

Het Campuscontract¹

Inleiding

Onlangs is het nog in 2003 ingrijpend herziene huurrecht woonruimte opnieuw gewijzigd. Het gaat om een bijzondere verruiming van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' (7:274 lid 1 onder c BW), bedoeld om huurcontracten met studenten mogelijk maken die beëindigd kunnen worden als ook de studie wordt beëindigd, de zogenoemde 'campuscontracten'. De regeling is neergelegd in een nieuw 7:274 lid 4 BW en is in werking getreden op 15 juli jl. Voor ik de regeling bespreek wil ik eerst even stilstaan bij de bijzondere geschiedenis van het campuscontract, die tot deze wetswijziging heeft geleid.

De geschiedenis van het campuscontract

Vanaf de jaren zeventig beginnen studentenhuisvesters incidenteel rechtszaken tegen zittende huurders die reeds waren afgestudeerd maar niet doorstroomden en op die manier de kamers bezet hielden, waarvan de instellingen voor studentenhuisvesting vonden dat ze bestemd waren voor studenten. Zo verzoekt de Stichting Delftse Studentenhuisvesting in 1979 om beëindiging van de huurovereenkomst met een inmiddels een jaar afgestudeerde ingenieur. De Stichting heeft opgezegd op drie gronden: (1) de huurder zou zich niet gedragen zoals een goed huurder betaamt door na beëindiging van de studie niet te vertrekken, (2) uit de aard van de overeenkomst zou volgen dat de huurder na beëindiging van de studie zou vertrekken en (3) de stichting heeft de woonruimte dringend nodig voor eigen gebruik, namelijk voor toewijzing aan een andere student, haar statutaire doelstelling. De kantonrechter wijst het verzoek toe in een wat ambivalent gemotiveerde uitspraak (Ktr. Delft 12 juni 1980, Praktijds 1980/1524, met een kritische noot van mr T.J. Kranenburg²). Zowel de tweede als de derde door de stichting aangevoerde beëindigingsgrond lijkt te worden gehonoreerd. Het beroep van de huurder op de eis dat passende vervangende huisvesting beschikbaar dient te zijn, zoals de wet ook toen bepaalde, wordt door de rechter in strijd geacht met de goede trouw en gepasseerd.

Op vordering van de plaatselijke Stichting Studentenhuisvesting beëindigt kantonrechter Nijmegen de huurovereenkomst met een inmiddels 42 jarige huurder die al 13 jaar niet meer studeert (Ktr. Nijmegen 14 juni 1996, WR 1997/13). De Stichting heeft opgezegd met een beroep op dringend eigen gebruik. Zij maakt voldoende aannemelijk dat er dringende behoefte is aan het soort woonruimte dat de huurder bezet houdt voor de doelgroep. Omdat de rechter de vordering van de Stichting ook toewijsbaar acht op de grond dat het beroep op huurbescherming van de huurder in dit geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen stand kon houden, wijst hij het verzoek van de huurder om een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten af.

¹ Wet van 1 juni 2006 tot wijziging van artikel 274 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (teneinde doorstroming in voor studenten bestemde woonruimten te bevorderen), Stb. 2006, 270, wetsontwerp 29 707.

² Op deze zaak was het huurrecht woonruimte van toepassing zoals dat vóór 1 juli 1979 gold.

Minder succesvol zijn de instellingen die huurcontracten voor de duur van de studie sluiten en zich er op beroepen dat deze overeenkomsten een gebruik van woonruimte betreffen dat naar zijn aard van korte duur is (Breda 23 maart 1979, Prg. 1979/1407³, Huurcommissie Maastricht 2 augustus 1993, WR 1994/13). Studie is onvoldoende 'ongewoon' en duurt ook te lang om een beroep op deze integrale uitzondering te kunnen rechtvaardigen. Ongetwijfeld speelt daarbij een rol dat een (succesvol) beroep op deze uitzondering meebrengt dat ook de huurprijsregelgeving niet van toepassing is. Dat is ongewenst, immers niet valt in te zien waarom een student die bescherming zou moeten missen, ook al zou hij bij beëindiging van de studie moeten vertrekken.

Opmerkelijk is dat er lange tijd weinig vervolg is gekomen op de Delftse uitspraak uit 1980. Institutionele studentenhuisvesters hebben er weinig mee gedaan. Ontbrak het aan urgentie, wat de doorstroming betreft? Dat is toch bijna niet denkbaar gezien het jaarlijkse tekort aan studentenkamers? Of was het de tijdgeest? Gedwongen verhuizen, dat ging misschien te ver. Voorzover mij bekend is er door de studentenhuisvesters tot 1997 geen actie ondernomen om deze wijze van doorstroming in structureel beleid om te zetten.

DUWO, ontwikkelaar van het campuscontract

Dat verandert in 1997. Stichting DUWO, de rechtsopvolger van de Stichting Delftse Studentenhuisvesting, begint in 1997 binnen een aantal wooncomplexen voor het eerst structureel te werken met contracten, waarin bepalingen zijn opgenomen die beogen doorstroming na beëindiging van de studie te bewerkstelligen. Het gaat om complexen die zijn gebouwd op door de TU Delft verkochte grond, waarbij de TU heeft bedongen dat verhuur, ook op termijn, aan studenten van de TU dient plaats te vinden. In de contracten is onder meer het volgende opgenomen:

- 4.3. Het is huurder bekend dat het gehuurde deel uitmaakt van een complex woonruimten dat uitdrukkelijk is bestemd voor de huisvesting van studenten aan de TU-Delft en dat de tot het complex behorende woningen, waaronder het gehuurde, uitsluitend worden verhuurd aan woningzoekenden die als student zijn ingeschreven aan de TU-Delft.*
- 4.4. Het is huurder bekend dat verhuurder een actief doorstromingsbeleid voert, erop gericht om het complex zoveel mogelijk en blijvend te laten beantwoorden aan zijn bestemming voor de huisvesting van studenten.*
- 4.5. In geval huurder gedurende de huurtijd op enig moment zijn studie aan de TU-Delft beëindigt, verklaart hij zich bereid om actief mee te werken aan de realisering van het in het vorige lid bedoelde doorstromingsbeleid door zich maximaal in te spannen om binnen zes maanden na beëindiging van zijn studie vervangende woonruimte te vinden en de huurovereenkomst met Duwo te beëindigen.*
- 4.6. De in het vorige lid bedoelde inspanning zal huurder onder meer leveren door zich, voorzover binnen de geldende woonruimteverdelingsregels mogelijk is, actief als woningzoekende op te stellen.*
- 4.7. Indien huurder de huurovereenkomst in het geval als bedoeld in het vierde lid niet tijdig door opzegging heeft beëindigd tegen het einde van de zesde maand na de beëindiging van zijn studie, zal Duwo de huurovereenkomst opzeggen en zo nodig beëindiging van de overeenkomst vorderen.*

Met deze bepalingen probeert DUWO de weg te effenen voor zonodig een opzegging op grond van dringend eigen gebruik. De inzet daarbij is dat de rechter geen al te hoge eisen zal stellen aan de beschikbaarheid van vervangende huisvesting. Die heeft DUWO niet te bieden en die is ook niet gemakkelijk te verkrijgen. Verder zou er geen tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten moeten worden toegewezen, want dan worden de

³ Zie noot 2.

kosten van dit doorstromingsbeleid onaanvaardbaar hoog. De bewonersorganisatie van DUWO protesteert tegen de 'campuscontracten'. Men is het vooral niet eens met de termijnen en met het feit dat er geen vervangende huisvesting wordt aangeboden. Het komt tot een procedure ex artikel 6:240 BW (abstracte toetsing algemene voorwaarden op initiatief van belangenorganisatie). De bewonersorganisatie eist dat de clause nietig verklaard zal worden.

In het arrest van 20 december 2002 van Hof 's-Gravenhage (NJ 2003, 205; WR 2003, 35) wijst het hof de eisen af. Het hof overweegt dat het vijfde lid de indruk kan wekken dat de huurder zich bij voorbaat akkoord verklaart met beëindiging van de huurovereenkomst binnen zes maanden na beëindiging van de studie, zoals de bewonersorganisatie had aangevoerd. Maar uit de context en met name de leden 6 en 7 wordt duidelijk dat de overeengekomen medewerking bestaat uit het zich actief opstellen als woningzoekende. Niet valt in te zien waarom niet in redelijkheid van een huurder kan worden verlangd dat hij zich inspant om andere woonruimte te vinden, wanneer hij niet langer tot de doelgroep hoort. De wettelijke regeling voor beëindiging blijft in volle omvang gelden, zo overweegt het hof.

DUWO/Haegens (WR 2005, 92)

Duwo houdt strikt de hand aan het campuscontract. Wie niet langer studeert wordt aangeschreven. Deze actieve benadering werkt. Het komt pas in 2004 voor het eerst tot een procedure. De kantonrechter overweegt:

4.3. Onweersproken is dat er jaarlijks grote kamernood onder de TU-studenten is en dat voor het onderhavige complex grote belangstelling onder de TU-studenten bestaat. Gelet op deze omstandigheden is aannemelijk dat Duwo de woonruimte van Haegens dringend nodig heeft voor eigen gebruik, daaronder mede te verstaan het gebruik door de studenten wier belangen Duwo dient.

4.4. Deze dringende noodzaak moet ook zodanig worden geacht dat van Duwo niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt verlengd. Het belang van Duwo bij een goede doorstroming van huurders is, mede gelet op de doelstelling van Duwo en haar verplichtingen ten opzichte de TU, bij het bestaan van grote schaarste op de woningmarkt evident. Daartegenover staat het belang van Haegens bij voortdurend huurgenot, maar in de gegeven omstandigheden is dit belang van Haegens niet zodanig dat het belang van Duwo daarvoor moet wijken.

De kantonrechter overweegt verder dat Duwo genoegzaam heeft aangetoond dat Haegens woonruimte elders zou kunnen verkrijgen en hij is van oordeel dat Haegens te weinig aanknopingspunten heeft gegeven voor de conclusie dat een vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten toewijsbaar is. Maar de kwetsbaarheid van het doorstromingsbeleid blijft natuurlijk vrij groot, zolang de eis van passende andere huisvesting blijft bestaan en er een tegemoetkoming in de kosten kan worden toegewezen.

Overleg over wettelijke regeling

De institutionele studentenhuisvesters beseffen dat. Hun belangenorganisatie Kences (Kenniscentrum Studentenhuisvesting) voert in 2001 overleg met het ministerie van VROM over de nijpende situatie in de studentenhuisvesting. Eén van de oplossingen voor het kamertekort ziet men in de wettelijke verankering van het campuscontract. In 2002

vindt Kences de minister bereid om een wetsvoorstel voor te bereiden. Het voorstel wordt opgesteld met inbreng van onder meer Kences en in 2004 ingediend bij de Tweede Kamer⁴. Als gezegd is het inmiddels aangenomen en ingevoerd.

Hoewel de wet is bedoeld om doorstroming te bevorderen in alle studentenwoningen en niet alleen in die gelegen op een campus, is de term 'campuscontract' inmiddels een vast begrip geworden om de huurovereenkomst mee aan te duiden die onder het bereik van de nieuwe regeling valt.

Artikel 7:274 lid 4, het begrip 'eigen gebruik'

De wetgever heeft aangeknoopt bij de praktijk. Het campuscontract, zoals door Stichting DUWO ontwikkeld, laat de huurbescherming van studenten voor een belangrijk deel intact. In het contract wordt vastgelegd dat de woonruimte alleen voor studenten is bestemd en dat de huurder, die niet meer studeert, binnen zes maanden moet vertrekken. Doet hij dat niet dan zal de verhuurder opzeggen op grond van 'dringend eigen gebruik' (7:274 lid 1 onder c). 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.

Hoe heeft de wetgever het geregeld? Aan artikel 7:274 BW is, onder vernummering van de leden 4 en 5 tot 5 en 6, een nieuw lid 4 toegevoegd. Deze bepaling luidt als volgt:

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.

Ook de wetgever laat de huurbescherming dus 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, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de verhuurde woonruimte moet krachtens huurovereenkomst bestemd zijn voor uitsluitend studenten;
- de huurder is geen student meer (kan geen bewijs van inschrijving overleggen);
- in de huurovereenkomst moet zijn bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst weer aan een student wordt verhuurd.

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

⁴ TK 2003-2004, 29 707 nr 1 en 2

door: *“en tevens blijkt dat de huurder, met uitzondering van de huurder, bedoeld in lid 4, andere passende woonruimte kan verkrijgen”*. Zou de wetgever deze uitzondering niet gemaakt hebben dan had deze eis een groot praktisch beletsel gevormd om de doorstroming op gang te krijgen.

Welke bescherming hebben huurders onder het ‘campuscontract’?

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. 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 gevegd dat de huurovereenkomst wordt verlengd’ (vergelijk artikel 7:274 lid 1 onder c).

Zo blijft de bescherming van de huurder voor een belangrijk deel intact. Stel bijvoorbeeld dat er op enig moment nauwelijks nog kamernood 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. Opmerkelijk is dat bij de totstandkoming van de wet geen aandacht is besteed aan de tegemoetkoming in verhuis- en herinrichtingskosten van 7:275. Het is dus aan de rechter overgelaten of hij in dit soort gevallen van zijn bevoegdheid gebruik wil maken.

Krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten

Het vierde lid vindt alleen toepassing indien de student een woonruimte bewoont die *‘krachtens huurovereenkomst bestemd is voor de huisvesting van studenten als bedoeld*

in dit lid'. Daar moet dus bij het opstellen van de huurovereenkomst rekening mee worden gehouden.

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 wetsgeschiedenis 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.

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. Uitdrukkelijk overwogen is dat het hier een 'brengplicht' betreft: blijft tijdige overlegging achterwege dan mag de verhuurder daaruit de conclusie trekken dat de huurder niet langer is ingeschreven.

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 worden verhuurd. 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. 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.

Overgangsrecht

De regeling heeft onmiddellijke werking, maar werkt natuurlijk alleen bij huurovereenkomsten die aan de vereisten voldoen. Dat zal niet altijd het geval zijn. In dat geval kan, zo vermeldt de Memorie van Toelichting, langs de weg van het doen van een redelijk aanbod alsnog worden bereikt dat het beding in de overeenkomst wordt opgenomen. Dit standpunt roept wel wat vragen op. We zagen al dat ook vóór de wetwijziging een beroep op dringend eigen gebruik voor doorstromingsdoeleinden kan slagen. Dan lijkt de omslachtige weg van het redelijk aanbod wat overdreven. Of lopen verhuurders dan het gevaar van afwijzing, omdat er nu immers een expliciete regeling is getroffen (en de betreffende huurovereenkomst niet aan de eisen voldoet)?

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 (1) krachtens huurovereenkomst is bestemd voor studenten én (2) in de overeenkomst is bepaald dat de verhuurder de woonruimte, na beëindiging van de lopende huurovereenkomst, opnieuw verhuurt aan een student. Opzegging op deze grond is alleen mogelijk als de

huurder niet binnen drie maanden na schriftelijk verzoek daartoe van de verhuurder een 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 vermoedelijk een deel van zijn effectiviteit. Met dezelfde argumenten waarmee de wetgever de eis dat passende vervangende woonruimte kan worden verkregen heeft laten vallen, 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.

Tom Nieuwenhuijsen