



Stadswonen Rotterdam
t.a.v. Marvin Siemensma
Eendrachtsplein 19
3015 EA Rotterdam

Rotterdam, 8 augustus 2019

Betreft: Advies 'Handhaving Campuscontract zittende huurders Stadswonen Rotterdam'

Geachte heer Siemensma,

In antwoord op uw adviesaanvraag d.d. 28 juni 2019 doen wij u bij deze ons definitieve advies toekomen. Dit advies is als volgt gestructureerd:

- I. Aanleiding
- II. Algemene visie
- III. Centrale bezwaren
- IV. Termijnen
- V. Proces
- VI. Beleid voor specifieke groepen huurders
- VII. Conclusie

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Stichting Huurdersbelang Stadswonen

I. Aanleiding

In uw adviesaanvraag 'Aanpassing in- en doorstroombeleid' d.d. 24 april jl. kondigde u aan om – voor het eerst in 13 jaar – campuscontracten van zittende huurders te willen gaan handhaven. Hierdoor zouden deze huurders, indien zij niet meer studeren, gedwongen worden hun huis te verlaten. In ons advies d.d. 10 juni jl. schreven wij u dat wij daarvoor een separaat, gedegen beleidsvoorstel op zijn plaats achtten. Onze reden hiervoor was dat het in de genoemde adviesaanvraag geheel ontbrak aan enige uitwerking van de handhavingsmaatregel, waardoor onduidelijk was welke huurders wanneer en op welke wijze getroffen zouden worden. Een dergelijke uitwerking mag niet alleen redelijkerwijs verwacht worden bij een ingrijpende maatregel als deze, maar is bovendien op basis van Wohv art. 4 lid 2 vereist. In uw reactie d.d. 18 juni jl. kondigde u aan dat een nieuwe adviesaanvraag over dit specifieke beleidsvoorstel zou volgen; deze aanvraag ontvingen wij vervolgens op 28 juni jl. Voor u ligt ons advies naar aanleiding van deze 'Adviesaanvraag handhaving campuscontract zittende huurders'.

II. Algemene visie

Zoals reeds te lezen was in ons vorige advies hebben wij begrip voor de noodzaak om maatregelen te treffen om de drukte op de studentenwoningmarkt het hoofd te bieden. Primair pleiten wij voor significante uitbreiding van het bezit, iets waarvan sinds de oplevering van woongebouw Cité in 2010 om uiteenlopende redenen slechts in zeer beperkte mate sprake is geweest, met name wanneer beschouwd in verhouding tot de toegenomen woningvraag onder studenten. Desalniettemin zijn wij met onze achterban niet principieel tegen het inzetten van maatregelen gericht op de bevordering van door- en uitstroom. Met betrekking tot de handhaving van bestaande campuscontracten is dit veelbetekenend, aangezien met dergelijk beleid de woonzekerheid van de betrokken huurders voor het eerst sinds de invoering van het campuscontract in 2006 op het spel komt te staan. Tot enkele maanden geleden voerde Stadswonen in woord en daad een expliciet gedoogbeleid met betrekking tot de handhaving van deze contracten, waardoor huurders de facto woonzekerheid genoten. Zij hadden daardoor de vrijheid om door of uit te stromen wanneer zij daar zelf aan toe waren. Nu komt er met een enkele penningstreep alsnog een einde aan deze jaren van zekerheid en vrijheid voor huurders.

Na uitvoerig overleg met huurders, vertegenwoordigers en externe adviseurs zijn wij in juni tot de conclusie gekomen dat wij de hoofdlijn, zijnde het toepassen van handhaving van campuscontracten bij zittende huurders, alleen kunnen steunen als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden om de redelijkheid van het beleid te verankeren en de rechten van huurders niet onevenredig te schaden. De combinatie van beleidsmaatregelen moet immers niet alleen in verhouding staan tot de te bereiken doelen, maar ook tot de nadelige gevolgen ervan. Dit standpunt is na aanvullend overleg op basis van de opvolgende adviesvraag herbevestigd. Hierbij staat centraal dat Stadswonen zich als een betrouwbare en sociaal verantwoordelijke verhuurder opstelt tegenover haar huurders, en als zodanig in haar beleid rekening houdt met haar eigen toezeggingen uit het verleden, de staat van de woningmarkt waarin uitstromende huurders terecht komen, en specifieke omstandigheden waar groepen huurders zich in bevinden.

In de volgende secties zetten wij puntsgewijs ons advies op het voorgestelde beleid uiteen.

III. Centrale bezwaren

1. *Jarenlang expliciet gedoogbeleid*

Zoals hiervoor uiteengezet voerde Stadswonen tot voorkort jarenlang in woord en daad een expliciet gedoogbeleid met betrekking tot de handhaving van campuscontracten. Wij hebben vele huurders gesproken die bij het tekenen van hun contract door medewerkers is verteld dat handhaving van campuscontracten binnen Stadswonen eenvoudigweg *niet bestond*. Dit ging verder dan een opmerking over het beleid van dat moment: het vormde een toezegging over de toekomst (een uitspraak beperkt tot het heden heeft immers weinig betekenis aan het begin van de studie- en huurperiode), kennelijk om de aanstaande huurder gerust te stellen dat hij of zij zich bij het stoppen van de studie geen zorgen zou hoeven maken over de in het huurcontract opgenomen campusclausule. Aangezien deze toezeggingen:

- a. structureel werden gedaan, door meerdere medewerkers, aan vele huurders en gedurende vele jaren;
- b. ongekwalificeerd en van algemene aard waren, niet beperkt tot het moment van de uitspraak;
- c. juridische kracht genieten, ondanks de aanwezigheid van een campusclausule, juist omdat zij bij het ondertekenen van het huurcontract als toelichting bij die clausule werden gegeven en daarmee onderdeel zijn van de overeenkomst;

is het helder dat zij in combinatie met de algehele afwezigheid van handhaving van campuscontracten tussen 2006 en 2019 als beschreven een expliciet door Stadswonen gevoerd gedoogbeleid vormen. Dit gedoogbeleid heeft niet alleen gevolgen voor de rechtspositie van huurders, maar ook voor de naam van Stadswonen als betrouwbare sociale verhuurder als zij die rechtspositie negeert.

Wij adviseren Stadswonen haar voorgenomen beleid zodanig te herzien dat recht wordt gedaan aan de door haar gecreëerde verwachtingen bij huurders en haar positie als sociale en maatschappelijk verantwoorde verhuurder, die naast de belangen van toekomstige huurders ook die van zittende huurders respecteert.

2. *Overhaaste invoering*

In ons eerdere advies d.d. 10 juni jl. schreven wij dat de betreffende adviesaanvraag oogde als een overhaaste poging om vergaande beleidswijzigingen door te voeren en zonder gedegen voorbereiding al in het aanstaande collegejaar te starten met handhavingsbeleid. Dit blijkt eens te meer uit het feit dat er voorafgaand aan het initiële adviestraject slechts tweemaal informeel is overlegd met huurders (een eerste brainstormsessie in het najaar van 2018 met leden van SHS, en een tweede met pandvertegenwoordigers in april 2019). Hierbij heeft geen inhoudelijke bespreking plaatsgevonden van de mogelijkheid, laat staan een eventuele noodzaak, om zittende huurders met campuscontracten gedwongen te laten verhuizen. Bij de sessie met pandvertegenwoordigers in april 2019, een week voor verzending van de adviesaanvraag, werd zelfs expliciet gezegd dat er geen mensen 'op straat' gezet zouden worden. Het feit dat het aanvullende adviestraject over dit specifieke onderwerp midden in de zomer is gestart, over een zeer ingrijpende maatregel die buiten de genoemde adviestrajecten nooit inhoudelijk met huurders is besproken, geeft wederom aan dat het Stadswonen eraan gelegen is dit beleid kost wat kost per direct in te voeren, in plaats van de tijd te nemen voor een zorgvuldig traject van informatieverzameling, overleg en huurdersparticipatie.

Deze overduidelijke haast baart ons als huurdersvertegenwoordiging zorgen, en gebiedt tot tempering van het enthousiasme.

3. *Uiterst krappe woningmarkt voor niet-studenten*

De huidige situatie op de Rotterdamse woningmarkt is er een van aanzienlijke krapte. Dit geldt niet alleen voor de studentenwoningen waar het huidige beleidsvoorstel op gericht is, maar wellicht nog meer voor de woningen waar uitstromende huurders van Stadswonen een plek zouden moeten vinden:

- Sociale huurwoningen zijn betaalbaar, maar schaars. Bovendien wordt het merendeel ervan toegewezen aan woningzoekenden met een urgentieverklaring, en komen starters vanuit Stadswonen veelal niet in aanmerking voor deze woningen door doelgroepen gebaseerd op inkomen, leeftijd of gezinssamenstelling.
- Betaalbare vrijesectorwoningen (middenhuur) zijn zeer schaars. Er zijn maatregelen getroffen om hier verandering in te brengen, maar de effecten hiervan zullen nog jaren op zich laten wachten.
- Duurdere vrijesectorwoningen zijn vindbaar, maar onbetaalbaar en door inkomenseisen onbereikbaar voor vrijwel alle huidige huurders van studentenkamers en -studio's.
- Koopwoningen ten slotte zijn schaars, en ook voor deze woningen geldt dat ze voor verreweg de meeste huidige huurders niet betaalbaar of bereikbaar zijn, bijvoorbeeld door het effect van door het leenstelsel ontstane studieschulden op de maximale hypotheekhoogte.

Het siert Woonstad dat zij voorrang verleent aan huurders van Stadswonen bij de toewijzing van vrijesectorwoningen en koopwoningen. Het aanbod in die categorieën is echter zodanig beperkt, dat het effect van dat beleid op een *aanvullende* uitstroom vanuit Stadswonen nihil kan worden geacht: op het moment van schrijven staan er op de website van Woonstad welgeteld 7 vrijesectorwoningen en 11 koopwoningen als beschikbaar geadverteerd. Daar komen de hierboven genoemde aanvullende beperkingen als betaalbaarheid en inkomenseisen nog bij.

Als in beschouwing wordt genomen dat huidige huurders tot voorkort aannamen dat zij in vrijheid konden beslissen wanneer te verhuizen, en zich daardoor bijvoorbeeld pas recent of nog geheel niet hebben ingeschreven bij Woonnet Rijnmond om kans te maken op een sociale huurwoning (ondanks vermelding van deze mogelijkheid in mailings van Stadswonen), zal duidelijk zijn dat een plotselinge maatregel om zo'n 500 huurders aan te schrijven voor handhaving er waarschijnlijk toe leidt dat een significant aantal huurders geen geschikte vervangende woonruimte zal kunnen vinden in het Rotterdamse. De verwachting van Stadswonen dat 'slechts' zo'n 60% van de aangeschrevenen daadwerkelijk zal moeten verhuizen, evenals het feit dat de betreffende huurders daar tot en met juni de tijd voor krijgen, doet daar helaas niet aan af. In het beleidsvoorstel zoals gepresenteerd zien wij, behalve termen als 'maatwerk' en 'voorlichting', op geen enkele wijze dat rekening wordt gehouden met deze nadelige gevolgen voor huurders.

Wij begrijpen dat Stadswonen niet eigenhandig de Rotterdamse woningmarkt vlot kan trekken. Wel adviseren wij haar om in haar voorgenomen beleid op concrete wijze rekening te houden met de beperkte kansen die haar *onvrijwillig* uitstromende huurders momenteel op de Rotterdamse woningmarkt hebben, vooral gegeven het feit dat die huurders tot op heden redelijkerwijs geen rekening hebben gehouden met de mogelijkheid van gedwongen verhuizing.

IV. Termijnen

4. Start beleid

Stadswonen is voornemens om het handhavingsbeleid reeds binnen enkele weken te starten, bij ingang van collegejaar 2019-2020.

Ons standpunt blijft dat dit geen zorgvuldige benadering is tegenover voor huurders die zich altijd als goede huurders hebben gedragen, en wie nooit anders is verteld dan dat handhaving binnen Stadswonen eenvoudigweg *niet bestond*. Daar komt bij dat de keuze voor studenten om een opleiding te starten, voort te zetten of (eventueel voortijdig) te beëindigen nu plotseling en voor het eerst gevolgen heeft voor de mogelijkheid om in de huidige woning te kunnen blijven wonen. Het is daarom niet meer dan redelijk om hen de tijd te geven om op dit vlak een zorgvuldige afweging te maken. Is het beter de studie te staken omdat het niet succesvol lijkt, of om er met hernieuwde energie het beste van te maken? Zou het toch beter zijn om van studie te wisselen? Is het verstandig om alles op alles te zetten om zo snel mogelijk af te studeren, of juist om het afstuderen uit te stellen en een stage of bestuursfunctie in te lassen?

Direct starten met handhaving betekent dat keuzes als deze in haast gemaakt moeten worden. Inschrijving voor een nieuwe studie, mocht de huurder dat willen, is op dit moment zelfs **niet meer mogelijk**.

Wij adviseren Stadswonen om de planning zoals geformuleerd in de adviesaanvraag met ten minste één jaar uit te stellen tot collegejaar 2020-2021. Zo hebben de huurders, die nu nog van niets weten, de tijd en mogelijkheid om hun (studie)keuzes aan te passen aan de nieuwe werkelijkheid. Wij merken hierbij op dat ook SSH momenteel met haar Rotterdamse (voorheen Stadswonen) huurders rekening houdt door hen een jaar vóór start van de handhaving hierover te informeren, in aanvulling op het jaar dat zij gedurende het handhavingsproces krijgen om een nieuwe woning te vinden.

5. Aanlevertermijn bewijs van inschrijving

In de planning zoals geformuleerd in de adviesaanvraag krijgen huurders na een verzoek daartoe van Stadswonen vier weken de tijd om een bewijs van inschrijving aan te leveren. Dit punt is in onze ogen, zoals per email reeds aangegeven, in strijd met de wet. Gegeven de wetgeving rond campuscontracten in het kader van 'dringend eigen gebruik' (art. 7:274 lid 4 BW), de basis voor de handhaving door Stadswonen, dient zij de daarin beschreven procedure te volgen, ongeacht wat het huurcontract vermeldt. Dat betekent voornamelijk het volgende:

- Stadswonen kan een huurder eenmaal per jaar verzoeken een bewijs van inschrijving te overleggen. Er is geen verplichting voor de huurder om dit op eigen initiatief aan te leveren, noch om zelfstandig de huur op te zeggen als men niet meer studeert.
- De huurder heeft drie maanden de tijd om gehoor te geven aan een dergelijk verzoek.
- Indien de huurder geen gehoor geeft aan het verzoek mag de verhuurder de huur opzeggen, als voldaan wordt aan enkele aanvullende randvoorwaarden. Er is geen verplichting voor de huurder om de huur zelf op te zeggen indien men niet meer studeert.

Indien Stadswonen, zoals in de gepresenteerde planning vermeld, huurders tot 1 december te tijd wil geven om een bewijs van inschrijving aan te leveren, zal zij hen daartoe volgens art. 7:274 lid 4 BW dus uiterlijk op 1 september moeten verzoeken.

Wij adviseren Stadswonen haar beleidsvoornemen zodanig aan te passen dat het in lijn is met de wet.

6. Vroegste einddatum huur bij handhaving

Ondanks de eerder beschreven bezwaren is SHS blij met de door Stadswonen geschetste planning voor het jaarlijkse handhavingproces die, zoals zij aankondigt, als model kan dienen voor de toekomstige jaren waarin handhaving van campuscontracten nodig wordt geacht. Dit schept duidelijkheid voor huurders, voor wie het uiteraard van groot belang is te weten op welk moment in het jaar zij ingeschreven moeten staan om hun woning te kunnen behouden. Ook een ander punt in de planning is voor hen zeer belangrijk: het moment waarop zij daadwerkelijk hun woning zouden moeten verlaten. Bij de huurders die wij spraken ontstond al snel enige onrust door onduidelijkheid op dit punt. Mocht een huurder op 1 september verzocht worden om een bewijs van inschrijving en daarop direct en netjes antwoorden dat hij dat niet heeft, moet diegene dan eerder verhuizen dan een ander die drie maanden niets van zich laat horen? Wat als de processen bij Stadswonen toevallig wat sneller of langzamer lopen dan gepland? Wij werden gerustgesteld door het antwoord van Stadswonen hierover d.d. 30 juli jl.: ongeacht de snelheid van de processen moet een huurder op zijn vroegst per 1 juli van het volgende jaar zijn huis verlaten.

Wij adviseren Stadswonen om deze vroegste einddatum van 1 juli in de communicatie naar huurders zeer duidelijk te maken, om de onzekerheid over hun woonsituatie tot een minimum te beperken.

V. Proces

7. Het aanzetten van huurders om de eigen huur op te zeggen

In het beleidsvoorstel worden meerdere situaties beschreven waarin Stadswonen de huurder een opzeggingsbrief wil laten tekenen, ongeacht of deze huurder vrijwillig zou willen verhuizen. Het gaat dan bijvoorbeeld om mensen die om medische redenen of het wachten op coschappen tijdelijk niet studeren.

Als verhuurder is het Stadswonen toegestaan om de huurder jaarlijks te vragen om een bewijs van inschrijving aan te leveren. Indien de huurder dit nalaat, heeft de verhuurder de mogelijkheid om het huurcontract op te zeggen binnen de daarvoor geldende termijnen. Door huurders die tijdelijk niet studeren echter aan te zetten om *zelf* de huur op te zeggen, wordt hun rechtspositie onnodig aangetast, en wordt de geldende wetgeving omtrent het campuscontract (art. 7:274 BW) geheel genegeerd. Art. 7:274 BW biedt geen ruimte om een huurder aan te zetten *zelf* de huur op te zeggen, ook niet als hij of zij niet meer studeert. Het op die manier onder druk zetten van huurders, die van nature de onderliggende partij zijn in de relatie tot de verhuurder, is niet alleen onwenselijk, maar ook onredelijk. Dit terwijl de wet voldoende ruimte biedt om bijvoorbeeld met langere opzegtermijnen of ander maatwerk de huurder tegemoet te komen, indien de omstandigheden daarom vragen. Er is dus geen enkele noodzaak om de huurder in deze positie te plaatsen.

Als SHS hebben wij principieel bezwaar tegen het onder druk zetten van goede huurders om hun huur op te zeggen, ook als zij niet (meer) studeren. Dit geldt ook voor situaties waarin wordt toegezegd dat men de opzegging mogelijkwel op latere datum zal laten vervallen. De handhaving van campuscontracten, ook indien aangepast naar de omstandigheden van het individu, dient op basis van de wet altijd te geschieden door de verhuurder. Het uitoefenen van druk op huurders om de eigen huur op te zeggen wegens het niet (meer) studeren mag dus nooit deel van het proces zijn.

Wij adviseren Stadswonen het voorgenomen beleid zodanig aan te passen, dat goede huurders in geen enkel geval door haar worden aangezet om zelf de huur op te zeggen en daarmee afstand te doen van hun rechtspositie als huurder.

VI. Beleid voor specifieke groepen huurders

8. Huurders jonger dan 23 jaar

Deze groep huurders is zeer relevant in het kader van het voorliggende handhavingsbeleid voor huurders met een campuscontract. Afgestudeerde HBO- of MBO-studenten zijn vaak jonger dan 23, en ook sommige WO'ers ronden hun studie af voor die leeftijd – met name als zij besluiten om geen masteropleiding te volgen. Daarnaast zijn ook studenten die hun opleiding voortijdig stoppen veelal jonger dan 23.

- Worden huurders in deze groep gedwongen een andere woning te zoeken, dan zijn er drie redenen om aan hen bijzondere aandacht te geven:
- Zij vormen een bijzondere groep binnen het regime van de huurtoeslag: zij zijn de enigen die enkel op basis van leeftijd worden uitgesloten van huurtoeslag, indien de huurprijs de kwaliteitskortingsgrens (momenteel €424,44) overschrijdt. Dit is bij verreweg de meeste reguliere woningen het geval.
- Door hun jonge leeftijd hebben zij weinig tijd gehad om wachttijd op te bouwen bij een woningverdeelstelsel als Woonnet Rijnmond, zelfs als zij zich daar relatief tijdig hebben ingeschreven.

Woonstad 'herlabelt' tijdelijk 1000 woningen om aan deze groep meer ruimte te bieden. Helaas verdwijnen er, ook door herlabeling, tegelijkertijd bij Stadswonen zo'n 2500 woningen waarop deze woningzoekenden voorheen kans maakten. Netto verdwijnen er dus 1500 woningen voor jongeren onder de 23 binnen Woonstad.

Wij adviseren Stadswonen bijzondere aandacht te schenken aan deze groep, bijvoorbeeld door hen voorrang te verlenen op woningen binnen Woonstad met het label 'jongere'.

9. Huurders tussen 28 en 35 jaar

Een groep die minder in het oog springt, is die van huurders ouder dan 27 maar jonger dan 36. Ook zij vallen door de huidige maatregelen echter tussen wal en schip.

Sinds 1 augustus jl. worden woningen met het label 'afgestudeerde' bij Stadswonen enkel nog toegewezen aan woningzoekenden van 27 jaar of jonger. Voorheen was dit 35. Heel wat huidige huurders tussen 27 en 35 stonden tot voorkort nog bij Stadswonen ingeschreven om kans te maken op zo'n woning. De combinatie van deze maatregel met het voorliggende plan om campuscontracten van zittende huurders te handhaven, zorgt er nu voor dat deze huurders én hun geplande

wooncarrière geblokkeerd zien, én gedwongen hun woning uit zullen moeten; beide zaken waarop zij eerder logischerwijs niet gerekend hadden. De mate waarin hierdoor als het ware tijdens de wedstrijd de spelregels worden gewijzigd noopt tot passend aanvullend beleid voor deze groep.

Wij adviseren Stadswonen op concrete wijze extra aandacht te schenken aan deze groep, bijvoorbeeld door hun bij Stadswonen opgebouwde wachttijd of woonduur bij Woonnet Rijnmond te laten doortellen, net zoals dat binnenkort gedaan zal worden voor huurders van Woonstad jonger dan 23 jaar die een (tijdelijk) jongerencontract krijgen.

10. Huurders met 'multi-problematiek'

In een van de door ons in het adviestraject neergelegde vragen uitten wij enige zorgen over de wijze waarop omgegaan zal worden met huurders met wat in de adviesaanvraag 'multi-problematiek' genoemd wordt: serieuze persoonlijke of sociaal-economische problemen. Uiteraard valt of staat het 'maatwerk' aspect van beleidsmaatregelen als deze bij het herkennen en erkennen van mensen die korte of langere tijd niet of minder in staat zijn om volwaardig te participeren in de samenleving. Het zijn juist deze mensen die bijvoorbeeld hun post en e-mails ongeopend laten, en wellicht niet zullen reageren op een verzoek voor aanlevering van een bewijs van inschrijving. Let wel: het betreft bij Stadswonen vermoedelijk geen mensen die laaggeletterd zijn of geen toegang hebben tot communicatiemiddelen, maar wel mensen die zich bijvoorbeeld door persoonlijke problematiek afsluiten van de buitenwereld.

Wij adviseren Stadswonen te concretiseren hoe zij het onderscheid maakt tussen 'niet-willers' en 'niet-kunners' wanneer mensen nalaten te reageren op het verzoek om een bewijs van inschrijving, en hoe zij maatwerk kan leveren indien mensen in de eerste categorie blijken te vallen.

11. Huurders die tijdelijk niet studeren

De laatste groep huurders die wij in het kader van dit beleidsvoorstel willen uitlichten is die van huurders die om legitieme redenen tijdelijk niet studeren. Het gaat hier specifiek om geneeskundestudenten die buiten hun toedoen pas in het volgende collegejaar een coschappositie krijgen, studenten die om medische redenen tijdelijk niet studeren, en studenten die besluiten een volledig tussenjaar in te lassen – bijvoorbeeld om een stage te doen tussen hun bachelor- en masterfase. Het beleidsvoornemen van Stadswonen lijkt als volgt te zijn:

- Kan een huurder geen bewijs van inschrijving overleggen, dan tekent hij of zij vrijwillig een opzeggingsbrief.
- Vervolgt de huurder binnen de termijn van de opzegging de studie, dan laat Stadswonen de opzegging vervallen.
- Vervolgt de huurder de studie pas bij de start van het volgende collegejaar, dan volstaat enkel een bevestigend schrijven van de decaan (in het geval van coschappen). In alle andere gevallen blijft de opzeggingsbrief staan, en moet de student voor de gestelde einddatum verhuizen. Dit geldt dus hoe dan ook voor studenten met een volledig tussenjaar.

Zoals uiteengezet onder punt 7 hebben wij als SHS principieel bezwaar tegen het onder druk zetten van huurders om de eigen huur op te zeggen, en biedt de wet geen ruimte om bij handhaving van campuscontracten op deze manier te werk te gaan. De wet biedt daarentegen juist wél ruimte aan de verhuurder om met ruimere opzegtermijnen en maatwerk aangepast beleid te voeren voor

groepen waarbij dat wenselijk is, zonder daarmee in strijd te zijn met het proces voor handhaving zoals vastgelegd in art. 7:274 BW.

Wij adviseren Stadswonen om passend beleid te formuleren voor deze uitzonderingsgroepen, zodat studenten bijvoorbeeld zonder zorgen kunnen besluiten een volledig tussenjaar in te lassen, en geneeskundestudenten zich geen zorgen hoeven te maken over wanneer zij worden toegelaten voor een coschap – en niemand afhankelijk worden gemaakt van de welwillendheid van een decaan voor zijn of haar woonzekerheid.

VII. Conclusie

Voor huurders in het algemeen en die van een woningcorporatie in het bijzonder is woonzekerheid van het grootste belang, zeker in een tijd waarin de woningmarkt uiterst krap is en huurprijzen stijgen. In dat kader moeten zij de woningcorporatie kunnen zien als betrouwbare, maatschappelijk betrokken en sociaal verantwoorde verhuurder. Het is vanuit die visie dat dit advies Woonstad en Stadswonen aanspoort zorgvuldig om te gaan met haar huurders. Wij roepen u op rekening te houden met het tot voorkort gevoerde gedoogbeleid, ingezet lang voordat Stadswonen deel werd van Woonstad, en de verwachtingen die door dat beleid geschapen zijn. Ook de wetmatigheid van het voorgenomen beleid en de daarin opgenomen processen verdient een zorgvuldige nieuwe blik, evenals de uitzonderingssituaties waarin specifieke groepen huurders – van huurders met persoonlijke problemen tot studenten die wachten op coschappen – zich door dit beleid geplaatst zien.

Wij hebben als huurdersvertegenwoordiging in beginsel begrip voor een maatregel als de handhaving van campuscontracten, maar roepen u op dit beleid zorgvuldig binnen de wettelijke kaders vorm te geven en de huurders er tijdig op voor te bereiden. De voornaamste conclusie luidt dan ook: overrompel de huurders niet over enkele weken met een plotselinge afbraak van hun woonzekerheid, zeker niet gegeven het feit dat hen altijd is verteld dat er van handhaving geen sprake zou zijn. Een dergelijke verrassing, nota bene op het moment dat zij hun studiestatus niet meer kunnen wijzigen, is niet in lijn met wat een huurder van een woningcorporatie mag verwachten. Bovendien zou het betreuenswaardig zijn als huidige huurders van SSH, die jaren terug bij Stadswonen hun contract hebben getekend, nu een aanzienlijk ruimhartiger behandeling zouden krijgen dan hun burens, die nog altijd goede huurders van Stadswonen zijn.

“Woonstad stelt de klant centraal” is een visie waar wij ons zeer in kunnen vinden. Wij verzoeken u dan ook uw voorgenomen beleid in deze geest te herzien en in de toekomst in verbeterde vorm in te voeren, en daarmee de huurders met campuscontracten niet plotsklaps aan de kant te zetten.