] aan [adres], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar [functie], de heermevrouw [naam], verder te noemen: Verhuurder,

en

[naam huurder], wonende te [plaatsnaam] aan [adres], [legitimatiebewijs + nummer], ingeschreven als student aan [naam onderwijsinstelling] onder [nummer inschrijvingsbewijs], verder te noemen: Huurder,

komen het volgende overeen:

1 Huur en verhuur

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder die in huur aanneemt de [zelfstandige/onzelfstandige] woonruimte, gelegen aan de [straat + nummer] te [plaats].
- 1.2 Het gehuurde omvat naast de woonruimte ook de eventuele bij de woonruimte behorende voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) en voorzieningen, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening (Bijlage I).
- 1.3 De staat waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevindt hebben partijen vastgelegd in een gedateerd en door beide partijen ondertekend formulier [naam formulier].

2 Duur van de overeenkomst

De overeenkomst wordt met ingang van [datum] aangegaan voor onbepaalde tijd.

3 Bestemming van het gehuurde

- 3.1 Het gehuurde is bestemd voor de huisvesting van deelnemers die zijn ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen of studenten die zijn ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek. Huurder heeft dringend behoefte aan betaalbare woonruimte, die op dit moment elders op de markt niet of in onvoldoende mate wordt aangeboden. Uitsluitend omdat ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst de vraag naar woonruimte voor studerende kleiner is dan het aanbod, is Verhuurder bereid het gehuurde aan Huurder te verhuren, ondanks dat Huurder geen deelnemer of student is in de zin van de eerste volzin van deze bepaling.
- 3.2 Na beëindiging van de huurovereenkomst met Huurder zal Verhuurder de woonruimte in beginsel opnieuw verhuren aan een deelnemer of student als bedoeld in het vorige lid, tenzij de vraag naar studentenhuisvesting nog steeds kleiner is dan het aanbod en andere urgent woningzoekenden elders geen of onvoldoende huisvestingsmogelijkheden wordt geboden.
- 3.3 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte door huurder zelf. Het is huurder niet toegestaan de bestemming van het gehuurde eenzijdig te wijzigen.

4 Doorstroming

- 4.1 Het is Huurder bekend dat Verhuurder een actief doorstromingsbeleid voert, zodra de vraag naar studentenhuisvesting weer groter is dan het aanbod.
- 4.2 In dat kader zal Verhuurder Huurder tenminste jaarlijks op de hoogte brengen van de ontwikkelingen in vraag en aanbod van studentenhuisvesting in de regio. Huurder verklaart zich bereid om, zodra die ontwikkelingen laten zien dat de vraag groter is dan het aanbod en derhalve wachttijden voor woningzoekende studenten ontstaan, mee te werken aan verhuizing naar een passende vervangende woning elders en zich daartoe actief als woningzoekende op te stellen. Huurder krijgt van Verhuurder tenminste zes maanden na ontvangst van de schriftelijke mededeling van Verhuurder dat hij het gehuurde weer nodig heeft voor de huisvesting van studenten, de gelegenheid om zelf een passende vervangende woonruimte te vinden en de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen.
- 4.3 Als huurder niet binnen drie maanden na ontvangst van de mededeling als bedoeld in de laatste volzin van 4.2 de huurovereenkomst heeft opgezegd tegen een tijdstip dat uiterlijk zes maanden ligt na ontvangst van eerder bedoelde mededeling, zal Verhuurder de huurovereenkomst opzeggen op de grond dat Verhuurder de woning dringend nodig heeft voor eigen gebruik, bestaande uit het verhuren van de woning aan een deelnemer of een student in de zin van 3.1.

5 Huurprijs en servicekosten

- 5.1 De huurprijs (ook: 'kale huur') bedraagt bij aanvang van de huur euro [bedrag in cijfers] (zegge: [bedrag in letters]) per maand.
- 5.2 De huurovereenkomst omvat onderstaande leveringen en diensten, met de daarbij vermelde verrekenbare voorschotbedragen (ook: 'servicekosten'), zoals deze gelden bij aanvang van de huur:
- -
 -
- 5.3 Het bij aanvang van de huur maandelijks door Huurder te betalen bedrag komt daarmee op totaal euro [bedrag in cijfers] (zegge: [bedrag in letters]).
- 5.4 Het in het vorige lid genoemde bedrag is bij vooruitbetaling verschuldigd en dient uiterlijk op de eerste van elke maand in het bezit te zijn van Verhuurder. Als het gehuurde aan meer dan één Huurder is verhuurd, is bedoeld bedrag niettemin enkelvoudig verschuldigd. Huurders zijn in dat geval hoofdelijk aansprakelijk voor de tijdige voldoening.

6 Algemene huurvoorwaarden

- 6.1 Op deze huurovereenkomst zijn van toepassing de algemene huurvoorwaarden van Verhuurder (Bijlage II). Huurder verklaart bij ondertekening van deze overeenkomst een exemplaar van deze voorwaarden te hebben ontvangen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te [plaats] op [datum],

Verhuurder

Huurder

Toelichting:

Het model contract is vormgegeven als een 'volledige' huurovereenkomst, dat wil zeggen dat alle essentialia van huur en verhuur, naast de speciale bepalingen met betrekking tot bestemming en doorstroming, ook in de overeenkomst zijn opgenomen. Het model gaat er van uit dat er daarnaast Algemene Huurvoorwaarden van toepassing worden verklaard.

Niet alle verhuurders hanteren deze systematiek en sommigen zullen de voorkeur geven aan hun eigen teksten.

Ook dan kan van het model gebruik worden gemaakt. Het volstaat namelijk om de artikelen 3 en 4 in een 'eigen' contract te verwerken.