

Advies invoeren campuscontracten 17-07-2026

Het voornemen van Duwo, of is dit al besloten¹, is om haar beleid zo te wijzigen dat de toekomstige huurders in de betrokken complexen studenten dienen te zijn waaraan een campuscontract wordt aangeboden.

Er is op 21 mei 2026 aan Duwoners, na een eerder negatief advies, aanvullend advies gevraagd over de haalbaarheid van dit voornemen.

Aan Duwo zijn op 22 mei 2026 een aantal vragen gesteld over dit verzoek.

Naar aanleiding daarvan wordt op 10 juni 2026 het juridische advies omtrent het wijzigen van het coöptatierecht meegezonden en aangegeven dat reden voor de latere startdatum voor de complexen aan de Wittenburgergracht, Vosmaerstraat en de Van Woustraat zou samenhangen met nader onderzoek naar bredere vraagstukken die binnen deze complexen spelen en niet specifiek gekoppeld zijn aan het coöptatierecht. Er zal pas na de uitvoering van deze onderzoeken advies over de eventuele wijziging van verhuurbeleid voor deze complexen worden verzocht. Duwoners zal daarom in dit advies niet ingaan op deze complexen.

Voorvraag:

Duwoners vraagt zich af waarom deze complexen nader onderzoek vergen terwijl dit bij de andere complexen -waarbij in sommige gevallen de huidige huurders zelfs nog niet door Duwo zijn geïnformeerd- niet aan de orde lijkt te zijn?

Negatief advies

Het onderhavige advies ziet op de complexen aan de

- Kattenburgergracht 19-2 A t/m F (1 woongroep met 5 huurders),
- Galgenstraat 40-48 (begane grond gemeenschappelijke ruimtes, en op 1^e t/m 5^e in totaal 5 woongroepen, waarvan 4 met 5 leden en 1 met 4 leden)
- Ruysdaelstraat 71 -75 , in het Excel bij de adviesaanvraag is aangegeven dat het gaat om 12 zelfstandige woningen en 3 onzelfstandige woningen. Dit zijn 71 A 1 t/m 3
- Haarlemmerhouttuinen 45 en 257-301 6 onzelfstandige en 3 zelfstandige vhe.

Duwoners adviseert negatief over de complexen waarin onzelfstandige eenheden aan bestaande woongroepen worden verhuurd. Maar adviseert eveneens negatief daar waar er sprake is van een mix van zelfstandige en onzelfstandige eenheden die een woongroep vormen. In de adviesaanvraag gaat het primair om meerdere complexen/panden in Amsterdam waarin al geruime tijd (ruim 40 jaar) woongroepen zijn gevestigd. In de

¹ Om die reden is besloten om bij mutatie campuscontracten aan te bieden in plaats van woningcontracten. In de praktijk betekent dit dat wanneer een huurder een woning verlaat, in diens plaats een student komt te wonen

betrokken complexen gaat het telkens om de verhuur van onzelfstandige woonruimtes waarbinnen huurders gezamenlijk bij het vertrek van een van hen een bindende voordracht kunnen doen voor een nieuwe huurder. Er zijn bij de verhuur van de units binnen de woongroep afspraken met huurders gemaakt over de wijze waarop dit vorm krijgt. Kennelijk wil Duwo deze afspraken met huurders nu eenzijdig wijzigen.

Het advies van Duwoners is **negatief** omdat zij het op:

- maatschappelijk / politiek vlak onwenselijk acht om gelet op de krapte op de huurmarkt voor sociale verhuur bestaande woongroepen te ontwrichten;
- sociaal / persoonlijk vlak onacceptabel acht dat leefgemeenschappen worden verstoord, voor Duwoners wegen de belangen van bestaande huurders zwaarder dan die van de studenten die Duwo op deze wijze van woonruimte tracht te voorzien;
- juridisch vlak onnodig kostbaar en niet haalbaar acht om de voorgenomen beleidswijziging uit te voeren;
- praktisch vlak niet wenselijk acht omdat de complexen, staat van onderhoud en de indeling daarvan zich niet lenen voor de verhuur aan studenten.

Duwoners meent dat van het voornemen om binnen de bestaande woongroepen studenten met een campuscontract te huisvesten dient te worden afgezien. Het bovenstaande wordt hieronder toegelicht per gezichtspunt toegelicht.

Maatschappelijk / politiek

Duwoners meent dat het zowel maatschappelijk als politiek onwenselijk is om, gelet op de krapte op de huurmarkt voor sociale verhuur, de bestaande woongroepen te ontwrichten door gedeelten van hun woning tijdelijk aan studenten te verhuren.

U schrijft in de aanvraag: *“Hoewel de gemeente geen juridisch bezwaar ziet tegen de voorgestelde beleidswijziging, heeft zij aangegeven de voorgestelde beleidswijziging niet actief te ondersteunen.”* Uit het advies van de heer Bakker blijkt dat hij er nog vanuit ging dat de Gemeente het initiatief van Duwo wel zou steunen.

Dit geeft een onjuist beeld van de politieke situatie, want hoewel de Gemeente dit spijtig vindt kan zij het invoeren van de campuscontracten juridisch gezien niet tegenhouden. Er werd door de Gemeente echter wel gewezen op het coalitieakkoord waarin zij de doelstelling heeft om 20% van de woningen in collectieve woonvormen te zetten (zie artikel 1.4 van het coalitieakkoord. De Gemeente is tegen de door Duwo voorgenomen beleidswijziging.

<https://www.amsterdam.nl/nieuws/nieuwsoverzicht/nieuw-coalitieakkoord/>),

Vanuit verschillende complexen is vernomen dat zij actief de politiek en de publiciteit zullen opzoeken als Duwo haar voornemens doorzet. De onrust die dit teweeg zal brengen voor de huidige huurders (en voor Duwo) acht Duwoners niet wenselijk, maar zij zal de huurders waarvoor zij opkomt hierin wel ondersteunen.

Sociaal/ persoonlijk

Het leven in een woongroep is een bewuste keuze die gericht is op een langdurig en bestendig samenwoonverband. De huidige bewoners maakten elk voor zich deze keuze. In de bestaande woongroepen wonen mensen van circa 35 tot circa 70 jaar oud. Deze huurders zouden nu geconfronteerd worden met een totaal andere doelgroep die tijdelijk bij hen in huis wordt geplaatst.

De voorgenomen campuscontracten ondermijnen de essentie van de woongroepen, door uitsluitend aan studenten voor de duur van hun studie te verhuren zal een mismatch binnen de woongroepen ontstaan. Zowel voor de studenten die zich niet in het studentenleven kunnen storten en die met de gebruiken van de huidige bewoners worden geconfronteerd, maar ook voor de oorspronkelijke bewoners die verplicht worden samen te leven met een student die zij zouden moeten opvoeden naar de mores van de woongroep. De studenten bevinden zich in een andere levensfase en zouden met een campuscontract steeds maar kort in de woningen wonen, dit zal tot veel onrust binnen de complexen leiden.

De problematiek zit zowel in de leeftijd van de studenten als in de korte duur van de contracten, omdat beiden een probleem opleveren voor de samenhang en continuïteit van de bestaande woongroepen. In de bestaande woongroepen wordt langdurig samen geleefd in een groepsverband, juist de sociale structuur en het gemeenschapsgevoel zijn daarbij van belang.

Duwoners meent dat het doorzetten van het voornemen door Duwo niet getuigt van goed verhuurderschap omdat zij daarmee bewust het woongenot van haar bestaande huurders zal aantasten.

Juridisch

Het advies van de heer Bakker is niet correct samengevat in uw advies aanvraag van 21 mei 2026. Het feit dat er juridisch in theorie mogelijkheden bestaan om de coöptatierechten van de huurders aan te passen betekent niet dat dit juridisch ook haalbaar is. Duwoners is ontstemd over het feit dat dit niet direct met haar is gedeeld.

De heer Bakker geeft in zijn advies ook twijfels over de haalbaarheid van de plannen weer (*“Of DUWO het coöptatierecht ook daadwerkelijk kan wijzigen is afhankelijk van de redelijkheid hiervan gegeven de specifieke omstandigheden.”*) en wijst er op dat het -zeker waar het de contractuele of schriftelijk door de verhuurder toegezegde coöptatie betreft- niet mogelijk zal zijn die zonder een procedure te wijzigen. De heer Bakker geeft terecht aan dat het uitgangspunt dat Duwo gebonden is aan met huurders gemaakte afspraken en dat een overeenkomst niet eenzijdig kan worden gewijzigd. In de adviesaanvraag lijkt dit uitgangspunt uit het oog te zijn verloren.

Contractuele coöptatierechten

Er is namelijk in de oorspronkelijke contracten geen wijzigingsrecht en wel een contractueel coöptatierecht (artikel 10.1 of 11.1 geeft aan de gezamenlijke achterblijvende huurders om een nieuwe huurder te kiezen) opgenomen. Het recht van 1 van de huurders in de groep om met de anderen een nieuwe huurder te kiezen is voldoende om de wens van Duwo om aan studenten te gaan verhuren te blokkeren. Het recht dat werd overeengekomen met deze

huurder is namelijk dat hij/zij met de anderen een nieuwe huurder mag kiezen. In de verschillende woongroepen wonen een of meer huurders met een oorspronkelijk contract (met een contractueel coöptatiebeding) dat zal moeten worden gerespecteerd door Duwo.

Stel Duwo zou met de beleidswijziging willen afzien van deze eerdere toezegging, dan zou dit betekenen dat Duwo aan de betrokken huurders een op dit punt gewijzigd huurcontract zou aanbieden. Duwoners voorziet dat deze huurders dit niet zullen accepteren omdat zij -wat Duwoners betreft- het voorstel niet als een redelijk voorstel tot wijziging van hun huurovereenkomst beschouwen.

Gevolg van de weigering zou zijn dat Duwo de huur dan aan deze huurders zou moeten opzeggen om vervolgens een beoordeling te verkrijgen of het aangeboden gewijzigde contract jegens deze huurder redelijk is. De kans lijkt groot dat de rechter, gelet op de ingrijpende gevolgen van de wijziging voor de huurder, het voorstel niet redelijk acht. De procedure levert een onnodige kostenpost op. Maar ook als de rechter zou oordelen dat het voorstel wel redelijk is en dat van de huurder kan worden gevergd dat hij dit accepteert dan kan de betrokken huurder in hoger beroep gaan en als het gerechtshof daar hetzelfde over denkt alsnog de wijziging accepteren. Een en ander levert een lang en onzeker traject en ontzettend veel onrust op, hetgeen Duwoners niet acceptabel acht. Uit het advies van de heer Bakker blijkt dat het opzeggen van de huurovereenkomsten wegens dringend eigen gebruik voor Duwo een te ingrijpende optie wordt gevonden, waarom zou er dan wel worden opgezegd als huurders de wijziging van hun huurovereenkomst niet accepteren?

In de contracten die huurders sloten met Duwo is artikel 6 opgenomen. Er zijn twee varianten van dit artikel, *“overeenkomstig de instemmingsregels zoals die door verhuurder in overleg met de huurdersorganisatie waar verhuurder een samenwerkingsovereenkomst mee heeft gesloten, zijn vastgesteld en zoals die gelden op het moment van huurbeëindiging”* en *“overeenkomstig de instemmingsregels zoals die in overleg met de Algemene Bewonersorganisatie zijn vastgesteld en zoals die gelden op het moment van huurbeëindiging”* maar het komt er op neer dat door de achterblijvende huurders een nieuwe huurder kan worden gekozen overeenkomstig de instemmingsregels.

Er bestaan echter op het moment van sluiten van de huurovereenkomst geen instemmingsregels, zodat er geen voorwaarden aan de persoon die als huurder wordt voorgedragen kunnen worden gesteld. De bepaling is daarmee dermate vaag dat dit een oneerlijk beding op grond van het Europese recht oplevert. Er zouden op deze wijze wel discriminatoire of anderszins -zoals nu het voornemen bij Duwo is- instemmingsregels kunnen worden vastgesteld. De toepasselijke richtlijn verbiedt dergelijke niet transparante eenzijdige wijzigingsbedingen in overeenkomsten met consumenten (huurders). Het gevolg is dat dit deel van het beding wegvalt (buiten toepassing blijft) zodat een ongeclausuleerd coöptatierecht resteert.

De heer Bakker wijst in zijn toelichting bij dit beding op het Europese recht en de discussie over de juridische houdbaarheid van een dergelijk eenzijdig wijzigingsbeding, maar meent vervolgens dat dit beding in de onderhavige gevallen niet als oneerlijk zou worden

bestempeld omdat er een redelijke rechtvaardiging is voor het beding. Daarmee legt de heer Bakker ons inziens het Europese recht niet correct uit, dit zal tussen de betrokken huurders en Duwo dus eveneens uitmonden in een juridische procedure waarbij de houdbaarheid van het eenzijdige wijzingsbeding zal moeten worden beoordeeld.

Voorts wordt nog geopperd dat wellicht sprake zou kunnen zijn van een op grond van de redelijkheid en billijkheid impliciet overeengekomen eenzijdig wijzigingsrecht, gelet op de sterke twijfels die Duwoners heeft over de houdbaarheid van de zinsnede uit artikel 6 acht zij de kans dat dit beroep in rechte slaagt dermate nihil dat hierop niet verder wordt ingegaan.

Bestendigde gedragslijn

Hoewel aan Duwoners onduidelijk is over welke contracten dit zou gaan, wijzen zij er nogmaals op dat er binnen de woongroepen telkens huurders zijn met contracten die wel een schriftelijk coöptatie beding bevatten. Dit maakt dat de vraag of de bestendigde gedragslijn bij de huurders met wie om onduidelijke redenen geen coöptatie recht werd overeengekomen kan worden opgezegd of gewijzigd vooralsnog helemaal niet aan de orde is. Als er binnen de woongroep 1 huurder is met een contractueel recht dan is hij of zij samen met de andere huurders gerechtigd een nieuwe huurder voor te stellen.

Aanvullende vragen

Uit de juridische analyse van de heer Bakker lijkt te volgen dat bestaande contracten niet zullen worden gerespecteerd terwijl dit eerder aan de verschillende woongroepen wel is toegezegd door Duwo, om deze reden is de adviesvraag -gelet op het feit dat het beleid dan niet kan worden gewijzigd tot de laatste huurder met een contractueel coöptatiebeding is vertrokken- onduidelijk. Dit roept bij Duwoners de vraag op of inderdaad de bestaande contracten worden gerespecteerd en wat dit volgens Duwo betekent?

Namens het bestuur van Duwoners,
Ryan Bakker, voorzitter