

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, 14-9-2014 en 7-12-2014
uw brieven van 29-8-2013 en 10-9-2014 (commissie CW)
alsmede 3-12-2014 en 3-2-2015 (plv. P-G)
uw kenmerk: CW/HL/ig; CW 2753/SvdO/rk; CW 2753.1/HL/ig

betreft: uitspraken “**afbraak huurbescherming door retroactief invoeren campuscontract**”
Hof Amsterdam GHAMS:2012:BX1666, BX1670 en BX1671; GHAMS:2015:4260
en 5250; Kanton Amsterdam CV 14-20533 (niet gepubliceerd) en RBAMS:2015:1777;
Hof Den Haag GHSGR:2012:BY0077; Kanton Delft RBSGR:2011:BP8231 en BP8240;
alsmede Hof Arnhem GHARL:2013:9059 – **vijfde verzoek om cassatie in het belang
der wet**

Delft, 1 juli 2016

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).

Aansluitend heb ik mij tweemaal met een verzoek om cassatie in het belang der wet direct tot u gericht. In uw laatste antwoordbrief van 3 februari 2015 meldde de plaatsvervangend P-G – gezien het op dat moment aanhangige wetgevingsproces voor tijdelijke huur – “dat het vast beleid is van de Procureur-Generaal om geen cassatie in het belang der wet in te stellen in het geval de voorgelegde rechtskwestie de aandacht van de wetgever heeft.”

Inmiddels is de wetgeving voor tijdelijke huur aangenomen (29 maart en 12 april 2016) en in werking getreden (1 juli 2016). Het gaat hier om de wet jongerencontracten (wet tijdelijke huisvesting van jongeren) en om de betreffende delen van de wet doorstroming huurmarkt 2015. De weg ligt dus open voor een hernieuwd verzoek om cassatie in het belang der wet.

Hierbij doe ik u een vijfde verzoek om een vordering in te stellen tot cassatie in het belang der wet. Korthedshalve zijn *hier herhaald en ingelast* – achtereenvolgens mijn brief aan de commissie cassatie in het belang der wet van 3 maart 2014, en mijn brieven aan u van 14 september 2014 en 7 december 2014 (bijlagen).

In zijn algemeenheid is de nieuwe wetgeving voor tijdelijke huur een majeur nieuw feit. Sinds mijn eerdere brieven is bovendien de jurisprudentie verder uitgebreid.

Deze kwestie betreft de uitspraken van gerechtshof Amsterdam, kantonrechter Amsterdam, gerechtshof Den Haag, kantonrechter Delft (alle betreffende de verhuurder Stichting Duwo), en gerechtshof Arnhem (betreffende de verhuurder SSH Utrecht) – als bovenvermeld.

Het algemeen belang maakt beantwoording van de rechtsvraag door de Hoge Raad wenselijk en dringend. De voorliggende jurisprudentie – gecombineerd met de nieuwe wetgeving voor tijdelijke huur – dreigt doorwerking te krijgen naar het gehele huurrecht. Er is hier sprake van *een ernstige gerechtelijke dwaling*.

Bij deze jurisprudentie gaat het steeds om reguliere huurders met volwaardige huurbescherming. Ondanks wat de uitspraken suggereren gaat het steeds om een reguliere huurovereenkomst met een reguliere bestemming als “woonruimte” met huur voor “onbepaalde tijd”. Nergens geldt “krachtens de huurovereenkomst” een bestemming als “studentenwoning”. Bovendien geldt nergens enig beding dat de huur tijdelijk zou zijn en zou eindigen met het eind van de studie.

De jurisprudentie dreigt doorwerking te krijgen van de sfeer van de campuscontract-wetgeving naar die van de wetgeving voor tijdelijke huur – door reguliere huurcontracten voor groepen als jongeren, starters en grote gezinnen, ten onrechte met terugwerkende kracht te beschouwen als tijdelijke huurcontracten, die opzegbaar zijn zodra niet langer is voldaan aan de betreffende toewijzingsvoorwaarde. Het gevolg is afbraak van de huurbescherming.

Bij de behandeling van de wetgeving voor tijdelijke huur – de wet jongerencontracten en de wet doorstroming huurmarkt 2015 – is meermalen gesteld dat deze nieuwe wetgeving zou aansluiten bij de voorliggende jurisprudentie. Dit is echter nadrukkelijk níet het geval.

Zo meldde mevrouw Schouten als initiatiefneemster van de wet jongerencontracten: “[...] wij hebben in dit wetsvoorstel aansluiting gezocht bij de jurisprudentie die al met [de term “dringend eigen gebruik”] is opgebouwd, bijvoorbeeld met betrekking tot de campuscontracten.” (Initiatiefwet tijdelijke huisvesting van jongeren, Handelingen TK 2015/2016, nr. 49, item 26, pag. 6; zie tevens Verslag EK 2015/2016, nr. 24, item 10).

De memorie van toelichting van de wet jongerencontracten vermeldt op pagina 5:

" Oorspronkelijk was het begrip «dringend eigen gebruik» bedoeld voor de verhuurder die zelf de woning in gebruik wilde nemen. In de loop van de tijd is dit begrip door jurisprudentie en wetswijzigingen opgerekt. De Hoge Raad heeft in een arrest van 20 september 1985, NJ 1986, 261, (in woorden van gelijke strekking) bepaald dat onder eigen gebruik ook het verwezenlijken van een statutaire of ideële doelstelling van een rechtspersoon valt. Hierbij valt te denken aan een studentenhuysvester. Voorts heeft de kantonrechter te Delft in een uitspraak van 12 juni 1980 (Prg. 1980, 1524) bepaald dat er sprake is van dringend eigen gebruik als de huurder is afgestudeerd en de woonruimte aan een opvolgend student/huurder wordt verhuurd. Het beroep op andere passende woonruimte (normaliter bij dringend eigen gebruik een vereiste) werd in deze uitspraak strijd met de goede trouw geacht. "

Het is van belang om een duidelijk onderscheid te maken tussen enerzijds de jurisprudentie van vóór 2006 voor (tijdelijke) campuscontract-achtige huurcontracten – die aan de basis heeft gestaan van de campuscontract-wetgeving van 2006 –, en anderzijds de hier bestreden jurisprudentie waarin reguliere huurovereenkomsten met volwaardige huurbescherming met terugwerkende kracht worden beschouwd als tijdelijke huurcontracten tot het eind van de studie (lees: ten onrechte onder de campuscontract-wetgeving worden gebracht).

De jurisprudentie voor de campuscontract-achtige huurcontracten uit de periode vóór 2006 omvat slechts een paar relevante uitspraken:

--Kantonrechter Delft 12-6-1980 (Stichting Delftse Studenten Huisvesting SDSH is de oude kamerverhuurtak van de TH Delft. SDSH viel tot 1978 onder het ministerie van onderwijs. Onder het ministerie van volkshuisvesting transformeerde de SDSH vervolgens tot een brede jongerenhuysvester, om in 1995 op te gaan in de reguliere woningcorporatie Duwo);
--Kantonrechter Nijmegen 14-6-1996 (SSH Nijmegen, studentenhuysvester van oudsher tot op de dag van vandaag); en
--Gerechtshof Den Haag 20-12-2002 (het Duwo-studentencomplex Balthasar van der Polweg op de TU-campus, waar Duwo voor het eerst ging experimenteren met campuscontract-achtige contracten). Hierbij nog als kanttekening de vervolguitspraak Kantonrechter Delft 3-3-2005.

In al deze gevallen ging het (anders dan ter zake) om een campuscontract-achtig huurcontract waarin de woning uitdrukkelijk bestemd was als “studentenwoning” (anders dan ter zake), en waarin bepaald was dat de huur zou eindigen met het eind van de studie (anders dan ter zake).

Volstrekt ten onrechte proberen de verhuurders Duwo en SSH Utrecht – met instemming van drie gerechtshoven in de hier bestreden jurisprudentie – deze campuscontract avant-la-lettre jurisprudentie doorwerking te geven (zo is althans de suggestie) naar reguliere huurcontracten voor reguliere “woonruimte” met huur voor “onbepaalde tijd” – en zonder enig beding dat de huur tijdelijk zou zijn en zou eindigen met het eind van de studie. Beide verhuurders waren bij het aangaan van de betreffende huurcontracten, reguliere woningcorporaties met breed geformuleerde doelgroepen “van jong tot oud”. Beide verhuurders hebben pas in anticipatie op voorliggende rechtskwestie de desbetreffende woningen herlabeld tot studentenwoningen, alsook hun statuten zo gewijzigd dat de doelgroep studenten inmiddels prevaleert.

Het is een belangrijk contractrechtelijk beginsel dat huurder en verhuurder vooraf, bij sluiten van het huurcontract, op de hoogte (kunnen) zijn van de inhoud van de rechtsbescherming bij het contract.

Met het oog op de rechtseenheid en de rechtsontwikkeling brengt dit me tot het formuleren van een aanvullende rechtsvraag:

Mag de hier voorliggende jurisprudentie doorwerking krijgen tot de sfeer van de wetgeving voor tijdelijke huur, zoals bij de totstandkoming van de wet jongerencontracten is gesuggereerd door m.n. de initiatiefneemster mevrouw Schouten, – zodat ook andere groepen reguliere huurders hun volwaardige huurbescherming verliezen met de opzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” (danwel “weigeren van een redelijk aanbod” bij het opdringen van een tijdelijk huurcontract)?

Of moet juist geconcludeerd worden dat het fundamentele beginsel “contract is contract”, de rechtszekerheid, het dwingendrechtelijke karakter van de huurbescherming, zowel als het verbod op terugwerkende kracht van de wet tijdelijke huur, dwingend en urgent dienen te leiden tot vernietiging van de voorgelegde uitspraken?

Het is 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:

" Op huurovereenkomsten die zijn gesloten voor de inwerkingtreding van de artikelen 271, 274, 274a tot en met 274f, 275 en 277 van Boek 7, zoals deze door de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn komen te luiden, blijven de bepalingen van titel 4, afdeling 5, onderafdeling 4 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zoals die luiden op de dag voor inwerkingtreding van de genoemde artikelen. "

De MvT vermeldt in dit verband (pagina 9):

" Voorts is van groot belang dat met dit wetsvoorstel niet wordt ingegrepen in bestaande huurcontracten. Voor nog lopende contracten blijft de bestaande huurregelgeving gelden; verwezen wordt naar artikel V [inmiddels VII] dat een overgangsbepaling invoegt in de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek. 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. "

Bij de behandeling in de Eerste Kamer op 12 april 2016 heeft de minister dit nog gepreciseerd met betrekking tot de campuscontract-wetgeving (direct naar aanleiding van het dreigement van Duwo om in voorliggende kwestie opnieuw 11 reguliere huurders te gaan dagvaarden*):

Mevrouw Bikker:

" Daarnaast ben ik benieuwd hoe omgegaan wordt met huurders in complexen die men graag voor studenten- of promovendicontracten aanwijst. Ik neem aan dat huurders onder het oude wettelijke regime blijven vallen, indien de huurovereenkomst gesloten is voordat de tijdelijke contractmogelijkheden kracht van wet kregen. Kan de minister dat bevestigen? "

Minister Blok:

" Mevrouw Bikker vroeg of huurders, specifiek die in studenten- of promovendicomplexen, met een lopend huurcontract onder de huurbescherming van het oude rechtssysteem vallen en dus niet opeens zullen worden geconfronteerd met een omzetting naar een tijdelijk contract. Dat kan ik bevestigen. Bestaande contracten worden gerespecteerd. "

*De 11 kantonzaken van Duwo in Delft zijn op 1-6-2016 van start gegaan. Voorafgaand heb ik tegen de advocaat van Duwo een tuchtklacht ingediend vanwege "misbruik van procesrecht". De Amsterdamse deken heeft de tuchtklacht momenteel in behandeling.

In strijd met de uitspraak van de minister "Bestaande contracten worden gerespecteerd" impliceert het reeds aangehaalde artikel 208ha Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek, dat de campuscontract-wetgeving en de bijbehorende jurisprudentie van toepassing blijven op de gegroeide rechtspraktijk dat verhuurders reguliere huurcontracten met terugwerkende kracht in de sfeer van de campuscontract-wetgeving trachten te brengen. De wetgever heeft hier helaas nagelaten duidelijkheid te scheppen. Bij het wetgevingsproces was de rode draad om het oprekken van de wet door een woekering van "dringend eigen gebruik" jurisprudentie tegen te gaan, en om de rechtszekerheid centraal te stellen. Tragisch genoeg is de resulterende wetgeving voor tijdelijke huur in meerdere opzichten onvoldoende duidelijk en tegenstrijdig. Het was helaas een haastklus. Het is nu mijns inziens aan de Hoge Raad om in deze kwestie de knoop door te hakken. Zo kunnen we talrijke vergelijkbare geschillen voorkomen, zeker nu het risico bestaat dat de voorliggende jurisprudentie brede doorwerking krijgt in samenhang met de brede ontwikkeling naar tijdelijk huren, doelgroepwoningen en doelgroepcontracten. Na de cowboy-praktijken van Duwo en SSH is het misbruik voorspelbaar.

De wetgeving voor tijdelijke huur mag nimmer ten koste gaan van de huurbescherming van zittende reguliere huurders. Dit is de achilleshiel van de nieuwe wet. De door de rechters ingezette weg van het oprekken van de campuscontract-wet dient te worden gecorrigeerd.

Het is toch absurd dat een toewijzingsvoorwaarde voor het reguliere huurcontract in wezen kan muteren tot een huuropzeggingsgrond zodra de huurder er niet langer aan voldoet? Dan zou in het huurrecht het hek echt van de dam zijn. Als het bij een regulier huurcontract een huuropzeggingsgrond zou zijn – in combinatie met een woningtekort voor de doelgroep – “dat u niet langer student bent”, dan zou dat ook gaan gelden voor “dat u niet langer in de regio werkt”, “dat u geen jongere meer bent”, “dat uw inkomen is gestegen”, “dat uw gezinsgrootte is afgenomen”, etcetera. Dan zouden woningcorporaties hun reguliere huurders wel erg gemakkelijk uit huis kunnen zetten, door het omlabelen tot doelgroepwoningen en door het focussen op specifieke doelgroepen middels een eenvoudige statutenwijziging. Het zou de afschaffing betekenen van de huurbescherming. Dit is echter wel wat hier gebeurt.

Het is een belangrijk contractrechtelijk beginsel dat huurder en verhuurder vooraf, bij sluiten van het huurcontract, op de hoogte (kunnen) zijn van de inhoud van de rechtsbescherming bij het contract. Kennelijk hebben de verhuurders Duwo en SSH – alsook de rechters in kwestie – weinig op met de rechtszekerheid, met het fundamentele rechtsbeginsel “contract is contract”, en met het dwingendrechtelijke karakter van de huurbescherming.

Reguliere huurders met volwaardige huurbescherming krijgen massaal met terugwerkende kracht een campuscontract opgedrongen, of ze worden als niet-student uit huis gezet. Dit is volstrekt in strijd met het dwingendrechtelijke karakter van de huurbescherming.

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.

Het is goed te vermelden dat momenteel geen rechtszaken in deze kwestie aanhangig zijn – afgezien van de 11 nieuwe kantonzaken die Duwo een maand geleden heeft aangebracht –, zodat de verwachting gerechtvaardigd is dat deze kwestie de eerstkomende jaren niet middels een regulier cassatieberoep aan de Hoge Raad zal worden voorgelegd. Het heeft er alle schijn van – zoals ik u al eerder heb gemeld – dat verhuurder Duwo dermate gedoseerd zaken voor de rechter brengt dat de kans op een regulier cassatieberoep minimaal wordt gehouden. Nog daargelaten dat de bedreigde huurders zich laten afschrikken door de vaste jurisprudentie in deze kwestie.

Concluderend verzoek ik u – aangezien uw antwoordbrieven van zowel 3 december 2014 alsook 3 februari 2015 geheel voorbij gaan aan mijn derde en vierde verzoek (in strijd met het motiveringsbeginsel), en aangezien zich sinds die verzoeken 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: 3