

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, 3-3-2014 en 14-9-2014  
uw brieven van 29-8-2013 en 10-9-2014 (commissie CIW) alsook 3-12-2014 (plv. P-G)  
uw kenmerk: CW/HL/ig; CW 2753/SvdO/rk

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 – vierde verzoek

Delft, 7 december 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) en van 9 september 2014 (onder punt 4). 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.

Aansluitend heb ik mij met een derde verzoek om cassatie in het belang der wet direct tot u gericht. Enige dagen terug heb ik van de plaatsvervangend P-G antwoord ontvangen, waarin u ermee volstaat het negatieve advies van de commissie van 9 september 2014 te onderschrijven.

Ik kan niet genoeg benadrukken dat hier sprake is van *een ernstige gerechtelijke dwaling, met ernstige gevolgen voor het huurrecht*.

Ik acht het onbehoorlijk dat de beantwoording van mijn derde verzoek totaal voorbijgaat aan de aangevoerde feiten en argumenten. Met name nu ik in het derde verzoek van 14 september 2014, *melding heb gemaakt van een majeure nieuw feit – de Kamerbrief over “tijdelijk huren” van minister Blok d.d. 11 april 2014* – dat evenwel buiten de beoordeling is gebleven van uw commissie (in haar advies 5 dagen eerder), en dat deze nieuwe ontwikkeling dientengevolge ten onrechte door u is genegeerd toen u bij de beantwoording van mijn derde verzoek ermee volstond om korthedshalve het advies te onderschrijven van 5 dagen vóór mijn verzoek.

De beantwoording en advisering door de commissie acht ik dermate ondeugdelijk dat ik mij gedwongen zie om me nu – nogmaals – 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 (de datum van mijn tweede verzoek, dat heeft geresulteerd in het advies aan u d.d. 9 september 2014).

Hierbij doe ik u een vierde verzoek om een vordering in te stellen tot cassatie in het belang der wet. Korthedshalve zijn *hier herhaald en ingelast* – mijn brief aan de commissie cassatie in het belang der wet van 3 maart 2014, en mijn brief aan u van 14 september 2014 (bijlagen).

*In het verslag en advies van de commissie cassatie in het belang der wet d.d. 9 september 2014 is totaal geen rekening gehouden met twee majeure nieuwe ontwikkelingen:*

- de Kamerbrief “tijdelijk huren” van minister Blok d.d. 11 april 2014; alsmede*
- het concept-wetsvoorstel “tijdelijke huur” d.d. 9 oktober 2014 (inclusief de concept-MvT).*

De Kamerbrief “tijdelijk huren” is uitgebreid aan de orde gekomen in mijn derde verzoek van 14 september 2014. Ik volsta met een verwijzing. Het is goed te memoreren dat *de minister vernietigend heeft geoordeeld over het steeds verder oprekken van de jurisprudentie. Bovendien maakt de minister glashelder dat tijdelijke verhuur (zoals het campuscontract) een uitzondering moet blijven op de hoofdregel van het contract voor onbepaalde duur, en dat het instrument van tijdelijke huur zo moet worden ingezet dat aan de essentie van de huurbescherming niet wordt afgedaan.*

Zoals aangekondigd in de Kamerbrief ligt sinds 9 oktober 2014 bij de wetgever het concept-wetsvoorstel “tijdelijke huur” op tafel ([www.internetconsultatie.nl/tijdelijkehuur](http://www.internetconsultatie.nl/tijdelijkehuur)).

Hieruit blijkt *overduidelijk de bedoeling van de wetgever dat een regulier huurcontract niet met terugwerkende kracht kan worden gewijzigd in een tijdelijk huurcontract.*

Artikel 208ha Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek:

“ De artikelen 271, eerste lid, 274 en 274a tot en met 274g van Boek 7 zijn niet van toepassing op huurovereenkomsten die vóór het in werking treden van die artikelen zijn gesloten. “

De concept-MvT vermeldt in dit verband (pagina's 4 en 12):

“ Voorts is van groot belang dat met dit wetsvoorstel niet wordt ingegrepen in bestaande huurcontracten. Voor nog lopende contracten blijft de bestaande huurregelgeving gelden. In alle gevallen waarbij van de verbeterde of nieuwe mogelijkheden voor tijdelijke verhuur gebruik wordt gemaakt zullen huurder en verhuurder vooraf, bij het sluiten van het huurcontract, op de hoogte zijn van de inhoud van de rechtsbescherming bij dit contract. “  
[...]

“ In het voorgestelde artikel IV is dienaangaande een overgangsbepaling opgenomen. Voor huurovereenkomsten die reeds zijn aangegaan onder het vóór de inwerkingtreding van deze wet geldende recht, blijft dat geldende recht gelden, zolang die huurovereenkomsten niet zijn beëindigd. ”

*Het is overduidelijk dat de huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” – teneinde plaats te maken voor de doelgroep (in casu: studenten) – slechts kan worden ingeroepen, als de woonruimte krachtens de huurovereenkomst voor die doelgroep bestemd is, en als de verhuurder uitdrukkelijk bij de huurder heeft bedongen dat de gehuurde woonruimte binnen een bepaalde termijn (na de studie) moet worden ontruimd. Zodat beide partijen vooraf weten waar zij zich aan dienen te houden. In wezen geeft de wetgever aan dat het overgangsrecht slechts kan gelden voor een campuscontract avant-la-lettre. Het is beslist niet toegestaan om een regulier huurcontract met terugwerkende kracht te wijzigen in een tijdelijk huurcontract. Het concept-wetsvoorstel steunt campuscontract.com in zijn fundamentele kritiek op de jurisprudentie. De rechters moeten rekening houden met de bedoeling van de wetgever. Een tijdelijk huurcontract geldt niet met terugwerkende kracht. De huurbescherming is dwingend recht. De rechterlijke macht dient de afbraak van de huurbescherming te stoppen.*

Bij de internetconsultatie voor het concept-wetsvoorstel “tijdelijke huur” zijn bovengaannde punten onweersproken gebleven en slechts onderschreven.

In de bijgaande correspondentie heb ik de bestuurders en de advocaten van de betreffende verhuurders Stichting Duwo te Delft en SSH te Utrecht medegedeeld (e-mails van 6-11-2014):

“ Bij de totstandkoming van de wet is overduidelijk de bedoeling van de wetgever dat de wetswijziging geen terugwerkende kracht heeft voor bestaande huurcontracten. Het is niet toegestaan om reguliere huurcontracten met terugwerkende kracht om te zetten in tijdelijke huurcontracten. Voor bestaande huurcontracten blijft de volwaardige huurbescherming in

stand. Het is hiermee overduidelijk dat de huuropzeggingen die Duwo [SSH] heeft gedaan aan zijn reguliere huurders – omdat zij weigerden om onder dwang een campuscontract te ondertekenen (als student), danwel omdat zij weigerden om plaats te maken voor woningzoekende studenten (als niet-student) – in strijd zijn met de bedoelingen van de wetgever, en dat Duwo [SSH] de huuropzeggingen volstrekt ten onrechte heeft gedaan. “

“ Tot mijn verbazing moet ik evenwel constateren dat Duwo [SSH] de betreffende huuropzeggingen en de aanhangige rechtszaken vooralsnog niet heeft ingetrokken. Al met al dring ik er op aan dat u de huuropzeggingen en de rechtszaken binnen tien dagen alsnog intrekt. De conclusie is anders onontkoombaar, dat u in deze kwestie ernstig misbruik maakt van recht, dat u de reguliere huurders volstrekt ten onrechte blijft bedreigen met huisuitzetting, en dat u zich schuldig maakt aan ernstige misleiding van de rechter. “

Beide verhuurders maken tot op heden geen aanstalten tot het stopzetten van de rechtszaken danwel tot het intrekken van de huuropzeggingen van de reguliere huurders. Tekenend voor het *misbruik van recht* is dat mijn verhuurder Duwo mij sinds de e-mail, voor onbepaalde tijd een algeheel en disproportioneel toegangsverbod heeft gegeven tot alle huisvestingsgebouwen van Duwo (30.000 woningen in de westelijke Randstad), bovenop een reeds viereneenhalf jaar geleden ingesteld toegangsverbod tot al zijn openbare kantoren. Klaarblijkelijk beoogt Duwo met deze onwettige vrijheidsbeperkingen slechts om zijn critici te muilkorven.

Concluderend verzoek ik u – aangezien uw antwoordbrief van 3 december 2014 geheel voorbij gaat aan mijn derde verzoek (in strijd met het motiveringsbeginsel), en aangezien zich sinds dat verzoek majeure ontwikkelingen hebben voorgedaan – om uw oordeel met een frisse blik in het licht van het bovengaande te heroverwegen, en om alsnog een vordering in te stellen tot cassatie in het belang der wet.

Hoogachtend,

campuscontract.com

Hans Talmon

bijlagen: 4