

RVR 2011/86: Dringend eigen gebruik. Kan een huurovereenkomst die niet voldoet aan de vereisten die de wet stelt aan campuscontracten als bedoeld i...

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

Instantie:	Rechtbank Amsterdam (Kantonrechter)	Datum:	29 april 2011
Magistraten:	Mr. R.A.J. van der Linde	Zaaknr:	10-20032
Conclusie:	-	LJN:	BQ3831
Noot:	-	Roepnaam:	Stichting DUWO

Wetgeving: BW art. 7:274 lid 4

Essentie

Campuscontract. Dringend eigen gebruik.

Kan een huurovereenkomst die niet voldoet aan de vereisten die de wet stelt aan campuscontracten als bedoeld in art. 7:274 lid 4 BW toch worden beëindigd op grond van dringend eigen gebruik voor studentenhuysvesting?

Samenvatting

Sinds 1 maart 2004 huurt huurder van (de rechtsvoorganger van) Stichting Duwo voor onbepaalde tijd onzelfstandige woonruimte. Op 7 januari 2004 heeft (de rechtsvoorganger van) Duwo de ingeschreven woningzoekenden bericht dat zij vanaf 1 mei 2004 haar kamers uitsluitend nog aan studenten zal gaan verhuren voor de duur van de studie. Na de inwerkingtreding op 15 juli 2006 van art. 7:274 lid 4 BW is Duwo campuscontracten gaan toepassen. Bestaande huurders verzoekt zij in te stemmen met omzetting van de huurovereenkomst in een campuscontract dat eindigt op het moment dat de huurder niet (meer) studeert. Huurder heeft dit verzoek afgewezen, waarna Duwo de huurovereenkomst heeft opgezegd. Huurder reageert niet op de huuropzegging. Duwo tracht via de kantonrechter huurbeëindiging te bewerkstelligen op grond van art. 7:274 lid 4 BW. Omdat Duwo niet weet of huurder nog studeert of niet, vordert Duwo, voor het geval huurder bewijst dat hij kan worden aangemerkt als een student in de zin van art. 7:274 lid 4 BW, de kantonrechter de datum van beëindiging van de huurovereenkomst vast te stellen. Voor het geval huurder er niet in slaagt te bewijzen dat hij kan worden aangemerkt als student, verzoekt Duwo de beëindigings- en ontruimingsdatum vast te stellen.

Ktr.: Vaststaat dat huurder de woonruimte voor onbepaalde tijd heeft gehuurd in een tijd dat het geen voorwaarde was om student te zijn en dat de woonruimte krachtens de huurovereenkomst niet bestemd is voor studenten. Enkel de maatschappelijke binding met de stadsregio Amsterdam is vereist, aan welke eis ook niet-studenten kunnen voldoen. De huurovereenkomst heeft derhalve geen betrekking op een studentenwoning. Het door Duwo gedane aanbod tot een aangaan van een campuscontract is niet redelijk, omdat dit aanbod ertoe strekt de huurbescherming van huurder op termijn te ontnemen.

Dringend eigen gebruik als beëindigingsgrond is onvoldoende aannemelijk geworden. Evenmin is voldaan aan de voorwaarde voor de toepassing van deze beëindigingsgrond dat blijkt dat huurder andere passende woonruimte kan vinden. Hierbij weegt de kantonrechter, nu 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. Huurder behoort tot die categorie en voor hem is niet minder sprake van woningnood in de zin van gebrek aan betaalbare woonruimte als dat voor studenten het geval is. Daarbij acht de kantonrechter niet zonder belang dat slechts nog een betrekkelijk gering aantal personen (8 van de 187 verhuureenheden) in kamers verblijft die Duwo nog uitsluitend voor studentenhuysvesting wil gebruiken. De kantonrechter wijst de vordering af en verlengt de huurovereenkomst tot 1 juli 2012.

Zie ook

Zie ook:

- Ktr. Amsterdam 29 april 2011, *LJN BQ5697*;
- Ktr. Amsterdam 29 april 2011, *LJN BQ5691*;
- Z.H. Duijnstee-van Imhoff, 'Samenvatting evaluatie campuscontracten', *WR 2011/38*;
- T.A. Nieuwenhuijsen, 'Het campuscontract', *WR 2006/101*.

Zie anders:

- Ktr. 's-Gravenhage 24 februari 2011, *LJN BP8240*;
- Ktr. 's-Gravenhage 24 februari 2011, *LJN BP8231*;
- Ktr. 's-Gravenhage 24 februari 2011, *LJN BP8202*;
- Ktr. Nijmegen 29 augustus 2008, *WR 2008/121*;
- Ktr. Amsterdam (vzr.) 10 juni 2008, *WR 2009/16*.

Wenk

Wenk:

Art. 7:274 BW bevat limitatieve en beperkte gronden waarop een verhuurder de huurovereenkomst van woonruimte kan opzeggen en de rechter een beëindigingsvordering kan toewijzen. Sinds 15 juli 2006 bevat de wet een verruimde regeling voor studentenhuisvesting. Deze regeling (art. 7:274 lid 4 BW) komt erop neer dat wanneer woonruimte krachtens de huurovereenkomst uitsluitend bestemd is voor studentenhuisvesting én in de huurovereenkomst bedongen is dat die woonruimte na het einde van de huurovereenkomst weer aan een student zal worden verhuurd, de rechter toestemming kan geven de huurovereenkomst te beëindigen indien de student/huurder langer dan drie maanden niet ingeschreven staat bij een onderwijsinstelling. De rechter moet bij een beëindigingsvordering van een dergelijk campuscontract de belangen van de huurder en de verhuurder afwegen. Het vereiste dat andere passende woonruimte beschikbaar moet zijn, geldt niet bij campuscontracten. Art. 7:274 lid 4 BW heeft onmiddellijke werking en kan derhalve ook worden toegepast voor lopende huurovereenkomsten, mits deze huurovereenkomsten aan de vereisten voldoen. Dat de rechter hier strikt naar kijkt, blijkt uit deze zaak. Is in de huurovereenkomst namelijk niet expliciet opgenomen dat de woning ook na beëindiging van de huurovereenkomst uitsluitend bestemd is voor studenten, dan lijkt art. 7:274 lid 4 BW geen toepassing te vinden en zal de verhuurder de huurovereenkomst alleen kunnen beëindigen op grond van de 'gebruikelijke' beëindigingsgronden van art. 7:274 BW. Echter, lagere rechters lijken niet op een lijn te zitten. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Kantonrechter te 's-Gravenhage van 24 februari 2011, *LJN BP8240*. De kantonrechter oordeelde in deze zaak dat een huurovereenkomst gesloten voor de wetswijziging niet expliciet een bepaling hoeft te bevatten dat ook na beëindiging van de huurovereenkomst de woning aan een student zal worden verhuurd, indien deze intentie wel ergens anders uit blijkt.

Partij(en)

Stichting Duwo, eiseres, te Delft, gemachtigde mr. T.A. Nieuwenhuijsen,
tegen
Gedaagde, gemachtigde mr. H.M. Meijerink.

Uitspraak

Kantonrechter:

(...)

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.
Gedaagde heeft zich op 21 september 2003 bij Intermezzo Stichting voor Jongerenhuisvesting te Amstelveen ingeschreven voor een kamer in X.
Bij brief van 5 februari 2004 heeft Intermezzo gedaagde 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 Amsterdam¹;
 - 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)
 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);
 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 gedaagde verhuurd de (onzelfstandige) woning (adres). Gedaagde 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 gedaagde 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.

Gedaagde 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 gedaagde 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.'

Gedaagde heeft op deze brief niet meer gereageerd.

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

- voor het geval gedaagde 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 gedaagde vast te stellen, tenzij gedaagde binnen één maand na betekening van het vonnis alsnog de door Duwo aangeboden huurovereenkomst aanvaardt,

dan wel:

- voor het geval gedaagde in 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 gedaagde gesloten huurovereenkomst eindigt en waarop gedaagde het gehuurde dient te ontruimen.

3. Duwo stelt daartoe als volgt. Omdat er een groot en structureel tekort is aan betaalbare studentenhuysvesting, 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 gedaagde nog student is in de zin van de wet.

Indien gedaagde 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^o, 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. Gedaagde 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 dan 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 gedaagde student zijn, dan heeft hij ten onrechte het aanbod geweigerd, en moet beëindiging van de huurovereenkomst het gevolg zijn.

Zou gedaagde 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 ruime opzegtermijn gehanteerd en zij heeft hulp aangeboden bij het vergroten van de kansen van de betreffende huurders op de reguliere woningmarkt.

4. Gedaagde bestrijdt de vordering en concludeert tot afwijzing daarvan. Hij voert daartoe het volgende aan. Stichting voor Jongerenhuusvesting Intermezzo verhuurde de kamers in X 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 gedaagde 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. Gedaagde heeft het contract niet gekregen omdat hij studeerde, maar een persoon was met een voldoende binding met de stadsregio Amsterdam. Onjuist is het standpunt van Duwo dat al bij de aanvang van 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 gedaagde niet als student maar als huurder van de onderhavige woonruimte is geaccepteerd. Duwo heeft documenten overgelegd die aantonen dat gedaagde studeerde, maar dit stuk, waaruit blijkt dat gedaagde 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 gedaagde — 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 gevergd dat de

huurovereenkomst wordt verlengd, en tevens blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan krijgen. Naar de mening van gedaagde 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 gedaagde 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. Gedaagde 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 gedaagde.

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 gedaagde 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 X 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 gedaagde, geoordeeld dat de door de rechtsvoorganger van Duwo met gedaagde 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 gedaagde 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 gedaagde als huurder van 'gewone' woonruimte geniet terstond (namelijk wanneer zou blijken dat gedaagde geen student meer is in de zin van de wet) dan wel op termijn (namelijk zodra gedaagde 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 gevergd 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 gedaagde 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 X 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 gedaagde (die echter wel heeft laten weten geen campuscontract te zullen accepteren), hebben niet gereageerd. Dit betekent dat, afgezien van gedaagde, 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 gedaagde 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 gedaagde tot aan deze uitspraak begroot op € 500 als salaris van de gemachtigde van gedaagde.

Voetnoten

Voetnoten

- [*] 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.