

Commentaar op de dagvaardingen van een dertiental reguliere Duwo-huurders in Delft en Amstelveen inzake het met terugwerkende kracht invoeren van het campuscontract

Hans Talmon, Juridische Toezichtcommissie – www.campuscontract.com – 20 juni 2010

Vooraf

Het commentaar volgt puntsgewijs de uitgebreide variant van de diverse dagvaardingen – de versie waarin Duwo de twee huuropzeggingsgronden conditioneel hanteert, afhankelijk van het al dan niet student-zijn van de betreffende huurder. (De nummering zal veelal afwijken.)

Inleiding

(1) Duwo benadrukt dat het “in het bijzonder” een studentenhuysvester is, en dat “het overgrote deel” van zijn wooneenheden bestemd is voor studentenhuysvesting.

Duwo heeft geen statutaire doelstelling ter studentenhuysvesting. Statutair vormen studenten slechts een nevendoelgroep.

Uit de statuten van Stichting Duwo zoals deze gelden sinds 19 augustus 2003:

DOEL

Artikel 3

De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuysvesting.

Artikel 4

De stichting stelt zich in het bijzonder ten doel om die personen te huysvesten die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huysvesting.

De stichting richt zich hierbij ondermeer op de huysvesting van:

- meerpersoonshuyshoudens;
- alleenstaanden, waaronder studenten en andere jongeren;
- ouderen.

Duwo is de rechtsopvolger van de reguliere woningcorporatie Hof van Delft, opgericht in 1916. Het is in die hoedanigheid dat Duwo een toegelaten instelling is in de zin van de Woningwet (artikel 1 Statuten Stichting Duwo).

Duwo benadrukt verder dat “het overgrote deel” van zijn 17.000 wooneenheden bestemd is voor studentenhuysvesting. Duwo verzuimt te vermelden dat het enkele duizenden reguliere woningen verhuurt, met name in Delft, Amsterdam en Amstelveen. Veel van de woningen die Duwo oormerkt als studentenwoning zijn formeel *bestemd als reguliere “woonruimte” met een huurperiode “voor onbepaalde tijd”* (in het huurcontract). Woningen die decennialang verhuurd zijn onder het mom van volkshuysvesting en jongerenhuysvesting wil Duwo nu herbestemmen tot studentenhuysvesting. Met de voorliggende dagvaardingen beoogt Duwo de reguliere huurcontracten open te breken om de woningen – met terugwerkende kracht – te kunnen herbestemmen tot “studentenwoning” (met een tijdelijke verhuur tot het eind van de studie op basis van een campuscontract).

(2) Duwo benadrukt het grote en structurele tekort aan studentenhuysvesting. Dit valt echter niet los te zien van het grote en structurele tekort aan jongerenhuysvesting en huysvesting voor starters in het algemeen. De woningmarkt zit volledig op slot en gedwongen doorstroming zou het probleem slechts verplaatsen. Duwo is als volkshuysvester niet alleen verantwoordelijk voor studenten maar voor al zijn doelgroepen. *Het forceren van doorstroming zonder vervangend aanbod is bovendien in strijd met de prestatieafspraken 2009-2012 die Duwo heeft gemaakt met de gemeente Delft:*

Jongeren

[...]

32. Duwo onderzoekt samen met de andere corporaties naar mogelijkheden om de doorstroom uit studentenwoningen te verbeteren door te zorgen voor vervangend aanbod. Duwo komt met een plan voor inzet van regulier woningbezit ten behoeve van de huisvesting van studenten. De gemeente ondersteunt dit onder voorwaarden.

Bron: www.gemeentedelft.info/dsresource?objectid=55021&type=org

De gemeente Amstelveen heeft evenmin ingestemd met Duwo's beleid om reguliere huurders uit huis te zetten om plaats te maken voor studenten. De gemeentelijke Woonvisie 2005 wacht al jaren op een vertaling in prestatieafspraken met Duwo (prestatiecontract). De gemeente Amstelveen heeft al wel prestatieafspraken kunnen maken met de andere woningcorporaties.

Duwo stelt dat het "al lang" bezig is de doorstroming te bevorderen van studenten die niet langer studeren. Duwo geeft als reden hiervoor het grote en structurele tekort aan studentenhuisvesting. De suggestie dat de invoering van het campuscontract avant la lettre vanaf 1997 bedoeld was om het kamertekort voor studenten te bestrijden, is zeer misleidend. Duwo heeft tot voorjaar 2006 zijn woningbestand massaal via de regionale woonmarkt verhuurd aan alle doelgroepen – jong en oud. Al met al erkent Duwo dat het kamertekort van alle tijden is en niet pas de laatste paar jaar ontstaan is. Desondanks heeft Duwo het eigen woningbestand grotendeels via de regionale woonmarkt aan alle doelgroepen verhuurd. Daarmee komt de woningnood onder Delftse en Amsterdamse studenten in Duwo's eigen risicosfeer te liggen. Bovendien ging het bij de invoering van het campuscontract avant la lettre in de periode 1997-2006 slechts om een tweetal nieuwe studentencomplexen in Delft (Balthasar van der Polweg en Westplantsoen). Weinig meer dus dan een doekje voor het bloeden. Duwo's Amstelveense fusiepartner Intermezzo heeft in mei 2004 het campuscontract avant la lettre ingevoerd voor zijn onzelfstandige woningen. De zelfstandige woningen van Intermezzo in de regio Amsterdam/Amstelveen zijn echter nog lang in groten getale via de normale woningmarkt verhuurd met reguliere huurcontracten.

De aangevoerde jurisprudentie Duwo/Haegens betreft de interpretatie van het campuscontract avant la lettre aan de Balthasar van der Polweg. In de diverse rechtszaken voor dit studentencomplex in de TU-wijk gaat het nota bene om woonruimte die reeds krachtens de huurovereenkomst bestemd was voor studenten (Hof 's-Gravenhage, 20-12-2002). In grote lijnen heeft de rechter de redelijke termijn waarop een huurder na het afstuderen dient te verhuizen nader vastgelegd op een half jaar. De zaak Duwo/Haegens is weinig meer dan een verdere uitkristallisering van deze jurisprudentie.

De nu voorligende procedures verschillen fundamenteel van de Balthasar van der Polweg-zaken in die zin dat de woonruimte steeds *niet krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten*. Volgens het reguliere huurcontract zijn de betreffende woningen steeds *bestemd als "woonruimte" met een huurperiode "voor onbepaalde tijd"*. Uit de hurreglementen van Duwo en Intermezzo die onderdeel uitmaken van de destijds afgesloten huurcontracten volgt evenmin dat de verhuur gericht zou zijn op studentenhuisvesting. Bovendien is Duwo blijkens de geldende statuten een reguliere woningcorporatie en geen specifieke studentenhuisvester. Zowel Duwo als Intermezzo hebben zich decennialang veeleer gepositioneerd als jongerenhuisvester.

(3) Duwo stelt dat in de oude huurovereenkomsten van voor de campuscontract-wetgeving nog niet expliciet is rekening gehouden met de eisen van BW 7:274 lid 4. De suggestie dat dit wel impliciet is gebeurd is volstrekt onterecht. Het gehuurde is *niet krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten*. Bijgevolg vallen de huurovereenkomsten hoe dan ook niet onder het overgangsrecht van MvT BW 7:274 lid 4. Het overgangsrecht geldt slechts voor huurovereenkomsten die voldoen aan BW 7:274 lid 4 sub 1, oftewel indien "die woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten, als bedoeld in dit lid". Slechts in dat geval kan langs de weg van "het doen van een redelijk aanbod" in de zin van BW 7:274 lid 1 sub d, alsnog het ontbrekende beding in de huurovereenkomst worden opgenomen van BW 7:274 lid 4 sub 3 "dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in dit lid zal worden verhuurd".

De memorie van toelichting vermeldt over het overgangsrecht:

Het onderhavige wetsvoorstel heeft onmiddellijke werking voor lopende huurovereenkomsten, uiteraard mits die huurovereenkomsten voldoen aan de eisen, zoals gesteld in het voorgestelde artikel 274, lid 4, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Wat betreft de toepasselijkheid van het voorgestelde artikel 274, lid 4, onderdeel 3°, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zal daaraan in de regel niet zijn voldaan.

In dat geval kan langs de weg van “het doen van een redelijk aanbod” in de zin van artikel 274, lid 1, onderdeel d, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden bereikt dat het betreffende beding alsnog in de huurovereenkomst wordt opgenomen.

MvT BW 7:274 lid 4, Tweede Kamer, vergaderjaar 2003–2004, 29 707, nr. 3

Duwo hanteert een onjuiste interpretatie van het overgangsrecht. Het is nooit de bedoeling geweest van de wetgever om alsnog het ontbrekende beding in de huurovereenkomst op te nemen van BW 7:274 lid 4 sub 1 dat de “woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten”. De voorliggende dagvaardingen berusten juridisch op drijfzand. De vordering om de huurcontracten te beëindigen is een fundamentele aanslag op de landelijke huurbescherming.

Weliswaar moest de huurder student zijn op het moment dat deze het contract ondertekende, maar vergelijkbare toewijzingsvoorwaarden waren er voor bijvoorbeeld regiobinding, inkomen, leeftijd, en grootte van het huishouden. Dit zijn geen ontbindende voorwaarden voor de huurovereenkomst. De betreffende reguliere woningen zijn beslist niet bestemd voor studenten. De reguliere huurders zijn een huurovereenkomst aangegaan voor reguliere “woonruimte” en “voor onbepaalde tijd”. Bij het tekenen van het huurcontract hebben zij geenszins ingestemd met een formele bestemming als studentenwoning.

Nu de reguliere huurovereenkomst en de eigen statuten geen beroep op “dringend eigen gebruik” toelaten, wil Duwo een beroep doen op het vage argument dat de huurder “heeft moeten weten” dat hij voor studenten bestemde woonruimte huurt (productie 7-3): de historie van Duwo; de bewoning van het complex door overwegend studenten; de toewijzing gericht op studenten; het feit dat bij tekening van het contract een collegekaart moet worden overlegd; etcetera. Dit als laatste strohalm.

Duwo’s geschiedenis is nu juist dat het de rechtsopvolger is van de reguliere woningcorporatie Hof van Delft. In 1995 is Hof van Delft gefuseerd met jongerenhuisvester SDSH tot woningcorporatie Duwo. In 2005 is Duwo vervolgens gefuseerd met jongerenhuisvester Intermezzo. Weliswaar zijn de SDSH en Intermezzo in een ver verleden begonnen als studentenhuisevesters, maar die identiteit heeft de SDSH al rond 1982 opgegeven voor jongerenhuisvesting en in 1995 voor volkshuisvesting. Een identiteit als reguliere woningcorporatie was wel zo opportuun gezien alle belastingvoordelen, het beroep op maatschappelijk kapitaal, en de ambitieuze expansieplannen.

Reeds in 1989 schrijft de Stichting Delftse Studenten Huisvesting (SDSH) in zijn informatieboekje Woonruimte voor Jongeren: “De naam van de stichting doet vermoeden dat zij alleen woonruimte kan bieden aan studenten. Voor niet-studenten is dat gelukkig niet het geval. Want al jaren stelt de SDSH zich ten doel woonruimte te verschaffen aan alle jongeren. Studerend of niet.” Hetzelfde gold ook voor Intermezzo. In de huurcontracten is uitdrukkelijk sprake van “Intermezzo – Stichting voor Jongeren Huisvesting”. Pas sinds 2003 is Duwo zich langzamerhand gaan herpositioneren als studentenhuisevester. De fusie met Intermezzo heeft dit proces in een stroomversnelling gebracht. Inmiddels presenteert Duwo zich als “de studentenhuisevester van de Randstad”. Statutair gezien is het echter absurd om de huurbescherming van niet-studenten met reguliere huurcontracten op te offeren aan de nieuwe ambitie om uitsluitend studenten te huisvesten.

Ironisch genoeg hanteerde de toenmalige SDSH tot begin tachtiger jaren campuscontract-achtige huurcontracten, waarin de woning kennelijk bestemd was als studentenwoning. Sindsdien gebruikt Duwo echter huurcontracten waarin het gehuurde *niet* krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten. Het is Duwo volledig verwijtbaar dat de reguliere huurovereenkomst en de huidige statuten geen beroep op “dringend eigen gebruik” toelaten. Duwo kan zich onmogelijk verschuilen

achter een “niet voorzien” beding in het overgangsrecht. Het is Duwo’s eigen keus om het gehuurde *niet* krachtens de huurovereenkomst te bestemmen voor studenten. Het is niet de huurder die “heeft moeten weten” dat hij voor studenten bestemde woonruimte huurt. Het is Duwo dat nalatig geweest is om de eventuele bestemming als studentenwoning in het huurcontract vast te leggen.

Duwo’s beroep op de huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” is sowieso niet houdbaar als de huidige huurder binnen Duwo’s statutaire doelgroepen valt (meerpersoonshuishoudens; alleenstaanden, waaronder studenten en andere jongeren; en ouderen). Er kan niet opgezegd worden met verwijzing naar het doel van Duwo, want dat doel is al bereikt.

Bij Duwo’s lobby voor de campuscontract-wetgeving – alsook bij de wetswijziging zelf – is steeds prominent verwezen naar jurisprudentie waarin de Stichting Delftse Studenten Huisvesting (SDSH) – toen nog als klassieke studentenhuishouder – een afgestudeerde huurder met een campuscontract avant la lettre de huur opzegde op grond van “dringend eigen gebruik” (Kantonrechter Delft, 12 juni 1980, Praktijkids 1980/1524). De rechter heeft de vordering toegewezen en de zaak heeft intussen mythische proporties aangenomen. Het is verbazingwekkend dat deze jurisprudentie destijds niet is gebruikt om andere niet-studenten tot verhuizen te dwingen. Achteraf moet geconstateerd worden dat de huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” berustte op willekeur en machtsmisbruik van de SDSH. De betreffende huurder was de enige die destijds op grond van “dringend eigen gebruik” moest verhuizen. De SDSH heeft de huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” misbruikt om wraak te nemen tegen een lastige huurder met een terechte onderhoudsklacht (bijlage 1). – Hopelijk zal de rechter het misbruik van de huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” toen, meewegen bij de beoordeling van Duwo’s huuropzeggingen nu.

Dertig jaar nadien is het machtsmisbruik van Duwo onverminderd. Duwo pleegt obstructie tegen mijn erkende bewonerscommissie (ondanks 90% steun onder de bewoners), tegen mijn advisering en verdediging van de reguliere huurders die met huisuitzetting worden bedreigd, en tegen mijn onderzoek naar vastgoedfraude en witwassen (zoals naar het schimmige samenwerkingsverband met Rochdale). In strijd met de overlegwet en het participatiereglement weigert Duwo stelselmatig iedere informatie. Duwo heeft mij bovendien voor onbepaalde tijd een toegangsverbod gegeven tot zijn openbare kantoren in Delft en Amstelveen.

(4) Duwo heeft de huurdersorganisaties ABo, Duwoners en VBU om advies gevraagd over het huisuitzettingsbeleid voor reguliere huurders. Alle drie de huurdersorganisaties hebben Duwo een ondubbelzinnig negatief advies gegeven. Duwo geeft een valse voorstelling van zaken door te stellen dat de huurdersorganisaties het huisuitzettingsbeleid – eufemistisch doorstroming genoemd – wel ondersteunen en dat zij slechts met Duwo van mening verschillen over de wijze van uitvoering. Gedwongen vertrek is de essentie van het beleid. Vrijwillig vertrek is voor Duwo geen optie. Duwo weigert om de huurder een vervangend aanbod te doen – al dan niet in samenwerking met collega-woningcorporaties – alsook om een verhuiskostenvergoeding te betalen. De huurdersorganisaties maken fundamenteel bezwaar tegen Duwo’s huisuitzettingsbeleid.

Bovendien verzuimt Duwo om de eerdere adviesaanvraag aan de gezamenlijke huurdersorganisaties ABo, Duwoners en VBU aan de stukken toe te voegen (bijlage 2), alsook zijn reactie op het advies van de ABo (bijlage 3) en bovendien het nadere advies van de ABo (bijlage 4) – opgesteld door mij en aangenomen door de algemene ledenvergadering op 9 februari 2009. Duwo heeft slechts de beantwoording van het nadere advies toegevoegd (productie 5-1), waarin het de nadere advisering van de ABo eenvoudig naast zich neerlegt. Dit is geheel ten onrechte, ten eerste omdat Duwo vlak daarvoor de ABo nog had verzocht om een nadere inbreng, en ten tweede omdat Duwo intussen nog wel een nadere adviesprocedure heeft gevolgd met de collega-huurdersorganisaties Duwoners en VBU afzonderlijk. Het is meer dan duidelijk dat Duwo onze kritische en diepgaande analyse van het huisuitzettingsbeleid doelbewust buiten de procedure heeft willen houden. Met twee niet terzake doende producties (4-1 en 4-2) probeert Duwo de ABo-advisering buiten de procedure te houden –

en dat voor oppervlakkige lezers te maskeren. Dit is buitengewoon onbehoorlijk en geen fair play. De ABo-adviezen van mijn hand hebben steeds een leidende rol gespeeld in de meningsvorming over voorliggende problematiek. Een adhesieverklaring van de Nederlandse Woonbond en andere achtergrondstukken zijn te vinden op www.campuscontract.com.

Ten onrechte heeft Duwo zijn vierde huurdersorganisatie Huurdersraad Vulcanusweg gepasseerd bij de adviesaanvraag over het huisuitzettingsbeleid van reguliere huurders. Duwo geeft immers toe dat het in 2007 het campuscontract in zijn hele bezit is gaan toepassen (zie 2). De woningcorporatie wil uitsluitend nog studenten huisvesten. Door Vulcanus te passeren heeft Duwo kans gezien huurders binnen het desbetreffende woningbestand met duistere methodes uit hun woning te werken teneinde plaats te maken voor studenten. Zo werden op complex Trompetstraat defecte verwarmingsketels 's winters gebruikt om niet-student huurders tot verhuizen te dwingen, terwijl de ketels van student-huurders wel werden gerepareerd of vervangen. Het complex is eenzijdig en zonder kennisgeving aan Vulcanus door Duwo aangewezen als campuscontractcomplex. Inmiddels hebben vrijwel alle niet-student bewoners zich gedwongen gezien te verhuizen. De laatst overgebleven bewoner is nota bene tot in de rechtszaal fysiek door Duwo bedreigd (Kantonrechter Delft, 11 september 2008).

(5) Al met al krijgt Duwo's huisuitzettingsbeleid voor reguliere huurders geen enkele steun, noch van de gemeente Delft (het uitzetbeleid is strijdig met de prestatieafspraken), noch van de gemeente Amstelveen (waarmee Duwo nog altijd geen prestatieafspraken heeft weten af te sluiten), noch van de vier huurdersorganisaties (die fundamentele bezwaren hebben). Woningcorporatie Duwo houdt zo volstrekt onvoldoende rekening met de wettelijke taak van de gemeenten (Grondwet, Woningwet en BBSH) en de adviserende rol van de huurdersorganisaties (Overlegwet en BBSH). Ten onrechte maakt Duwo het volkshuisvestingsbelang ondergeschikt aan het financiële belang om te opereren als bedrijfshuisvesting voor de universiteiten. Het is buitengewoon lucratief voor beide partijen om reguliere huisvesting te vervangen door short stay housing zowel voor studenten van buiten de EU (met een tienmaal zo hoog collegegeld) als voor universiteitsmedewerkers. Door de universiteiten wordt zo begerig aan kandidaten getrokken dat zij zich verlagen tot het oneigenlijke middel van fors verlaagde toelatingseisen. Duwo van zijn kant rekent voor tijdelijke huisvesting met kamergarantie bijna de dubbele huurprijs. Dit oneigenlijke gebruik van de woningen is de laatste jaren explosief toegenomen. Het is volstrekt onredelijk dat Duwo de belangen van zijn reguliere huurders – en van normale woningzoekende studenten – wil laten wijken voor het bedrijfsbelang van de universiteiten en voor de belangen van buitenlandse aspirant-studenten.

Het huisuitzettingsbeleid van Duwo is onrechtmatig. Forceren van doorstroming zonder vervangend aanbod is in strijd met de prestatieafspraken. De huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” is in strijd met de statuten van Duwo, nu andere doelgroepen dan studenten uit huis gezet dreigen te worden om exclusief studentenhuusvesting na te streven (in strijd met het nondiscriminatiebeginsel), en feitelijk zelfs voor het onstatutaire doel van bedrijfshuisvesting (direct of indirect). Bovendien is de huuropzeggingsgrond in strijd met het reguliere huurcontract. De bestemming is “woonruimte” en de huurperiode is “voor onbepaalde tijd”. Het gaat beslist nergens om een “studentenwoning”. Preciezer geformuleerd: de woning is niet krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten. Bijgevolg valt het huurcontract niet onder het overgangsrecht van MvT BW 7:274 lid 4.

Feiten

(6) De gefaseerde aanpak van Duwo om het huisuitzettingsbeleid voor reguliere huurders eerst te willen toepassen op een viertal complexen, is ook al discriminerend. Duwo voert geen enkele reden aan waarom de betreffende huurders wèl moeten verhuizen en de overige reguliere huurders níet. Ook voert Duwo geen enkele reden aan waarom het deze reguliere huurders wèl dagvaardt en een groep reguliere huurders die al meer dan een jaar eerder de huur is opgezegd níet (zonder hun huuropzeggingen evenwel in te trekken). Bij die huuropzeggingen hanteerde Duwo tenminste nog een leeftijdscriterium van 30 jaar en ouder. In de nieuwe procedures is het echter willekeur troef.

In de Amstelveense dagvaarding staat een cruciale opmerking over Delft die in de Delftse versie ontbreekt: “In Delft gaat het om 10 huurders die als student woonruimte hebben gehuurd, maar van wie de huurovereenkomst niet beantwoordt aan de eisen van 7:274 lid 4 BW.” Duwo erkent hier dat het gehuurde niet krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten (BW 7:274 lid 4 sub 1). De situatie in Delft valt dus niet onder het overgangsrecht als geregeld in de memorie van toelichting, zoals hierboven betoogd onder 3. De situatie in Amstelveen wijkt slechts in zoverre af dat de bestemming als “woonruimte” is geregeld in het huurreglement van Intermezzo (artikel 7.1), dat onderdeel is van de huurovereenkomst. Bij implicatie beantwoordt ook de huurovereenkomst in Amstelveen niet aan de eisen van 7:274 lid 4 BW, is ook in Amstelveen het gehuurde niet krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten, en valt ook de situatie in Amstelveen niet onder het overgangsrecht.

De Delftse dagvaarding noemt abusievelijk een aantal aangeschreven huurders in Delft van twintig in plaats van de correcte tien. Van deze tien huurders zijn er zes waarvan Duwo bij voorbaat weet dat zij het huisuitzettingsbeleid accepteren. Duwo heeft namelijk selectief huurders aangeschreven in een Corps/Virgiel verenigingshuis, waar de oeroude traditie geldt dat niet-leden verhuizen, en niet-studenten al helemaal. Duwo kan het zo eenvoudig bij de rechter doen voorkomen alsof het al zijn reguliere huurders bekend zou zijn dat zij na hun afstuderen dienen te verhuizen (quod non). Verder heeft Duwo selectief een zestiental huurders van Amstelveen-Uilenstede aangeschreven, aangezien het verzet tegen het huisuitzettingsbeleid daar het zwakste is, door het hoge percentage studenten.

(7) [Specifieke situatie Delft en Amstelveen]

Het recht

(8) Tonen bewijs van inschrijving. In principe hebben de reguliere huurders geen verplichting om hun status als student aan te tonen. De huurders zijn geen uitdrukkelijke verplichting aangegaan om op afroep hun collegekaart te laten zien en/of hun inschrijving als student aan te tonen. Zij kunnen eenvoudig een beroep doen op hun recht op privacy. Duwo misbruikt de huuropzeggingsprocedure door met een dubbele conditionele huuropzeggingsgrond in feite de privacywetgeving te omzeilen. De bewijslast is aan Duwo en niet aan de betreffende huurders. Zij hebben een relatie met Duwo zoals iedere reguliere huurder met zijn reguliere verhuurder. Hun al dan niet student-zijn is niet relevant en gaat Duwo niets aan. Weliswaar moesten de betrokkenen student zijn op het moment dat zij hun huurcontract ondertekenden, maar vergelijkbare toewijzingsvoorwaarden waren er voor bijvoorbeeld regiobinding, inkomen, leeftijd, en grootte van het huishouden. Dit zijn uiteraard geen ontbindende voorwaarden voor het huurcontract.

Redelijk aanbod

(9) Als de betreffende huurder een student blijkt, zo stelt Duwo, dan zou hem een “redelijk aanbod” gedaan kunnen worden op basis van het overgangsrecht. Dit is een onjuiste voorstelling van zaken, zoals reeds betoogd onder 3. Het gehuurde is *niet krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten*. Bijgevolg vallen de huurovereenkomsten hoe dan ook niet onder het overgangsrecht van MvT BW 7:274 lid 4. Het overgangsrecht geldt slechts voor huurovereenkomsten die voldoen aan BW 7:274 lid 4 sub 1, oftewel indien “die woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten, als bedoeld in dit lid”. Slechts in dat geval kan langs de weg van “het doen van een redelijk aanbod” in de zin van BW 7:274 lid 1 sub d [niet sub c], alsnog het ontbrekende beding in de huurovereenkomst worden opgenomen van BW 7:274 lid 4 sub 3 “dat die woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student als bedoeld in dit lid zal worden verhuurd”.

Het overgangsrecht betreft slechts campuscontract-achtige huurcontracten. De student-huurder met een dergelijk contract kan een “redelijk aanbod” gedaan worden dat alsnog het ontbrekende beding in de huurovereenkomst wordt opgenomen dat de woning na de huurbeëindiging opnieuw verhuurd zal worden aan een student. Niet alleen interpreteert Duwo dit ten onrechte zo dat men de huurder met een regulier contract zou mogen dwingen om een campuscontract te ondertekenen. Bovendien verliest Duwo iedere nog resterende terughoudendheid door zich niet te beperken tot een minimale contractwijziging, maar een volledig nieuw en zeer uitgebreid contract voor te leggen met tientallen nieuwe bedingen die geen enkele basis hebben in het overgangsrecht. Daarbij is het schokkend te moeten constateren dat het nieuwe “campuscontract” buitengewoon rommelig en tegenstrijdig is. Het is zelfs de vraag of de aangeboden huurovereenkomst überhaupt wel gezien kan worden als een campuscontract, nu die spreekt van een bestemming als “woonruimte” en van een contract “voor onbepaalde tijd”. Een en ander is tegenstrijdig met twee andere bedingen, dat het gehuurde onderdeel zou zijn van een complex “bestemd voor de huisvesting van studenten”, en daarnaast dat de huurder binnen zes maanden na beëindiging van de studie zal verhuizen.

Bovendien heeft Duwo in het aangeboden huurcontract ten onrechte een nieuw onderhuurverbod opgenomen, waarbij toestemming voor onderhuur bij voorbaat is uitgesloten, en waarbij een sanctie wordt ingevoerd van maar liefst € 10.000,--. Ook deze contractwijziging is bijzonder onredelijk.

—

(10) Het gehuurde is niet bestemd voor studenten, want het is *niet krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten*. Duwo heeft nagelaten om dit beding in de huurovereenkomst op te nemen. De woning is *bestemd als reguliere “woonruimte” met een huurperiode “voor onbepaalde tijd”*. Duwo stelt dat het destijds niet in staat was huurovereenkomsten af te sluiten waarin het gehuurde bestemd was als studentenwoning. Dit is volstrekt onjuist. Dertig jaar geleden hanteerde de SDSH als klassieke studentenhuusvester al een dergelijk campuscontract avant la lettre. En de Nijmeegse studentenhuusvester SSHN hanteert het campuscontract avant la lettre zelfs sinds mensenheugenis. De SDSH heeft er destijds zelf voor gekozen om niet langer een klassieke studentenhuusvester te zijn – middels de fusie met Hof van Delft en de bijbehorende statutenwijziging – en om reguliere huurcontracten te gaan hanteren. Duwo heeft deze situatie willens en wetens gecreëerd. Een beroep op overmacht houdt geen stand. Duwo zal op geen enkele manier kunnen aantonen dat het niet in staat was huurovereenkomsten af te sluiten waarin het gehuurde bestemd was als studentenwoning. Ook zal Duwo op geen enkele manier kunnen aantonen dat het niet in staat was om in de statuten een doelartikel op te nemen dat het een studentenhuusvester is. Al met al kan er onmogelijk sprake zijn van “dringend eigen gebruik” en evenmin van een “redelijk aanbod”.

(11) Het “redelijk aanbod” van Duwo is in wezen een huuropzegging met extra uitstel voor de duur van de studie. Duwo stelt dat acceptatie van het “redelijk aanbod” geen onmiddellijke nadelige gevolgen heeft voor de huurders. Dit is een onzinnige motivering. Iedere huuropzegging kan zo wel worden goedgepraat omdat deze “geen onmiddellijke nadelige gevolgen” heeft.

Duwo voert aan dat er een grote mate van ongelijkheid bestaat tussen studenten met campuscontract en studenten met een regulier huurcontract. Duwo ziet geen redelijk argument voor de ongelijkheid. Hierbij ziet Duwo over het hoofd dat het nieuwe beleid juist een nieuwe ongelijkheid introduceert, namelijk tussen student-huurders met een regulier contract en niet-student huurders met een regulier contract. Duwo wil de huurbescherming van de eerste groep sterk beperken, maar die van de tweede groep in stand laten.

De wetgever onderkent de ongelijkheid tussen studenten met een campuscontract en studenten met een oud huurcontract, en heeft in het overgangsrecht de mogelijkheid geboden om de ongelijkheid op te heffen langs de weg van een “redelijk aanbod”. Duwo verzuimt echter om erbij te vermelden dat *het overgangsrecht slechts geldt voor woonruimte die krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten*. In de voorliggende huurcontracten is de bestemming echter woonruimte (zie 3).

Bovendien verzuimt Duwo te vermelden dat door het opheffen van de bestaande ongelijkheid nog een nieuwe ongelijkheid zou ontstaan. Immers, huurders met een campuscontract zijn met het oog op hun huurbeëindiging gedwongen zich in te schrijven als woningzoekende. Daarentegen konden studenten met een regulier huurcontract tot voor kort vertrouwen op hun huurbescherming. Veelal zullen zij zich niet als woningzoekende hebben ingeschreven. Als betrokkenen nu gedwongen een campuscontract moeten ondertekenen worden zij zwaar op achterstand gezet op de woningmarkt. De wachttijd in Delft bedraagt al gauw vijf jaar en in Amstelveen zelfs tien jaar.

(12) De gedaagde huurders vallen niet onder het overgangsrecht. Het gehuurde is steeds bestemd als reguliere “woonruimte” met een huurperiode “voor onbepaalde tijd”. Het overgangsrecht geldt slechts voor woonruimte die krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten (quod non). Er kan dan ook geen sprake zijn van de huuropzeggingsgrond “weigeren van een redelijk aanbod”.

De huurder is niet verplicht om aan te tonen of hij al dan niet student is. Met de dagvaarding maakt Duwo inbreuk op het recht op privacy (art. 8 EVRM).

(13) [Individueel verweer]

Dringend eigen gebruik

(14) De reguliere huurovereenkomst en de statuten van Duwo laten geen beroep toe op “dringend eigen gebruik”. Duwo heeft niet vastgesteld of willen vaststellen of de betreffende huurder behoort tot Duwo’s statutaire doelgroepen. Hoe dan ook heeft gedaagde volwaardige huurbescherming, inclusief passende vervangende woonruimte en een redelijke verhuiskostenvergoeding. Duwo heeft echter stelselmatig iedere tegemoetkoming van dien aard geweigerd.

(15) Duwo verwijst naar jurisprudentie waarin de Stichting Delftse Studenten Huisvesting (SDSH) – toen nog als klassieke studentenhuusvester – een afgestudeerde huurder met een campuscontract avant la lettre de huur opzegde op grond van “dringend eigen gebruik” (Kantonrechter Delft, 12 juni 1980, Praktijkids 1980/1524). De rechter heeft de vordering toegewezen en de zaak heeft intussen mythische proporties aangenomen. Het is verbazingwekkend dat deze jurisprudentie destijds niet is gebruikt om andere niet-studenten tot verhuizen te dwingen. Achteraf moet geconstateerd worden dat de huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” berustte op willekeur en machtsmisbruik van de SDSH. De betreffende huurder was de enige die destijds op grond van “dringend eigen gebruik” moest verhuizen. De SDSH heeft de huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” misbruikt om wraak te nemen tegen een lastige huurder met een terechte onderhoudsklacht (bijlage 1). – Hopelijk zal de rechter het misbruik van de huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” toen, meewegen bij de beoordeling van Duwo’s huuropzeggingsgronden nu.

Deze jurisprudentie betrof een studentenhuusvester. De SDSH hanteerde overeenkomstige statuten met als doel “het verstrekken van huisvesting aan studenten aan de Technische Hogeschool Delft” en overeenkomstige campuscontract-achtige huurcontracten, waarin de woning kennelijk bestemd was voor studenten.

De situatie van Duwo’s reguliere huurders is wezenlijk anders:

Het gehuurde is bestemd als reguliere “woonruimte” met een huurperiode “voor onbepaalde tijd”. De woonruimte is niet krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten.

Duwo heeft geen statutaire doelstelling ter studentenhuusvesting. Statutair vormen studenten slechts een nevendoelelgroep.

Al met al laten de reguliere huurovereenkomst en de eigen statuten geen beroep toe op “dringend eigen gebruik”. De reguliere huurder heeft volwaardige huurbescherming.

(16) De aangevoerde jurisprudentie van Stichting Studenten Huisvesting Nijmegen (SSHN) betreft eveneens een klassieke studentenhuysvester met overeenkomstige statuten (doelgroep: studenten in de regio Nijmegen) en met een overeenkomstig campuscontract avant la lettre (bestemming krachtens het huurcontract: woonruimte voor studenten in de regio Nijmegen en in dit geval vooral voor eerstejaars studenten). Volgens de kantonrechter heeft SSHN terecht opgezegd op grond van “dringend eigen gebruik”.

Op grond van de punten onder 15 is de situatie van Duwo’s reguliere huurders wezenlijk anders.

(17) Duwo benadrukt het grote en dringende tekort aan studentenhuysvesting. Dit valt echter niet los te zien van het grote en dringende tekort aan jongerenhuysvesting en huysvesting voor starters in het algemeen. De woningmarkt zit volledig op slot en gedwongen doorstroming zou het probleem slechts verplaatsen. Duwo is als volkshuysvester niet alleen verantwoordelijk voor studenten maar voor al zijn doelgroepen.

Er is in voorliggende zaken geen sprake van het bezet houden van studentenwoningen (lang) nadat men geen student meer is, zoals Duwo stelt. De woonruimte is niet krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten.

De hoge groeicijfers die Duwo hanteert voor het kamertekort zijn zeer kwestieus. Zo is het aantal vooraanmeldingen van eerstejaars studenten in Delft afgenomen met 1,9 procent. In Amsterdam is het aantal vooraanmeldingen licht toegenomen met 1,2 procent (over periode 13-6-09 tot 12-6-10). Deze stabilisering blijkt ook uit de recente beleidskeuze van de TU Delft voor minder studenten (numerus fixus) en voor een hogere onderwijskwaliteit.

Duwo voert verder aan dat het de gedaagden hulp heeft aangeboden bij het vergroten van de kansen op de reguliere woningmarkt. Hier is echter niets van gebleken. Duwo zegt steeds geen passende vervangende woonruimte te kunnen bieden. De samenwerkende woningcorporaties hebben evenmin een vervangend aanbod gedaan. Duwo wil betrokkenen slechts onverbindend advies geven. Alleen verandert dat niets aan hun grote achterstand op de woningmarkt als zij hun huis uit zouden moeten. Duwo maakt betrokkenen het verwijt dat zij geen gebruik maken van het adviesaanbod. Dit verwijt is echter ten onrechte. Duwo weigert botweg een concreet aanbod of concrete toezeggingen te doen. Het adviesaanbod wordt gezien als een farce. Het is begrijpelijk dat Duwo bij de reguliere huurders weinig vertrouwen meer geniet.

Verweer gedaagde

(18) [Standaard verweer.]

(19) [Huurbescherming. Persoonlijke omstandigheden.]

(20) Duwo heeft belang bij doorstroming om zijn statutaire doelstellingen te kunnen realiseren. Dit betekent echter niet dat Duwo belang heeft bij doorstroming van één statutaire doelgroep om plaats te maken voor de andere. De statutaire doelstelling is dan immers al bereikt.

Het grote maatschappelijke belang van doorstroming van studenten heeft reeds zijn beslag gekregen in de campuscontract-wetgeving. Sinds de invoering in 2006 wordt het campuscontract steeds vaker toegepast. Dit leidt al tot een steeds betere doorstroming voor studentenwoningen.

Door de belangen van studenten te benadrukken miskent Duwo het bredere volkshuysvestingsbelang van gebrek aan doorstroming en van onvoldoende beschikbaarheid van betaalbare woonruimte. De woningmarkt zit momenteel totaal op slot. Meerdere groepen woningzoekenden zijn niet in staat om een passende woning te vinden. Het is dan niet redelijk om de problemen van de ene groep af te wentelen op de andere. En zeker niet als het ten koste zou gaan van een andere statutaire doelgroep van Duwo. De beschikbaarheid van vervangend aanbod is een noodzakelijke voorwaarde.

Duwo's mantra "studentenwoningen, studentenwoningen, studentenwoningen" is totaal misplaatst. Het gaat hier steeds om reguliere woonruimte (krachtens de huurovereenkomst). Alle gedaagden hebben volwaardige huurbescherming.

(21) De belangen van Duwo zijn vooral gelegen in zijn statutaire doelgroepen. Duwo wil voorrang geven aan woningzoekende studenten boven zijn andere doelgroepen. Daarbij schroomt Duwo niet om zijn huidige huurders die behoren tot een andere doelgroep dan studenten, op te offeren voor woningzoekende studenten – en om daarbij hun volwaardige huurbescherming aan de kant te zetten. Dit valt onmogelijk te zien als een redelijke belangenafweging.

De aangevoerde jurisprudentie Duwo/Haegens betreft de interpretatie van het campuscontract avant la lettre aan de Balthasar van der Polweg. In de diverse rechtszaken voor dit studentencomplex in de TU-wijk gaat het nota bene om woonruimte die reeds krachtens de huurovereenkomst bestemd was voor studenten (Hof 's-Gravenhage, 20-12-2002). In grote lijnen heeft de rechter de redelijke termijn waarop een huurder na het afstuderen dient te verhuizen nader vastgelegd op een half jaar. De zaak Duwo/Haegens is weinig meer dan een verdere uitkristallisering van deze jurisprudentie.

Die zaak betrof de beperkte huurbescherming van het campuscontract avant la lettre. Uiteraard heeft dit geen doorwerking naar de volwaardige huurbescherming die geldt voor reguliere woonruimte, inclusief het recht op passende vervangende woonruimte en een redelijke verhuiskostenvergoeding.

De wachttijd voor passende vervangende woonruimte bedraagt in Delft circa 5 jaar. In Amstelveen en Amsterdam bedraagt de wachttijd zelfs 10 jaar of meer. Zelfs als de gedaagden onmiddellijk na Duwo's eerste aanschrijving zich als woningzoekende hebben ingeschreven, dan nog is er voor hen redelijkerwijs geen passende vervangende woonruimte beschikbaar. Duwo heeft niet aangetoond – en kán niet aantonen – dat passende vervangende woonruimte überhaupt beschikbaar zou zijn. Duwo heeft geen vervangend aanbod gedaan en stelt zelfs niet in staat te zijn een aanbod te doen. De geforceerde doorstroming zonder vervangend aanbod zou in in strijd zijn met de gemeentelijke prestatieafspraken (in Delft), danwel zou geschieden voordat hierover überhaupt prestatieafspraken zijn gemaakt (met de gemeente Amstelveen). (Zie onder 2.)

Duwo weigert de gangbare verhuiskostenvergoeding te betalen, welke voor zelfstandige woningen momenteel standaard € 5327,- bedraagt. Voor onzelfstandige woningen is geen standaard bedrag geregeld, maar in vergelijkbare situaties is een vergoeding rond € 2000,- gangbaar en redelijk.

De gedaagden hebben dus recht op passende woonruimte en een redelijke verhuiskostenvergoeding.

(22) De gedaagden huren allen woningen die níet krachtens de huurovereenkomst voor studenten zijn bestemd, maar juist als reguliere "woonruimte" en met een huurperiode "voor onbepaalde tijd".

Duwo stelt dat het overgrote deel van de woningen op Uilenstede uitdrukkelijk voor studenten is bestemd. Dit is niet terzake. Intermezzo is de woningen al vanaf 2004 gaan verhuren op basis van campuscontract-achtige huurovereenkomsten. Punt is dat de gedaagden hun reguliere huurcontract daar kennelijk vóór dat moment zijn aangegaan (in ieder geval verreweg de meesten van hen).

Duwo stelt verder dat de gedaagden hun woningen hebben verkregen via "studenten woningnet" waarbij alleen studenten zich konden inschrijven. Dit is echter geenszins het geval. De gedaagden hebben hun reguliere huurcontract nog gesloten vóór het ingaan van de nieuwe huurvoorwaarden (in ieder geval verreweg de meesten van hen). De Intermezzo-website vermeldde in mei 2004:

Belangrijke wijziging in de inschrijfvoorwaarden

Vanaf 10 mei 2004 zal Intermezzo haar kamers uitsluitend nog aan studenten verhuren via www.StudentenWoningWeb.nl, een initiatief van Intermezzo en Woonstichting De Key. Dit betekent dat niet-studerende jongeren niet meer in aanmerking komen voor een kamer.

Verder zullen met ingang van 10 mei 2004 alleen nog huurovereenkomsten voor ‘bepaalde duur’ worden aangeboden. ‘Bepaalde duur’ betekent dat een huurovereenkomst wordt afgesloten voor de periode van de studieduur. Uiterlijk een half jaar na het afronden of het voortijdig beëindigen van de studie zal de huur worden opgezegd.

Bron: www.intermezzo.org/frames1-1-4.html

(23) Duwo hanteert een onjuiste interpretatie van het overgangsrecht. Het is nooit de bedoeling van de wetgever geweest om alsnog het ontbrekende beding in de huurovereenkomst op te nemen van BW 7:274 lid 4 sub 1 dat de “woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten”. De voorliggende dagvaardingen berusten juridisch op drijfzand (zie hierboven onder 3).

Duwo vraagt ons een leap of faith te maken: Dat de wetgever met het overgangsrecht beoogd zou hebben dat een student-huurder met een regulier huurcontract gedwongen mag worden om alsnog een campuscontract te accepteren (quod non). En dat dan bij implicatie de niet-student huurder met een regulier huurcontract de huur mag worden opgezegd op grond van “dringend eigen gebruik” (quod non). Duwo zet hiermee de bijl aan de wortel van de huurbescherming.

Uitvoerbaar bij voorraad

(24)-(26) Duwo beëindigt de dagvaardingen vol roekeloosheid. De woningcorporatie stelt al bij voorbaat – de rechtszaak moet nog beginnen – dat het de gedaagden “kennelijk alleen te doen is om het rekken van een kansloze zaak”. Dit is het summum van charlatanerie. Als er iemand is die een kansloze zaak wil rekken, dan is het wel de eiser zelf. Een eerdere tranche huuropzeggingen van 60 reguliere huurders in Delft heeft Duwo al anderhalf jaar op een zijspoor gezet. “Even goed aan de boom schudden en het verzet verdwijnt vanzelf”, noemt algemeen directeur Jan Benschop dit, in zijn kennelijke poging om de reguliere huurders weg te treiteren. Hij schuwt er daarbij zelfs niet voor terug om al Duwo’s reguliere huurders publiekelijk te beschimpen als “illegaal” en “verdacht” (AD Haagsche Courant, 15 januari 2010).

Met de stormram gericht op de landelijke huurbescherming, geeft Duwo aan hoe dan ook te willen doorprocederen tot aan de Hoge Raad. – Dat de rechtvaardigheid mag zegevieren!

Vordering

De vordering dient te worden afgewezen. De huurovereenkomst dient in stand te blijven.

Indien wordt besloten tot beëindiging van de huurovereenkomst doet gedaagde een nader beroep op de huurbescherming:

(a) een tijdig aanbod van passende vervangende woonruimte danwel een urgentieverklaring;

(b) een verhuiskostenvergoeding van:
€ 5327,- bij een zelfstandige woning, danwel
€ 2000,- bij een onzelfstandige woning; en

(c) huurgewenning.

De kosten van het geding aan de zijde van gedaagde alsook de proceskosten dienen voor rekening te komen van eiser.

Eventueel tegenvordering instellen voor geleden schade door onzekerheid.

bijlage 1. commentaar op uitspraak kantonrechter Delft 12, december 1980

(www.campuscontract.com/kantonrechter_delft_120680_relaas_hn.pdf)

bijlage 2. adviesaanvraag Duwo aan ABo, Duwoners en VBU, 12 september 2008

bijlage 3. reactie Duwo op advies ABo, 7 januari 2009

bijlage 4. nader advies ABo, 9 februari 2009 (www.campuscontract.com/nader_advies_abo.pdf)

Bij gebruik graag bronvermelding en dit stuk als productie inbrengen in de betreffende rechtszaak.

Achtergrondstukken en getuigen zijn op aanvraag beschikbaar.

Juridische Toezichtcommissie

Hans Talmon, voorzitter

Clara van Sparwoudestraat 120

2612 RW Delft

telefoon: 015-2138265

info@campuscontract.com

www.campuscontract.com