

campuscontract.com
Hans Talmon
Clara van Sparwoudestraat 120
2612 RW Delft

telefoon: 015-2138265
e-mail: info@campuscontract.com
website: www.campuscontract.com

De procureur-generaal bij de Hoge Raad
Mr. J.W. Fokkens
Hoge Raad der Nederlanden
Postbus 20303
2500 EH DEN HAAG

mijn brieven van 17-1-2013 en 3-3-2014

uw brieven van 29-8-2013 en 10-9-2014 (commissie cassatie in het belang der wet)

uw kenmerk: CW/HL/ig

betreft: uitspraken “afbraak huurbescherming door retroactief invoeren campuscontract”

Hof Amsterdam GHAMS:2012:BX1666, BX1670 en BX1671; Hof Den Haag
GHSGR:2012:BY0077; Kanton Delft RBSGR:2011:BP8231 en BP8240; alsmede
Hof Arnhem GHARL:2013:9059 – derde verzoek

Delft, 14 september 2014

Geachte heer Fokkens,

Ik heb tweemaal tevergeefs de rechtsvraag onder de aandacht gebracht van de commissie cassatie in het belang der wet, *of het campuscontract retroactief mag worden opgelegd aan reguliere huurders met de volwaardige huurbescherming*. Zie bovenvermelde correspondentie, alsook het verslag en advies van de commissie aan u van 3 september 2013 (onder punt 2). Dit betreft de uitspraken van gerechtshof Amsterdam, gerechtshof Den Haag, kantonrechter Delft (alle betreffende de verhuurder Stichting Duwo), en gerechtshof Arnhem (betreffende de verhuurder SSH Utrecht) – als bovenvermeld.

De beantwoording en advisering door de commissie acht ik dermate ondeugdelijk dat ik mij gedwongen zie om me nu direct tot u te richten. Het algemeen belang maakt beantwoording van de rechtsvraag door de Hoge Raad wenselijk en dringend. Dit wordt nog benadrukt door ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan sinds 3 maart 2014.

Kortheidshalve is mijn brief aan de commissie cassatie in het belang der wet van 3 maart 2014 *hier herhaald en ingelast* (bijlage).

De kern van de zaak is dat het bij de huurbescherming gaat om dwingend recht (BW 7:282). De wetgever heeft uitdrukkelijk willen voorkomen dat de huurbescherming wordt aangetast. De drie gerechtshoven hebben evenwel in hun uitspraken het dwingend rechtelijke karakter van de huurbescherming totaal genegeerd. De campuscontract-wetgeving (BW 7:274 lid 4) is in de voorliggende jurisprudentie dermate opgerekt dat reguliere huurovereenkomsten (met een bestemming als reguliere *woonruimte* en met een huurperiode voor *onbepaalde tijd*) met terugwerkende kracht worden beschouwd als tijdelijke huurcontracten voor studentenwoningen (tot het eind van de studie). Daarbij is volkomen voorbijgegaan aan de bedoelingen tussen verhuurder en huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Dit is in strijd met de beginselen van rechtszekerheid en gewekte verwachtingen.

Kort samengevat luidt de rechtsvraag dan:

1. Mag voorbijgegaan worden aan het dwingend rechtelijke karakter van de huurbescherming (BW 7:282)?
2. Mag de huurbescherming worden aangetast door het met terugwerkende kracht invoeren van het campuscontract, in strijd met de rechtszekerheid en met de gewekte verwachtingen?

De minister van Wonen en Rijksdienst heeft in zijn Kamerbrief over “tijdelijk huren” van 11 april 2014 vernietigend geoordeeld over dit steeds verder oprekken van de jurisprudentie (pagina 5):

“ Dit leidt er toe dat verhuurders in veel gevallen pogen een huurovereenkomst op te stellen waarbij de huur gekenmerkt wordt als huur ‘naar zijn aard van korte duur’. Dit wordt door rechters vaak ook wèl gehonoreerd en dat leidt dan weer tot een onwenselijke uitbreiding van deze oorspronkelijk restrictief bedoelde categorie, terwijl tegelijkertijd veel juridische kosten gemaakt moeten worden om deze contracten te toetsen.

De problematiek rond deze categorie is dus enerzijds dat verhuurders geen zekerheid vooraf hebben dat hun verhuur onder deze categorie valt, terwijl anderzijds de categorie in de jurisprudentie steeds verder wordt opgerekt. “

Gezien de brede ontwikkeling richting tijdelijke huurovereenkomsten biedt de voorliggende jurisprudentie in principe *iedere* verhuurder de mogelijkheid om *iedere* reguliere huurder te dwingen om de volwaardige huurbescherming op te geven, en om met terugwerkende kracht het reguliere huurcontract gedwongen om te zetten in een tijdelijk huurcontract (i.e. tijdelijk, totdat niet langer wordt voldaan aan één van de oorspronkelijke toewijzingsvoorwaarden voor de woning, of totdat de huurder als gevolg van een statutenwijziging van de woningcorporatie niet langer onder de doelgroepen valt). De verhuurder SSH probeert de wet inmiddels zelfs al zover op te rekken dat – wegens dringend eigen gebruik – haar reguliere huurders moeten plaatsmaken voor zowel studenten als niet-studenten (met name universiteitsmedewerkers en

in feite zelfs “iedereen die tijdelijk onderdak zoekt vanwege bijvoorbeeld studie, vakantie, scheiding of werk”). Dit ook als sprake is van structurele leegstand.

Er is hier onmiskenbaar sprake van een gerechtelijke dwaling – met consequenties niet alleen voor de huurders van Duwo en SSH, maar voor het huurrecht als geheel.

De behandeling en de oordeelsvorming van de commissie cassatie in het belang der wet, is in deze kwestie ondeugdelijk, onzorgvuldig, onbehoorlijk, en waarschijnlijk ook onrechtmatig. Haar reactie heeft meer weg van een gerechtelijk oordeel. Het oordeel van de commissie werkt bovendien misbruik in de hand.

De commissie maakt de denkfout dat wanneer de gerechtshoven in de kwestie tot een uniform oordeel komen – ook nu dit oordeel flagrant in strijd is met het dwingend rechtelijke karakter van de huurbescherming – dat dan toch redelijkerwijs mag worden uitgegaan van de juistheid van dat oordeel.

De commissie stelt ten onrechte dat de rechtspraak in de kwestie niet handelt in strijd met een wettelijke regel. Er is wel degelijk gehandeld in strijd met BW 7:282 (“Van de artikelen 272 tot en met 281 kan niet ten nadele van de huurder dan wel onderhuurder worden afgeweken.”). Dit in samenhang met strijd met de Aanwijzingen voor de regelgeving, § 4.14. Overgangsrecht (overgangsrecht ten nadele van rechthebbenden moet uitdrukkelijk worden geregeld; daarbij moet uitdrukkelijk een grensdatum van de terugwerkende kracht worden vastgesteld).

Dit onwettige oordeel geeft de commissie bovendien in dermate finale bewoordingen dat zij in feite op de stoel van de rechter is gaan zitten. De commissie cassatie in het belang der wet treedt hiermee evident buiten haar bevoegdheden. De commissie verzuimt de mogelijkheid open te laten dat uiteindelijk de Hoge Raad in cassatie tot een ander oordeel komt. Temeer nu de commissie bij uitstek de taak heeft om rechtsvragen met een open mind tegemoet te treden, door het bieden van tegenwicht tegen groepsdenken, en door zeer alert te zijn op gerechtelijke dwalingen.

De onzorgvuldigheid van de commissie blijkt bovendien uit de adressering van haar antwoordbrief aan mij. Ik ben geen meester in de rechten en heb nooit anders doen voorkomen. Als ikzelf de mr. titel zou gebruiken zou ik strafbaar zijn. De fout van de commissie is dus geen kleinigheid.

En tenslotte spreekt de commissie abusievelijk van art. 7:247 BW (in plaats van 7:274 BW). Als een rechter een dergelijke fout maakt kan dat fatale consequenties hebben. Het geeft te raden dat op dit niveau dergelijke fouten gemaakt worden door een vier-hoofdige commissie. Is de brief überhaupt wel door de commissieleden gelezen?

De commissie is van oordeel dat de onderhavige kwestie ook in een regulier cassatieberoep aan de orde kan worden gesteld. De commissie miskent echter dat inmiddels in het overgrote deel van de vele duizenden gevallen de reguliere huurders hun volwaardige huurbescherming onder dwang hebben opgeofferd. Student-huurders hebben gedwongen een campuscontract ondertekend. En niet-student huurders hebben zich gedwongen gezien te verhuizen. Gezien de vaste jurisprudentie is het totaal irreëel te verwachten dat alsnog een reguliere huurder ervoor kiest om de gang naar de Hoge Raad te maken. De enkele kantonzaken die momenteel aanhangig zijn, betreffen bovendien atypische gevallen (een huurder die het huurcontract is aangegaan niet als student, maar als oorlogsvluchteling; een huurder die 34 jaar geleden een nu uiterst zeldzaam campuscontract-achtig huurcontract zou zijn aangegaan; en een huurder die zijn huurcontract heeft kunnen aangaan op basis van regiobinding/het woonachtig zijn in de regio).

Het is niet slechts dat een regulier cassatieberoep erg onwaarschijnlijk is. Bovendien is het zo dat een dergelijk regulier cassatieberoep, gezien de specifieke omstandigheden van de casus, nooit aanleiding zal geven tot een dermate breed geformuleerde rechtsvraag als hier gesteld.

Een factor is ook dat de verhuurders Duwo en SSH de start van nieuwe rechtszaken doseren, zodat de verwachting levend wordt gehouden dat wellicht ooit in een zaak cassatieberoep kan worden ingesteld, terwijl de kans dat dit daadwerkelijk gebeurt minimaal wordt gehouden. Daartoe wordt niet alleen het aantal zaken gedoseerd. Ook gaan de verhuurders strategisch om met serieuze opposanten. Dezen wordt niet de huur opgezegd, en anders wordt in stilte en met grote toegeeflijkheid tot een compromis gekomen. De commissie cassatie in het belang der wet werkt met haar oordeel dit misbruik van Duwo en SSH in de hand. De verhuurders kunnen nog jarenlang ongestoord doorgaan met het stelselmatig bedreigen van de reguliere huurders, zonder dat het ooit hoeft te komen tot een oordeel van de Hoge Raad.

De commissie verspeelt al met al de kans om bij te dragen aan de cruciale rechtsontwikkeling.

In haar verslag en advies aan u d.d. 23 september 2013 baseert de commissie haar motivering op de beantwoording van Kamervragen door de toenmalige minister, terwijl de commissie daarbij onbesproken laat dat ik juist de aangehaalde passage in mijn verzoek serieus in kwestie heb gesteld, gezien de strijd met de rechtszekerheid en met het dwingend rechtelijke karakter van de huurbescherming. De commissie persisteert nu in dit oordeel, maar iedere motivering daarvoor ontbreekt.

Dit terwijl de huidige minister in zijn eerder genoemde Kamerbrief over “tijdelijk huren” van 11 april 2014 volstrekt duidelijk is (pagina 1):

“ Met tijdelijke huurovereenkomsten krijgen verhuurders de mogelijkheid hun bezit flexibeler te beheren en doelgerichter in te zetten, bijvoorbeeld wanneer zij bepaalde doelgroepen willen bedienen.

Diverse groepen van huurders hebben geen behoefte aan een huurovereenkomst voor lange duur dan wel onbepaalde tijd. [...]

Het is daarbij overigens geenszins de bedoeling om het uitgangspunt van het contract voor onbepaalde duur te verlaten en af te stappen van het systeem waarbij tijdelijke verhuur de uitzondering op de hoofdregel is. Het instrument van tijdelijke huur moet daarom zo worden ingezet dat aan de essentie van de huurbescherming niet wordt afgedaan. “

Ik heb de commissie verzocht om belangenverstremming te voorkomen aangezien twee leden werkzaam zijn voor universiteiten, die direct belang hebben bij het gedwongen plaatsmaken van de reguliere huurders in voorliggende kwestie voor woningzoekende studenten (alook voor short stay housing van Duwo en SSH met name bedoeld voor universiteitsmedewerkers). Nu de commissie desondanks in haar normale samenstelling opnieuw tot een negatief oordeel komt, zie ik mij gerechtigd om dit derde dringende verzoek direct aan u te doen.

Hoogachtend,

campuscontract.com

Hans Talmon

bijlagen: 3