

## VERANDERING CAMPUSCONTRACT ZELFSTANDIGE EENHEDEN EN DE OVERGANGSREGELING

### In het kort

#### **Voorheen:**

Bij zelfstandige woningen gold een gegarandeerde woontuur van 4 jaar en een opzegtermijn van 2 jaar.

#### **Nu:**

Bij zelfstandige woningen geldt geen gegarandeerde woontuur en een opzegtermijn van 6 maanden, net als voor kamers. Tussen 1 januari 2014 en 1 januari 2016 geldt echter een overgangsregeling.

### Uitgebreide uitleg

#### **Voorheen:**

Bij het voormalig SLS Wonen gold een **opzegtermijn van 2 jaar** in combinatie met een gegarandeerde woontuur van **4 jaar**. Dit betekende dat je ongeacht of je nog studeerde 4 jaar in een appartement kon wonen. Indien je al 4 jaar in de woning had gewoond en dan afstudeerde, gold een opzegtermijn van 2 jaar.

DUWO wilde de garantie van 4 jaar laten vervallen en de opzegtermijn in één keer terugbrengen naar **6 maanden**. Het doel van het terugbrengen van de opzegtermijn is om de doorstroom te bevorderen: te veel niet-studenten blijven in de appartementen wonen terwijl de woningnood nog steeds hoog is voor aankomende studenten. BRES vond het voorstel echter te rigoureuus en stelde een overgangsregeling voor.

#### **Nu:**

In het campuscontract is vastgelegd dat de huurder zijn studentenwoning verlaat binnen **6 maanden** nadat hij is afgestudeerd of gestopt met zijn studie. Jaarlijks wordt één keer gecontroleerd of de huurder nog ingeschreven staat bij een onderwijsinstelling, de campuscontrole.

De overgangsregeling is een aanvulling op het campuscontract en is alleen van toepassing op huurcontracten van voormalige SLS-woningen. De aanvulling wordt verstrekt bij campuscontracten die tussen 1 januari 2014 en 1 januari 2016 worden afgesloten. Het nieuwe beleid is niet van toepassing op bestaande contracten voor zelfstandige woningen die voor 1 januari 2014 zijn afgesloten. De inhoud van deze contracten wordt gerespecteerd.

### **Overgangsregeling**

In het kort houdt deze het volgende in: naast de campusovereenkomst wordt van **1 januari 2014 tot 1 januari 2016** een side letter aan de huurder verstrekt. In deze side letter is

vastgelegd dat in deze periode **geen campuscontrole** plaatsvindt. Indien men op 1 januari 2016 niet meer studeert komt het er in de praktijk op neer dat de huur op basis van 'dringend eigen gebruik' (lees: er moet plaats worden gemaakt voor een nieuwe student) wordt opgezegd per 1 oktober 2016. Dat betekent dat de huur, na de 3 maanden brengplicht, in februari 2017 officieel wordt opgezegd en de huurder de woning dus op 1 augustus 2017 moet verlaten. De brengplicht houdt de termijn in die de huurder heeft om te reageren op een campuscontrole. Als DUWO bij controle vaststelt dat je niet meer studeert, heb je 3 maanden de tijd om het tegendeel te bewijzen. Indien je na 3 maanden dat niet hebt kunnen aantonen, wordt de huur opgezegd. Feitelijk wordt de opzegtermijn dus opgerekt naar  $3 + 6 = 9$  maanden. Omdat de termijn van de brengplicht en de opzegtermijn steeds pas in de volgende maand begint te lopen, komt de totale tijd die je hebt uit op 11 maanden.

Na 1 januari 2016 wordt geen side letter meer verstrekt. Dit betekent dat de totale huurperiode vanaf 1 januari 2014 dus 3 jaar en 7 maanden is, ongeacht of je nog studeert.

### **Voorbeeld.**

De processtappen van de controle na 1 januari 2016 zien er als volgt uit. Het onderstaande schema gaat uit van de 'ideale situatie'. In de praktijk lopen de termijnen soms nog wel een uit.

- |                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Oktober 2016</b>  | → Controle of je nog studeert. Hieruit komen de afgestudeerden tussen november 2015 en oktober 2016. |
| <b>November 2016</b> | → Brief met verzoek of het klopt dat je niet meer studeert en 3 maanden reactietijd.                 |
| <b>Maart 2017</b>    | → Brief met opzegging (6 maanden) betekent dat je op 1 oktober jaar 2017 uit je woning moet zijn.    |

In de situatie dat het proces goed verloopt is de kortst mogelijke termijn voor beëindiging van het contract 11 maanden na afstuderen. De maximale termijn is 22 maanden. De gemiddelde termijn is dus 16 maanden.

### **Inhoud Side Letter:**

Side-letter bij campuscontract [\[nummer huurovereenkomst\]](#)

Deze side-letter hoort bij de huurovereenkomst [\[nummer huurovereenkomst\]](#). In het onderhavige contract is in artikel 4.7 de clausule opgenomen dat de huurder verklaart binnen een half jaar na einde studie de huurovereenkomst met DUWO te beëindigen.

Dit is voor huurders van zelfstandige woningen van DUWO-Leiden met ingang van 1 januari 2014 een verandering van de termijn die tot nu toe werd gehanteerd. In overleg met de huurdersorganisatie BRES is besloten om een overgangsregeling tot 1 januari 2016 vorm te geven.

DUWO verklaart met deze side-letter dat in het geval van huurovereenkomst [nummer huurovereenkomst] de termijn van een half jaar ingaat met ingang van 1 januari 2016. Dit wil zeggen dat de huurder in het geval hij op 1 januari 2016 niet meer als student staat ingeschreven, het huurcontract uiterlijk tegen 1 juli 2016 opgezegd moet hebben. DUWO verklaart voorts dat zij zelf de huurovereenkomst [nummer huurovereenkomst] niet vanwege dringend eigen gebruik, gebaseerd op het feit dat de huurder niet meer als student staat ingeschreven, tegen een eerdere datum dan 1 juli 2016 zal opzeggen. Dit laat onverlet dat een eventuele opzegging kan plaatsvinden op grond van feiten en omstandigheden anders dan dat de huurder niet langer als student staat ingeschreven.

#### **Vragen?**

- [info@huurdersverenigingbres.nl](mailto:info@huurdersverenigingbres.nl)
- [www.facebook.com/BRES.Leiden](http://www.facebook.com/BRES.Leiden)