

Kanttekeningen bij conclusie van repliek inzake Duwo vs. bewoonster complex Gasthuislaan (met terugwerkende kracht invoeren van campuscontract)

Hans Talmon, Juridische Toezichtcommissie – www.campuscontract.com – 15 november 2010

Inleiding

(1a) Duwo hanteert al sinds 1997 het campuscontract avant la lettre. De campuscontract-wetgeving is ingegaan op 15 juli 2006. Meteen vanaf dat moment is Duwo de nieuwe campuscontracten gaan hanteren bij de verhuur. Duwo's verhuurbeleid is inconsequent. Waarom is Duwo na invoering van het campuscontract, met gedaagde in november 2006 een reguliere huurovereenkomst aangegaan? Duwo kan dan toch niet suggereren dat sprake is van overmacht? Door de woning "voor onbepaalde tijd" te verhuren met een bestemming krachtens de huurovereenkomst als "woonruimte" komt het tekort aan studentenwoningen in feite in Duwo's eigen risicosfeer te liggen. Het is in strijd met het vertrouwensbeginsel om gedaagde vijf maanden na het aangaan van de reguliere huurovereenkomst mede te delen dat het betreffende complex wordt aangewezen als campuscontract-complex, en vervolgens begin 2010 mede te delen dat de reguliere huurovereenkomst met terugwerkende kracht alsnog gewijzigd dient te worden in een campuscontract. Als het mogelijk was om andere huurders meteen bij ingaan van de wetgeving een campuscontract te geven, waarom dan niet voor gedaagde?

Bijgaand het campuscontract dat meteen na ingaan van de wetgeving door Duwo is afgesloten met de bewoner van Clara van Sparwoudestraat 106 in Delft. Het gaat hier om een vergelijkbare woning in een vergelijkbaar wooncomplex als in het geval van gedaagde.

(1b) Het overgangsrecht is bedoeld voor huurcontracten waarin het gehuurde reeds krachtens de huurovereenkomst bestemd is als studentenwoning en waarin bedoeld is tijdelijk te verhuren aan een student (een campuscontract avant la lettre). Gedaagde heeft echter een regulier huurcontract "voor onbepaalde tijd" waarin het gehuurde een bestemming heeft als "woonruimte".

(1c) De huuropzeggingsgrond "dringend eigen gebruik" is in strijd met de statuten van Duwo. Om plaats te maken voor de doelgroep studenten wil Duwo zijn andere doelgroepen de huur opzeggen. Het exclusief nastreven van studentenhuusvesting is in strijd met het nondiscriminatiebeginsel. In feite wil Duwo capaciteit vrijmaken voor het massaal huisvesten van medewerkers en buitenlandse gasten van de universiteiten (short stay housing). Dit doel van bedrijfshuisvesting valt echter buiten de volkshuisvestingstaak van een woningcorporatie en is dan ook in strijd met de statuten van Duwo. Buitenlandse promovendi en gastdocenten krijgen kamergarantie ten koste van langere wachttijden op de sociale woningmarkt (met name voor studentenkamers). Gezien vanuit de volkshuisvesting is dit beleid onwettig, onstatutair, oneigenlijk, ondoelmatig, en in feite zelfs contraproductief.

Duwo geeft aan dat de individuele woning na de verhuizing zal worden verhuurd aan een student. Op corporatieniveau wil Duwo echter massaal capaciteit vrij maken voor andere doelen. Eind 2009 verhuurde Duwo al 23 procent van zijn woningbestand in Delft als short stay housing. De huurprijs voor een eenvoudig gemeubileerde woning bedraagt bijna het dubbele van normaal.

In het grote spel worden de niet-student bewoners opgeofferd aan het financiële belang van de TU Delft en Duwo. Voor short stay housing met kamergarantie rekent Duwo bijna de dubbele huurprijs. De kamergarantie vormt ook onderdeel van spotgoedkope pachtovereenkomsten tussen TU Delft en Duwo. De huisvesting heeft niet alleen promovendi en andere universiteitsmedewerkers op het oog, maar vooral ook masterstudenten van buiten de EU. Hun collegegeld is tien maal zo hoog. Binnen het samenwerkingsverband TU-Duwo hebben beide partners dan ook grote financiële belangen bij het oneigenlijk voorrang geven aan medewerkers en buitenlandse masterstudenten ten koste van de huurbescherming van reguliere huurders (veelal behorend tot Duwo's statutaire doelgroepen) en bovendien ten koste van normale studenten op de kamermarkt.

Door de TU Delft wordt nota bene zo begerig aan kandidaten getrokken (middels ronselpraktijken die inmiddels algemeen gangbaar zijn in de universiteitswereld) dat de universiteit zich verlaagt tot het oneigenlijke middel van fors verlaagde toelatingseisen.

(2) Duwo misbruikt de procedure 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. Mogelijk 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. Het al dan niet student-zijn van gedaagden is bovendien niet relevant omdat Duwo kennelijk geenszins de intentie heeft om te onderzoeken of zij überhaupt behoren tot de statutaire doelgroepen van de corporatie (met het oog op de opzeggingsgrond “dringend eigen gebruik”). – Al met al is de dagvaarding in strijd met artikel 10 Grondwet en artikel 8 EVRM.

(3) Duwo stelt dat de twee complexen in Delft zijn geselecteerd onder andere met het criterium b “om aannemelijk te doen zijn dat niet alle huurders het met de aanpak van Duwo eens zouden zijn”. Het blijft ondoorzichtig waarom Koornmarkt 81 is geselecteerd en niet bijvoorbeeld het complex Renswoude 2 (Clara van Sparwoudestraat 104-180). Met Koornmarkt 81 heeft Duwo 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). Renswoude 2 daarentegen voldoet wél aan alle drie criteria van Duwo. Als Duwo zijn criterium b werkelijk serieus had genomen dan had het veel beter dit complex kunnen selecteren. Te meer omdat Renswoude 2 bekend staat als de verzetshaard tegen Duwo’s huisuitzettingsbeleid voor reguliere huurders (dit is nota bene mijn complex). De selectie van Koornmarkt 81 is niet bepaald eerlijk. Duwo laat dan ook niet de kans voor open doel onbenut door onder (6) te suggereren dat de huurders op Koornmarkt 81 “de redelijkheid van het verlangen van Duwo hebben ingezien”. – Duwo is als een voetbalcoach die de wedstrijd probeert te winnen door de opstelling van zijn tegenstander te bepalen. Van de 95 aangeschreven huurders wist Duwo bij voorbaat dat een ruime meerderheid het beleid zou ondersteunen (lees: de 54 verenigingsleden van Corps/Virgiel/CSR op Koornmarkt 81).

Huurovereenkomst gedaagde

(7) Het verhuurbeleid van Duwo is wel degelijk inconsequent. De huurovereenkomst van gedaagde bevat geen campusbepaling (dat de woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten). Duwo stelt ten onrechte dat het destijds niet relevant was om zo een campusbepaling in het huurcontract op te nemen. Dit is onjuist en bovendien erg inconsequent. Duwo hanteert al sinds 1997 het campuscontract *avant la lettre*. Kennelijk was de campusbepaling al die tijd wel relevant. De campuscontract-wetgeving is ingegaan op 15 juli 2006. Meteen vanaf dat moment is Duwo de nieuwe campuscontracten gaan hanteren bij de verhuur. Zo is op de Clara van Sparwoudestraat meteen op 15 juli 2006 een huurder komen wonen op basis van het campuscontract (nummer 106). Hiermee erkende Duwo opnieuw dat een huurcontract met de campusbepaling op dat moment wel degelijk relevant was. Waarom is Duwo dan daarna in november 2006 met gedaagde een reguliere huurovereenkomst aangegaan? Duwo kan dan toch niet suggereren dat sprake is van overmacht? Door het verhuren van de woning “voor onbepaalde tijd” en met met een bestemming krachtens de huurovereenkomst als “woonruimte” komt het tekort aan studentenwoningen in feite in Duwo’s eigen risicosfeer te liggen. Het is in strijd met het vertrouwensbeginsel om gedaagde vijf maanden na het aangaan van de reguliere huurovereenkomst mede te delen dat het betreffende complex wordt aangewezen als campuscontract-complex, en vervolgens begin 2010 mede te delen dat de reguliere huurovereenkomst met terugwerkende kracht alsnog dwingend gewijzigd dient te worden in een

campuscontract. Als het mogelijk was om de bewoner op de Clara van Sparwoudestraat meteen bij ingaan van de wetgeving een campuscontract te geven, waarom dan niet voor gedaagde?

Mogelijk moest gedaagde student zijn op het moment dat zij haar huurcontract ondertekende, maar vergelijkbare toewijzingsvoorwaarden waren er voor bijvoorbeeld regiobinding, inkomen, leeftijd, en grootte van het huishouden. Dit zijn geen ontbindende voorwaarden voor het huurcontract.

(8) Bepalend is dat de woonruimte níet krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten:

De woning is volgens het huurcontract bestemd als reguliere “woonruimte” met een huurperiode “voor onbepaalde tijd”. De woonruimte is niet krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten. Evenmin is bedoeld tijdelijk te verhuren aan een student.

Uit het huurreglement blijkt in geen enkel opzicht dat het hier zou gaan om studentenhuisvesting.

Duwo is blijkens zijn statuten geen studentenhuisvester. Studenten zijn slechts een nevendoelgroep.

Duwo stelt dat het complex is gebouwd als studentenhuisvesting en fysiek als zodanig herkenbaar is. Navraag bij de gemeente leert dat de beweerde bouw als studentenhuisvesting niet kan worden gestaafd op basis van een gronduitgifteovereenkomst. Bovendien geeft behandelend ambtenaar mevrouw M. Treep aan dat het bestemmingsplan leidend is. Volgens bestemmingsplan Binnenstad Delft (2002) is de bestemming “woondoeleinden”. In Delft wordt niet gewerkt met branchering. Er geldt dus geen bestemming “studentenwoningen”. In de plantoelichting valt slechts te lezen dat bijzondere woonvormen als “studenten- en jongerenhuisvesting” onder de woonfunctie vallen.

Het complex Klooster/Gasthuislaan is gebouwd in 1981. In het SDSH-informatieboekje uit 1989 “Woonruimte voor jongeren” valt te lezen: “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.” Het SDSH-woonaanbod in het boekje is ongedifferentieerd voor “jongeren”. Complex Gasthuislaan is volgens het boekje bestemd voor alle jongeren. Er wordt slechts onderscheid gemaakt op basis van de woonvorm of de toewijzing geschiedt door de gemeente (acht zelfstandige woningen), door de SDSH (twee groepen van 1:8) of door instemming (zes groepen van 1:4; zoals gedaagde).

Uit de algemene huurvoorwaarden van de SDSH als vastgesteld op 27-11-1991, blijkt geenszins dat de SDSH in 1991 het complex danwel zijn gehele woningbestand specifiek verhuurde aan studenten met uitsluiting van overige jongeren.

In de toelichting op genoemd huurreglement uit 1991 valt op pagina 22 nota bene te lezen:

Instemmen

Bij alle onzelfstandige woonruimte, dit is woonruimte waarbij je een aantal voorzieningen zoals bijvoorbeeld keuken, douche, en toilet, met anderen moet delen, mogen de zittende bewoners hun nieuwe medebewoner kiezen als er iemand vertrekt. Dit gebeurt door instemming. De nieuwe bewoner moet voldoen aan de door de stichting gestelde voorwaarden. Deze zijn:

- a. een binding hebben met Delft (wonen, werken of studeren);
- b. een bruto maandinkomen hebben van f 2400,00 bruto per maand;
- c. tijdens de maanden juli, augustus, september en oktober geldt bovendien op sommige complexen, i.c. Oudraadtweg, Tienstraflat, Krakeelhof, Gimmie Shelter en de Buitenhof 1:10, het zogeheten reistijdencriterium. Tijdens die maanden mogen uitsluitend mensen ingestemd worden die verder weg wonen dan anderhalf uur reizen per openbaar vervoer (enkele reis) van Delft. Raadpleeg hiervoor de Reistijdenwijzer. Jaarlijks kunnen na overleg met de Algemene Bewonersorganisatie van de stichting de voorwaarden worden bijgesteld.

Uit toewijzingsvoorwaarde a. blijkt dat de woning van gedaagde reeds in 1991 geenszins bestemd was als studentenwoning.

Duwo stelt nog dat het complex fysiek herkenbaar zou zijn als bestemd voor studenten. Dit is onzin. Het blijkt uit niets. Veel bewoners van de zelfstandige woningen op de begane grond weerspreken de beweerde bestemming als studentencomplex met klem. Wel bevestigt men dat het complex enige jaren geleden door Duwo is aangewezen als campuscontract-complex (maar zonder terugwerkende kracht).

De aangeleverde schermafdruk van Duwo's voorraadbeheersysteem geeft interne informatie van dit moment. De complexinformatie is sinds de bouw in 1981 gewijzigd. Destijds stond het complex bekend onder de benaming Gasthuislaan. Bovendien werd het van het begin af aan gepresenteerd als jongerenhuisvesting (zie bijvoorbeeld het SDSH-informatieboekje "Woonruimte voor jongeren" uit 1989). Duwo is niet betrouwbaar aangezien het achteraf de feiten verdraait. Bovendien gaat het hier om interne informatie uit het voorraadsysteem die slecht controleerbaar is voor buitenstaanders, en om eigen medewerkers die onder druk staan om de nieuwe Duwo-boodschap te verkondigen. Het is goed om onafhankelijke getuigen op te roepen om de werkelijke historie van het complex te schetsen, met name de oudste bewoner op Klooster 46.

Duwo erkent dat het nog steeds niet-studenten woningen aanbiedt. Daarmee vervalt het argument van "dringend eigen gebruik".

De nieuwe wettelijke regeling

(9) Duwo stelt dat de nieuwe campuscontract-wetgeving is "bedoeld voor woonruimte die op enig moment aan een student is verhuurd en die de verhuurder na leegkomst ook weer aan een student wil verhuren." Dit is een onjuiste weergave van de wet en de wetsgeschiedenis. Zo zou iedere student-huurder van iedere woningcorporatie zich bedreigd moeten voelen. Het overgangsrecht is uiteraard alleen bedoeld voor campuscontract-achtige huurovereenkomsten – het campuscontract avant la lettre – oftewel alleen als de woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten. Dit heeft dan ook zijn beslag gekregen in wetsbepaling BW 7:274 lid 4 sub 1. Hierbij valt te denken aan de campuscontract-achtige huurcontracten van een klassieke studentenhuusvester als SSH Nijmegen of aan Duwo's campuscontract-achtige huurcontracten voor de twee complexen Balthasar van der Polweg en Westplantsoen (en alleen voor deze twee Duwo-complexen; vergelijk Hof 's-Gravenhage 20-12-02). Uiteraard is het overgangsrecht volgens MvT BW 7:274 niet bedoeld voor woonruimte die niet "krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten".

(10) Duwo volgt geenszins de aanwijzingen gegeven door de wetgever om het campuscontract als "redelijk aanbod" aan te bieden aan huurders met een campuscontract-achtige huurovereenkomst. Dergelijke huurders hebben op enigerlei wijze ingestemd om na afloop van de studie te verhuizen. Duwo wil de bedoeling van de wetgever buiten alle proporties oprekken door het aanbod alleen te doen aan huurders met een reguliere huurovereenkomst – dus met volwaardige huurbescherming – die nooit hebben ingestemd om na afloop van de studie te verhuizen. Dit is geen "redelijk aanbod" maar niet anders dan pure ondermijning van de huurbescherming. Dit blijkt ook wel uit het feit dat Duwo huurders met een reguliere huurovereenkomst die niet langer studeren, de huurovereenkomst opzegt op grond van "dringend eigen gebruik" voorbijgaand aan het recht op passende vervangende woonruimte en een redelijke verhuiskostenvergoeding.

(11) Duwo's gedachtegang gaat reeds mank door het feit dat het aanbod van een campuscontract niet in redelijkheid gevegd mag worden van een student wanneer deze een regulier huurcontract heeft waarin de woonruimte niet krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten. Het is evenmin redelijk om een oud-student met een dergelijke huurovereenkomst de huur op te zeggen op grond van "dringend eigen gebruik" met voorbijgaan aan het recht op passende vervangende woonruimte en een redelijke verhuiskostenvergoeding. Er geldt hier volwaardige huurbescherming. Bovendien hanteert Duwo een onwettig onderscheid tussen oud-studenten en niet-studenten. Duwo zegt oud-studenten de huur op en niet-studenten in gelijke omstandigheden niet.

Redelijk voorstel

(15) Duwo interpreteert het overgangsrecht MvT BW 7:274 ten onrechte zo dat men de huurder met een regulier huurcontract zou mogen dwingen om een campuscontract te ondertekenen. Dit is echter niet door de wetgever bedoeld als een redelijk aanbod. De huurbescherming zou hier immers totaal mee ondermijnd worden, met landelijke implicaties. Dit vormt de kern van de rechtszaak.

Het overgangsrecht is slechts bedoeld voor woonruimte die “krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten”. In dat geval kan verhuurder een “redelijk aanbod” doen opdat alsnog **het beding BW 7:274 lid 4 sub 3** in de huurovereenkomst wordt opgenomen dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student wordt verhuurd.

Kennelijk wil Duwo het overgangsrecht tot in het absurde oprekken. Er is echter een fundamenteel verschil tussen enerzijds “een huurovereenkomst waarin het gehuurde bestemd is voor studenten” en anderzijds “een met een student gesloten huurovereenkomst”. Dit bevreemdt des te meer omdat Duwo nog altijd een regulier woningaanbod heeft voor jongeren. Als alle jongeren komen studenten normaal in aanmerking voor een dergelijk regulier huurcontract. De stellingname van Duwo terzake impliceert echter dat Duwo – in strijd met het vertrouwensbeginsel – zich het recht voorbehoudt om “een met een student gesloten huurovereenkomst” door het doen van een “redelijk aanbod” alsnog om te zetten in een campuscontract.

Het wekt verbazing dat Duwo huurders met een reguliere huurovereenkomst een “redelijk aanbod” doet, terwijl hetzelfde kennelijk niet gebeurt bij Duwo-huurders met een campuscontract-achtige huurovereenkomst. Het overgangsrecht voor de campuscontract-wetgeving is immers juist bedoeld voor Duwo's campuscontract avant la lettre-complexen Balhasar van der Polweg en Westplantsoen en voor klassieke studentenhuisevesters als SSH Nijmegen.

Ik beschik hier over een huurcontract voor de Balthasar van der Polweg uit 1999. In dit contract ontbreekt het beding BW 7:274 lid 4 sub 2, dat de huurder moet voldoen "aan een schriftelijk verzoek van de verhuurder, dat deze jaarlijks kan doen, om binnen drie maanden een kopie van het bewijs van zijn inschrijving aan een instelling, universiteit of hogeschool als bedoeld in dit lid inzake het lopende studiejaar over te leggen."

Kennelijk zijn er huurders met een campuscontract avant la lettre dat niet voldoet aan de vereisten van BW 7:274 lid 4, zonder dat hen een redelijk aanbod is gedaan om alsnog een campuscontract te ondertekenen. Duwo handelt in strijd met het verbod van willekeur door het overgangsrecht niet te gebruiken voor gevallen waarvoor het door de wetgever bedoeld is, en het overgangsrecht juist wel te gebruiken voor gevallen waarvoor het niet bedoeld is.

(16) Ten onrechte relateert Duwo het verschil in rechtspositie tussen een regulier huurcontract en een campuscontract. En als Duwo dit verschil al zo gering acht, waarom is het dan noodzakelijk om gedaagde vlak voor het eind van haar studie ernstig lastig te vallen voor een dermate betrekkelijk belang? Duwo geeft immers zelf aan dat het voor de woningcorporatie weinig verschil zou maken om haar pas na afloop van haar studie te dagvaarden met de huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik”. De keuze voor het pad van het “redelijk aanbod” is kennelijk gemotiveerd door de wens van Duwo om te verhinderen dat gedaagde aanspraak maakt op passende vervangende woonruimte. Het getuigt echter niet van fair play dat Duwo doelbewust misbruik maakt van het feit dat gedaagde als reguliere huurder geen rekening heeft gehouden (noch rekening heeft kunnen houden) met haar ernstig verslechterde perspectieven op de woningmarkt als direct gevolg van de keuze van Duwo.

Bovendien suggereert Duwo dat het weinig verschil maakt omdat gedaagde nu ook al na haar afstuderen de huur kan worden opgezegd op grond van “dringend eigen gebruik”. Duwo verzuimt echter te vermelden dat gedaagde bij het vrijwillig ondertekenen van een campuscontract haar huurbescherming verliest als reguliere huurder. Met een campuscontract zou haar rechtspositie

ernstig verzwakken ten aanzien van de opzeggingsgrond “dringend eigen gebruik”. Dit getuigt al evenmin van fair play van Duwo.

(17) Gedaagde mocht er bij de ondertekening van haar reguliere huurcontract in november 2006 wel degelijk van uitgaan dat zij een overeenkomst sloot met een betrouwbare verhuurder. Zoals Duwo uitstekend weet heeft gedaagde geenszins de intentie – net zo min als andere reguliere huurders van onzelfstandige kamers – om de kamer “haar hele leven” te blijven huren. Er is misschien één enkele bewoner op het complex te vinden die er langer dan tien jaar woont (Klooster 46). Duwo schetst een karikatuur van de doorstromingskwestie. Gedaagde heeft slechts de intentie om zelf te bepalen wanneer zij verhuist. Daarbij houdt zij slechts vast aan de volwaardige huurbescherming die in haar reguliere huurcontract besloten ligt.

Duwo stelt dat het bij gedaagde op geen enkele manier het vertrouwen heeft gewekt dat gedaagde na haar studie zou kunnen blijven wonen. Wellicht is Duwo vergeten dat het in november 2006 met gedaagde een reguliere huurovereenkomst heeft gesloten, waarin de woning is bestemd als reguliere “woonruimte” met een huurperiode “voor onbepaalde tijd”?

Duwo stelt dat het gedaagde in 2007 heeft laten weten dat er uitsluitend nog campuscontracten met studenten zouden worden gesloten. In de betreffende mededeling valt te lezen:

Dat betekent het volgende voor alle huurders in Delft: als je in een studentenhuus/complex woont en nu nog een gewoon huurcontract bezit, geldt de regel om een half jaar na het afstuderen te verhuizen nog niet. Maar als je intern doorverhuist, krijg je ook een campuscontract, waarbij die verplichting wél geldt.

Gedaagde woont van oudsher in een jongerencomplex. In principe is de mededeling dus niet aan haar gericht.

Nu heeft Duwo in samenhang met de mededeling – na het aangaan van haar huurovereenkomst – het complex eenzijdig aangewezen als “campuscontract-complex”. Voor gedaagde heeft dit geen enkele rechtswerking. Achteraf is duidelijk dat Duwo het complex van gedaagde langzamerhand wil bestempelen als studentencomplex. Voor gedaagde heeft dit echter geen enkele rechtswerking aangezien de bestemming van de woning is geregeld in het huurcontract. Deze kan niet achteraf en eenzijdig door verhuurder worden gewijzigd.

Als we de mededeling uit 2007 lezen als ware deze van toepassing op gedaagde (quod non), zelfs dan nog is de kernboodschap dat het reguliere huurcontract van gedaagde hoe dan ook blijft gelden. Slechts als gedaagde intern zou doorverhuizen zou zij alsnog een campuscontract krijgen, waarbij de verplichting om een half jaar na afstuderen te verhuizen wél geldt.

In de conclusie van repliek geeft Duwo de kernboodschap “de verplichting te verhuizen geldt voor u *nu nog niet*” ernstig vertekend weer door omissie van “deze geldt pas na intern doorverhuizen”. Daarmee wekt Duwo ten onrechte de suggestie dat gedaagde in 2007 zou zijn medegedeeld dat zij later mogelijk alsnog een campuscontract zou moeten ondertekenen.

De bewonerscommissie Van Hasseltlaan (het grootste complex van Duwo in Delft) heeft op 1 december 2006 overleg gevoerd met Duwo waarin naar aanleiding van vragen over de nieuwe campuscontract-wetgeving uitdrukkelijk door Duwo is gesteld dat de oude contracten niet zullen worden opgebroken (goedgekeurde notulen in mijn bezit): “Ook wordt geïnformeerd naar de situatie omtrent het campuscontract. Er wordt medegedeeld dat in toekomstige huurcontracten zal worden opgenomen dat de huurder een half jaar na beëindiging van zijn/haar studie de woning zal moeten verlaten. Oude contracten worden niet opgebroken.” Een negentiental reguliere huurders op de Van Hasseltlaan heeft vervolgens eind 2007 een aankondiging ontvangen dat hun contract alsnog zou worden opgebroken. (De eerste tranche van 70 huuropzeggingen voor Duwo-Delft is inmiddels echter langdurig “bevroren”.)

Duwo suggereert bovendien dat gedaagde op basis van de advisering door de huurdersorganisaties al lang had kunnen weten dat zij nu alsnog een campuscontract moet ondertekenen. Dit is vreemd. De huurdersorganisaties hebben juist alledrie negatief over Duwo's beleid geadviseerd. Het beleid is stelselmatig gekwalificeerd als onrechtmatig en in strijd met de huurbescherming. Gedaagde kon dus redelijkerwijs aannemen dat zij niets te vrezen had.

Al met al is het dwingende aanbod van een campuscontract beslist in strijd met de rechtszekerheid. Gedaagde ontleent aan haar reguliere huurovereenkomst volwaardige huurbescherming.

(18) 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. De suggestie dat een uitgestelde huuropzegging de rechtspositie van gedaagde "in enige mate" verzwakt, is echt een gotspe.

Duwo beroept zich op "rechtspraak" zonder evenwel concreet te zijn. Kennelijk doelt Duwo op jurisprudentie van klassieke studentenhuysvesters als SSHN in Nijmegen en de oude SDSH in Delft.

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. Evenmin is bedoeld tijdelijk te verhuren aan een student.

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

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

Mogelijk moest gedaagde student zijn op het moment dat zij 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.

(19) Duwo wijst erop dat het campuscontract net als het reguliere huurcontract voor onbepaalde tijd wordt aangegaan. Volgens Duwo is er maar een enkel verschil tussen de contracten. Een snelle blik volstaat om te zien dat dit onzin is. Het campuscontract bevat een veelheid aan nieuwe bepalingen. Om te beginnen zijn er al drie verschillen, namelijk de drie bedingen van BW 7:274 lid 4. Het punt is hier echter: waar het reguliere huurcontract voor onbepaalde tijd werd aangegaan, daar bevat het campuscontract weliswaar dezelfde bepaling "voor onbepaalde tijd", om deze vervolgens te ontkrachten en tegen te spreken door de nieuwe bepaling dat de huurovereenkomst beëindigd zal worden "binnen zes maanden na beëindiging van de studie". Hetzelfde gebeurt met de ongewijzigde bestemming "woonruimte": In het campuscontract wordt deze ontkracht en tegengesproken door de eveneens nieuwe bepaling "dat het gehuurde deel uitmaakt van een complex woonruimten dat uitdrukkelijk is bestemd voor de huysvesting van studenten". Overigens is het laatste iets waarover de zittende reguliere huurders instemmingsrecht hebben op basis van het participatiereglement Duwo-VulcAbo (artikel 20). In voorliggende zaak probeert Duwo in feite een reguliere huurder voor het voldongen feit te stellen dat het eigen complex via de omweg van de huurovereenkomsten van nieuwe bewoners wordt herbestemd. Dit gebeurt ten onrechte.

(20) Het onderhuurbeding is wel degelijk onredelijk. Ten eerste is toestemming voor onderhuur bij voorbaat uitgesloten. In de studentenwereld is tijdelijke studie in het buitenland erg gangbaar. Dan vormt de mogelijkheid van onderhuur een welkome uitkomst, zeker gezien het krappe budget van

de student. Ten tweede is het onderhuurbeding zo geformuleerd dat ook logeren er mogelijk naar het oordeel van Duwo onder valt. Dan is de direct opeisbare boete van € 10.000 een groot risico. Een en ander zou buitengewoon onredelijk zijn. De vaststelling van woonfraude is niet aan Duwo maar aan de rechter. Zeker, woonfraude is fout. Maar niet alles is woonfraude.

(21) Duwo stelt in de procedure dat toestemming vooraf voor tijdelijk huisbewaarderschap wel mogelijk zou zijn. Het aangeboden campuscontract bevat echter een ongeclausuleerd verbod. Met name gezien de direct opeisbare boete van € 10.000 blijft het een riskant en erg onredelijk beding. Bijgevolg is het aanbod van ieder campuscontract met een dergelijk beding onredelijk bezwarend.

Dringend eigen gebruik

Het gehuurde is bestemd als reguliere “woonruimte” met een huurperiode “voor onbepaalde tijd”. De woonruimte is niet krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten. Evenmin is bedoeld tijdelijk te verhuren aan een student.

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

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

Hoe dan ook is Duwo's beroep op de huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” 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.

Dringend

(22) Er is niet alleen een ernstig woningtekort voor studenten, maar ook voor overige jongeren en voor alle starters op de woningmarkt. De hele woningmarkt zit op slot. Voor een woningcorporatie met een breed volkshuisvestingsdoel en meerdere gelijkwaardige doelgroepen – zoals Duwo – zou het hier moeten gaan om het grote maatschappelijke belang van doorstroming in de woningmarkt in het algemeen en voor starters en voor de sociale huursector in het bijzonder. Nu wordt het probleem alleen maar verschoven. Het is onredelijk om gedaagde de zwarte piet te geven.

(23) Zoals gezegd is het ernstige woningtekort voor studenten reëel. Het is echter onredelijk om gedaagde de zwarte piet te geven. Zij valt hoe dan ook onder de statutaire doelgroepen van Duwo. Bovendien heeft ze een reguliere huurovereenkomst met volwaardige huurbescherming.

Duwo schetst de ernst van het kamertekort voor studenten. Door een veelheid aan problemen blijft het tekort oplopen. En ondanks een veelheid aan maatregelen is het niet gelukt het oplopende tekort te keren. Zelfs de invoering van het campuscontract – de doorstromingsmaatregel die Duwo vreemd genoeg vergeet te noemen – heeft het oplopende kamertekort niet kunnen keren. En nu wil Duwo dan als wanhoopsmaatregel de huisuitzetting inzetten van zijn reguliere huurders (nota bene zonder passende vervangende woonruimte en een redelijke verhuiskostenvergoeding). De voor de hand liggende vraag is natuurlijk of dit dan wèl de oplossing zal bieden. Het antwoord is zonder twijfel negatief. De ondermijning van de huurbescherming is gedoemd te stranden. Het was beter geweest gezamenlijk oplossingen te zoeken dan verdeeldheid te zaaien.

Is het niet beter een stap terug te doen en de diepere oorzaak van het kamertekort voor studenten te benoemen?

Om oneigenlijke financiële redenen zijn de universiteiten bovenmatig actief in de recrutering van masterstudenten van buiten de EU. Net als buitenlandse promovendi en gastdocenten krijgen zij kamergarantie voor short stay housing ten koste van langere wachttijden op de sociale woningmarkt (met name voor studentenkamers). Per eind 2009 verhuurde Duwo al een kwart van zijn woningen voor short stay. Duwo heeft een aanzienlijk financieel belang bij dit beleid, doordat de huur voor short stay housing bijna dubbel zo hoog is. Gezien vanuit de volkshuisvesting is dit beleid evenwel onwettig, onstatutair, oneigenlijk, ondoelmatig en in feite zelfs contraproductief.

Het is goed dat Duwo en partner TU Delft het pull-beleid richting buitenlandse studenten staken, en dat Duwo – gegeven het ernstige woningtekort – prioriteit geeft aan zijn eigenlijke doelgroepen: minder draagkrachtige woningzoekenden uit de regio en studenten uit heel Nederland.

Door back to basics zal het ernstige tekort aan studentenkamers drastisch verminderen. Intussen kan de huurbescherming van reguliere huurders – veelal behorend tot Duwo's statutaire doelgroepen – gewoon in stand blijven.

(24) Hoe zit het dat in productie 13 totaal andere oorzaken genoemd worden voor het kamertekort dan in de opsomming onder punt 23?

Hoe zit het met het kamertekort als ook de buurgemeenten worden meegerekend? Of is de moderne student misschien te kritisch in zijn woonwensen?

(25) Het campuscontract werd tot nog toe geleidelijk ingevoerd bij iedere mutatie. De doorstroming neemt daardoor gestaag toe. In het jaarverslag van Duwo over 2009 valt te lezen:

De ingebouwde doorstroomgaranties dragen er toe bij dat Duwo misschien wel de corporatie met de hoogste mutatiegraad van Nederland is. Duwo had in 2009 een mutatiegraad van bijna zestig procent (inclusief short stay). Dat betekent dat meer dan de helft van de Duwo-woningen een nieuwe bewoner heeft gekregen en dat in minder dan twee jaar de gehele woningvoorraad zich zal hebben 'ververst'.

Kennelijk is het doorstroombeleid tot nog toe zeer succesvol. Het is dan toch een kwestie van rustig afwachten tot uiteindelijk de overgrote meerderheid van de woningen gaat doorstromen? Wat is dan eigenlijk nog het probleem? Waarom moet gedaagde aan het eind van haar studie in onzekerheid gebracht worden, op kosten gejaagd worden, en ironisch genoeg zelfs studievertraging oplopen, wanneer Duwo zijn doel kennelijk ook zonder iets te doen bereikt?

(26) Duwo wijst op de moeizame ontstaansgeschiedenis van het campuscontract. Volgens Duwo zag de overheid in 1997 nog niet de noodzaak in van doorstroming. In 1997 was de juridische werkelijkheid er niet naar om het campuscontract avant la lettre algemeen in te voeren. Dit wekt bevreemding. Een klassieke studentenhuisvester als SSHN in Nijmegen hanteert in feite al sinds mensenheugenis een campuscontract avant la lettre. Waarom was dit voor Duwo niet mogelijk? En hoe zit het trouwens met Duwo's voorgeschiedenis als SDSH?

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 heeft zich decennialang juist doelbewust gepresenteerd als jongerenhuisvester.

Het verhuurbeleid van Duwo is inconsequent. Het hanteert al sinds 1997 het campuscontract avant la lettre. De campuscontract-wetgeving is ingegaan op 15 juli 2006. Meteen vanaf dat moment is Duwo de nieuwe campuscontracten gaan hanteren bij de verhuur. Op de Clara van Sparwoudestraat – een vergelijkbaar complex als dat van gedaagde – is meteen op 15 juli 2006 een bewoner komen wonen op basis van het campuscontract (op nummer 106). Waarom is Duwo dan in november 2006 met gedaagde een reguliere huurovereenkomst aangegaan? Duwo kan dan toch niet suggereren dat sprake is van overmacht? Door de woning “voor onbepaalde tijd” te verhuren met een bestemming krachtens de huurovereenkomst als “woonruimte” komt het tekort aan studentenwoningen in feite in Duwo’s eigen risicosfeer te liggen. Het is dan in strijd met het vertrouwensbeginsel om gedaagde vijf maanden na het aangaan van de reguliere huurovereenkomst mede te delen dat het betreffende complex wordt aangewezen als campuscontract-complex, en vervolgens begin 2010 mede te delen dat de reguliere huurovereenkomst met terugwerkende kracht alsnog gewijzigd dient te worden in een campuscontract. Als het mogelijk was om de bewoner op de Clara van Sparwoudestraat meteen bij ingaan van de wetgeving een campuscontract te geven, waarom dan niet gedaagde?

(28) Gedaagde heeft een regulier huurcontract “voor onbepaalde tijd”, waarin de woonruimte niet krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten. Gedaagde heeft daardoor in redelijkheid kunnen vertrouwen op volwaardige huurbescherming.

Eigen gebruik

(30) Duwo heeft zich sinds begin tachtiger jaren decennialang gepresenteerd als jongerenhuisvester en niet als studentenhuysvester. Dit blijkt uit de geldende statuten. Al in het SDSH-informatieboekje “Woonruimte voor jongeren” uit 1989 is duidelijk sprake van jongerenhuisvesting en geenszins van studentenhuysvesting (“al jaren stelt de SDSH zich ten doel woonruimte te verschaffen aan alle jongeren. Studerend of niet.”). En volgens de SDSH-huurvoorwaarden uit 1991 gold voor woongroepen als die van gedaagde als toewijzingsvoorwaarde dat huurders “een binding hebben met Delft (wonen, werken of studeren)”. Bovendien heeft gedaagde een regulier huurcontract “voor onbepaalde tijd”, waarin de woonruimte niet krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten. Het doet niets af aan de rechtszekerheid van gedaagde, dat Duwo zich sinds 2003 langzamerhand is gaan herpositioneren als studentenhuysvester, en dat Duwo het complex na ondertekening van de huurovereenkomst met gedaagde eenzijdig als “campuscontract-complex” heeft aangewezen.

Duwo verwijst in de dagvaarding naar jurisprudentie over dringend eigen gebruik (Kantonrechter Delft 12 juni 1980 en Kantonrechter Nijmegen 14 juni 1996). In die jurisprudentie ging het echter krachtens de huurovereenkomst om voor studenten bestemde woonruimte en bovendien krachtens de statuten om studentenhuysvesters. In voorliggende zaak gaat het om geen van beide.

(33) Het overgangsrecht volgens MvT BW 7:274 is bedoeld voor het campuscontract avant la lettre zoals dat gehanteerd werd op de Duwo-complexen Balthasar van der Polweg en Westplantsoen, en zoals dat ook standaard gehanteerd werd door een klassieke studentenhuysvester als SSHN in Nijmegen. De bedoeling van de wetgever met het “redelijk aanbod” in de memorie van toelichting was om in dergelijke campuscontract-achtige huurcontracten, waarin de “woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten”, alsnog het ontbrekende beding op te nemen dat de “woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student [...] zal worden verhuurd.”

In de campuscontract-jurisprudentie over de Balthasar van der Polweg is uitdrukkelijk door Duwo aangevoerd en door het Hof vastgesteld: “Duwo heeft twee flatgebouwen in Delft in eigendom, gelegen aan de Balthasar van der Polweg en aan het Westplantsoen, waarin de woningen bestemd zijn om aan studenten te worden verhuurd.” (Hof ’s-Gravenhage 20-12-2002).

Nu wil Duwo in zijn overige wooncomplexen, welke decennialang voor jongerenhuisvesting zijn gebruikt, met terugwerkende kracht de reguliere huurovereenkomsten waarin de woonruimte niet “krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten” dwingend in campuscontracten gaan omzetten. Dit is echter geenszins het redelijk aanbod als bedoeld in MvT BW 7:274.

Duwo suggereert dat het voor 2007 onmogelijk was om huurovereenkomsten af te sluiten waarin de “woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten”. Dit was echter wel degelijk mogelijk. Campuscontract-achtige huurovereenkomsten werden al eerder gehanteerd op de complexen Balthasar van der Polweg en Westplantsoen. Ze werden zelfs standaard gehanteerd door de klassieke studentenhuysvesters. Duwo’s rechtsvoorganger SDSH heeft de campuscontract-achtige huurovereenkomsten gebruikt tot de SDSH begin tachtiger jaren van studentenhuysvester transformeerde tot jongerenhuysvester. SSHN in Nijmegen heeft nota bene sinds mensenheugenis huurovereenkomsten gehanteerd waarin de “woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten”. Bovendien bleek Duwo in staat om meteen na ingang van de campuscontract-wetgeving op 15 juli 2006 het nieuwe campuscontract in te voeren op de Clara van Sparwoudestraat (een wooncomplex dat vergelijkbaar is met dat van gedaagde). Het blijft dus een compleet raadsel waarom Duwo met gedaagde in november 2006 niet anders dan een reguliere huurovereenkomst heeft kunnen sluiten. Het is volstrekt onredelijk dat Duwo tracht te tornen aan de rechtszekerheid van gedaagde.

Duwo suggereert dat voor de onzelfstandige woonruimte van gedaagde als toewijzingsvoorwaarde gold het ingeschreven staan als student. Dit is onjuist. Op 28 juni 2007 viel op de Duwo-website te lezen bij het onderwerp “Een instemming”:

Om voor een kamer in aanmerking te komen mag je inkomen niet hoger zijn dan € 1275,- per maand en je moet in Delft werken of studeren (dit noemen wij regiobinding). Vergeet niet om een identiteitsbewijs, overzicht van jouw studiefinanciering, bewijs van binding aan Delft en de eerste maand huur mee te nemen (pinnen kan ook) als je het huurcontract komt ondertekenen. Let op: voor aanstaande eerstejaars studenten geldt de regiobinding vanaf 1 juni en de (toekomstige) binding kun je aantonen door een verklaring van de onderwijsinstelling. www.duwo.nl/eCache/DEF/1/625.html

Kennelijk werd de woonruimte niet alleen aan studenten verhuurd. De woning is niet aan gedaagde toegewezen omdat zij studeerde maar omdat zij regiobinding had (wonen, werken of studeren).

Bovendien suggereert Duwo ten onrechte dat een toewijzingsvoorwaarde als het ingeschreven staan als student zou impliceren dat de woonruimte is bestemd als studentenwoning.

Mogelijk 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. Het ingeschreven staan als student is geen bijzondere toewijzingsvoorwaarde die transformeert in een huuropzeggingsgrond zodra er niet langer aan wordt voldaan. 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. De woonruimte is niet krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten. Dan had Duwo gedaagde bij het aangaan van de huur maar een campuscontract moeten aanbieden.

(34) 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 volkshuisvestingsbelang van doorstroming en van voldoende 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.

Ook is het 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 aspirant-masterstudenten van buiten de EU.

(35) Duwo heeft als toegelaten instelling de verplichting bij voorrang personen te huisvesten die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting (Woningwet artikel 70c). Het is Duwo niet toegestaan een onderscheid te maken in de groepen studenten, ex-studenten en niet-studenten. Een onderscheid is enkel toegestaan op basis van het zijn van sociaal-zwakkere en het behoren tot de statutaire doelgroepen.

Duwo heeft als toegelaten instelling een publieke taak. Als zodanig heeft Duwo zich te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het is in strijd met het nondiscriminatiebeginsel om andere doelgroepen dan studenten uit huis te zetten om exclusief studentenhuysvesting na te streven.

(36) Duwo stelt dat het te zien is als categorale woningcorporatie, primair gericht op de huisvesting van studenten. Eerder stelde Duwo onder punt 30 dat het een toegelaten instelling is waarvan de statuten moeten voldoen aan de eisen van de Woningwet en het BBSH. Deze regelgeving staat geen categorale doelomschrijving toe. De logische conclusie is dat een categorale woningcorporatie in strijd is met de wet. Kennelijk was dit ook de reden waarom de SDSH bij de toelating tot het bestel is getransformeerd van studentenhuisvester tot een algemene jongerenhuysvester. Het is dus in strijd met Woningwet artikel 70 dat Duwo zich nu opnieuw als categorale studentenhuisvester opstelt. En dus bovendien in strijd met de eigen statuten.

De ultieme rechtsvoorganger van Duwo is niet de Stichting Delftse Studentenhuisvesting (SDSH) maar de reguliere woningcorporatie Hof van Delft, opgericht in 1916. Het is in die hoedanigheid als Hof van Delft dat Duwo een toegelaten instelling is in de zin van de Woningwet (artikel 1 Statuten Stichting Duwo).

In 1995 is Hof van Delft gefuseerd met jongerenhuysvester SDSH tot woningcorporatie Duwo. In 2005 is Duwo vervolgens gefuseerd met jongerenhuysvester Intermezzo. Weliswaar zijn de SDSH en Intermezzo in een ver verleden begonnen als studentenhuisvesters, maar die identiteit heeft de SDSH al rond 1982 opgegeven voor jongerenhuysvesting 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 studentenhuisvester. De fusie met Intermezzo heeft dit proces in een stroomversnelling gebracht. Inmiddels presenteert Duwo zich als “de studentenhuisvester van de Randstad”.

(37) Het artikel is geschreven vanuit de optiek van de universiteitswereld. Het betoog bagatelliseert het oogmerk van jongerenhuysvesting. Duwo bood tot voor kort veel woningen aan niet-studerende

jongeren en doet dat in mindere mate nog steeds. Het artikel is geschreven door de voorzitter van Duwo's adviesraad studentenhuisvesting. Dit is een inspraakorgaan dat geen bevoegdheid heeft op grond van de overlegwet. De reguliere bewonersvertegenwoordiging van de woningcorporatie is totaal niet in de adviesraad vertegenwoordigd. De belangen van de niet-studerende huurders van Duwo zijn niet in het artikel vertegenwoordigd. Ten onrechte stelt de auteur: "Vertegenwoordigers van de stakeholders van DUWO zouden de leden gaan vormen van de Adviesraad."

(38) De SDSH en later Duwo hebben decennialang zich gepresenteerd als jongerenhuisvester en verreweg de meeste woningen ook als zodanig verhuurd. Ook fusiepartner Intermezzo heeft zich decennialang opgesteld als jongerenhuisvester. De SDSH was nota bene al voor 1989 werkzaam als jongerenhuisvester, zoals blijkt uit voornoemd informatieboekje "Woonruimte voor jongeren" uit 1989 en uit het SDSH-huurreglement van 1991. Zelfs de woning van gedaagde werd bij het aangaan van de huurovereenkomst eind 2006 als jongerenwoning aangeboden. Om in aanmerking te komen voor een kamer moest zij "in Delft werken of studeren" (regiobinding). Zie de punten 8, 33 en 36. Duwo heeft het overgrote deel van zijn wooncomplexen in Delft zelfs tot in 2007 aangeboden voor jongerenhuisvesting. Met een eenzijdige mededeling op de Duwo-website in 2007 is het merendeel van de complexen vervolgens aangewezen als campuscontract-complexen. Daarbij is uitdrukkelijk aangegeven in een flyer aan de bewoners dat het campuscontract niet met terugwerkende kracht zou worden ingevoerd.

Overigens goochelt Duwo erg opportunistisch met de diverse categorieën woningen. Duwo heeft in Delft een regulier bestand (het vroegere Hof van Delft-bestand). Daarnaast heeft Duwo het bestand jongerenwoningen. Tot 2007 waren slechts twee complexen bestemd als studentencomplexen: Baltahasar van der Polweg en Westplantsoen. De meeste jongerencomplexen zijn in 2007 eenzijdig door Duwo aangewezen als campuscontract-complex. Sindsdien worden de jongerenwoningen bij mutatie verhuurd als studentenwoning op basis van een campuscontract. Nu zijn er twee definitieproblemen: Duwo suggereert dat de eenzijdige aanwijzing als campuscontract-complex inhoudt dat het complex voortaan formeel is bestemd als studentencomplex – en dat zelfs met terugwerkende kracht. Dit is natuurlijk niet het geval. Het tweede probleem is dat Duwo de jongerenwoningen in het verleden stelselmatig heeft verhuurd op basis van reguliere huurovereenkomsten. Desondanks presenteert Duwo deze jongerenwoningen niet als reguliere woningen maar als studentenwoningen. Iedere cijfermatige vergelijking gaat hierdoor compleet mank. Duwo's beleidsmatige insteek in zijn jaarverslagen (studentenhuisvesting) staat in schril contrast met de decennialange feitelijke verhuur tot 2007 als jongerenhuisvesting, zowel bij instemming via Duwo ("in Delft werken of studeren") als bij aanbod via Woonnet Haaglanden (regiobinding).

(39) Het aantal reguliere huurovereenkomsten binnen de campuscontract-complexen in Delft ligt in de orde van 1000. Het aantal reguliere huurwoningen dat Duwo in Delft verhuurt komt daarmee op 3000 in plaats van de gestelde 2000.

(40) Duwo hanteert wel degelijk een onwettig onderscheid tussen oud-studenten en niet-studenten. Duwo zegt oud-studenten met een reguliere huurovereenkomst de huur op en niet-studenten met eenzelfde reguliere huurovereenkomst niet.

Duwo heeft als toegelaten instelling de verplichting bij voorrang personen te huisvesten die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting (Woningwet artikel 70c). Het is Duwo niet toegestaan een onderscheid te maken in de groepen studenten, ex-studenten en niet-studenten. Een onderscheid is enkel toegestaan op basis van het zijn van sociaal-zwakkere en het behoren tot de statutaire doelgroepen.

Duwo heeft als toegelaten instelling een publieke taak. Als zodanig heeft Duwo zich te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het is in strijd met het nondiscriminatiebeginsel om andere doelgroepen dan studenten uit huis te zetten om exclusief studentenhuisvesting na te streven.

Duwo stelt dat het te zien is als categorale woningcorporatie, primair gericht op de huisvesting van studenten. Eerder stelde Duwo onder punt 30 dat het een toegelaten instelling is waarvan de statuten moeten voldoen aan de eisen van de Woningwet en het BBSH. Deze regelgeving staat geen categorale doelomschrijving toe. De logische conclusie is dat een categorale woningcorporatie in strijd is met de wet. Kennelijk was dit ook de reden waarom de SDSH bij de toelating tot het bestel is getransformeerd van studentenhuysvester tot een algemene jongerenhuysvester. Het is dus in strijd met Woningwet artikel 70 dat Duwo zich nu opnieuw als categorale studentenhuysvester opstelt.

(41) Deze 800 huurders hebben een reguliere huurovereenkomst met volwaardige huurbescherming. Het belang van Duwo bij hun doorstroming is weinig anders dan het belang van een willekeurige woningcorporatie bij de doorstroming van zijn reguliere huurders. Dat biedt Duwo echter nog geen enkele basis voor een huuropzegging zonder vervangende passende woonruimte en zonder redelijke verhuiskostenvergoeding, zoals Duwo kennelijk beoogt. De woningmarkt zit voor iedereen op slot. Het is onredelijk om gedaagde met de zwarte piet op te zadelen.

Hoe dan ook is Duwo's beroep op de huuropzeggingsgrond "dringend eigen gebruik" 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.

Heeft Duwo onderzocht hoeveel van de 800 huurders feitelijk niet langer behoren tot zijn statutaire doelgroepen? Het probleem van de doorstroming wordt nu schromelijk door Duwo overdreven. Onder punt 25 zagen we al dat het doorstroombeleid tot nog toe zeer succesvol is. Het is dan toch een kwestie van rustig afwachten tot uiteindelijk de overgrote meerderheid van de woningen gaat doorstromen? Wat is dan eigenlijk nog het probleem? Staat alle heisa – tijdverlies, geldverlies en verslechterde onderlinge relaties – nog wel in verhouding tot het doel? Deze rechtszaak is kansloos. Duwo bereikt zijn doel beter door rustig de mutaties van de 800 woningen af te wachten.

Belangenafweging en andere woonruimte

(42) Het gaat in casu vooral om de huuropzeggingsgrond "weigeren van een redelijk aanbod". Het dwingend aanbod van een campuscontract betekent op dit moment een ernstige bedreiging voor de huurbescherming van gedaagde. Huurbescherming is vooral van belang met het oog op onverwachte omstandigheden. Het is onredelijk dat Duwo van gedaagde verwacht dat zij nu reeds specifieke persoonlijke omstandigheden aanvoert die in de weg zouden staan aan de doorstroming. Zij is op dit moment immers nog student. Gezien de zich snel ontwikkelende economische crisis valt niet te voorspellen hoe na haar afstuderen de omstandigheden zullen zijn op de arbeidsmarkt en op de woningmarkt. Bovendien heeft gedaagde onvoldoende wachttijd kunnen opbouwen bij Woonnet Haaglanden. Gedaagde heeft volwaardige huurbescherming en wil zelf bepalen wanneer zij verhuist. Zij is er zeker niet op uit om tot in lengte van jaren te blijven wonen in de spartaanse onzelfstandige eenkamerwoning. Mede gezien het maatschappelijk verantwoordelijkheidsbesef dat gedaagde betoont, valt in alle redelijkheid te verwachten dat zij binnen afzienbare tijd na haar studie zal verhuizen. Het is echter onredelijk dat Duwo van gedaagde een toezegging eist.

(43) De jurisprudentie waar Duwo naar verwijst betreft de klassieke studentenhuysvesters SDSH en SSHN, waarbij het gaat om overeenkomstige statuten en overeenkomstige campuscontract-achtige huurcontracten. Daarnaast verwijst Duwo naar jurisprudentie over de eigen campuscontract-achtige huurcontracten aan de Balthasar van der Polweg.

Deze jurisprudentie betreft steeds campuscontract-achtige huurcontracten waarin de "woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is 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. Evenmin is bedoeld tijdelijk te verhuren aan een student.

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

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

Bij het beroep op “dringend eigen gebruik” is het onvoldoende zoals Duwo suggereert dat het gaat om “voor studenten geschikte en benodigde woonruimte”. Om het beroep te doen slagen is het noodzakelijk dat de “woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten”. In deze zaak gaat het echter om een reguliere huurovereenkomst met volwaardige huurbescherming, dus met recht op passende vervangende woonruimte en een redelijke verhuiskostenvergoeding.

(45) Duwo maant gedaagde om andere woonruimte te zoeken en om zich daarbij niet te beperken tot Delft of de regio Haaglanden. Duwo is inconsequent. In feite wil Duwo dat gedaagde na haar studie plaatsmaakt voor een andere student. Duwo heeft echter geenszins aangetoond dat het geen optie is voor kamerzoekende studenten om elders in de regio woonruimte te zoeken. De suggestie is dat er voldoende capaciteit beschikbaar is buiten Delft. Waarom heeft Duwo dan niet eerst gezocht naar geschikte studentenwoningen buiten Delft, alvorens gedaagde te confronteren met een claim op haar woning op grond van “dringend eigen gebruik”? Duwo werkt al langer met de mogelijkheid om reguliere meerkamerwoningen op te splitsen in studentenkamers. Waarom steekt Duwo hier niet meer energie in?

De afspraken met collega-woningcorporaties komen rijkelijk laat. De eerste woning van Woonbron is pas beschikbaar gekomen begin september 2010, pas nadat Duwo gedaagde al had gedagvaard. De tweede afspraak met Arcade is nog niet bekend gemaakt, noch door Duwo noch door Arcade. De derde afspraak met SVH is nog niet eens afgerond. Gedaagde is geen concreet woningaanbod gedaan.

Hoe dan ook is gedaagde momenteel druk met afstuderen. Zonder uitzicht op een baan is het weinig zinvol om op dit moment actief op zoek te gaan naar vervangende woonruimte. Wrang genoeg zou gedaagde eerder kunnen doorstromen als Duwo haar niet tijdens haar afstuderen lastig zou vallen met deze huuropzeggingsprocedure.

(46) De situatie in de zaak Duwo/Haegens is fundamenteel anders dan bij voorliggende zaak. Het verschil is vooral dat het bij Duwo/Haegens ging om een campuscontract-achtig huurcontract aan de Balthasar van der Polweg in de TU-wijk, waarbij de huurder de verplichting was aangegaan om na de studie te verhuizen. In dergelijke jurisprudentie geldt een beperkte huurbescherming en kan normaliter geen aanspraak gemaakt worden op vervangende passende woonruimte. De situatie voor reguliere huurovereenkomsten is echter een fundamenteel andere. In voorliggende zaak geldt volwaardige huurbescherming en kan dus wel degelijk aanspraak gemaakt worden op vervangende passende woonruimte. Deze zaak valt immers níet onder de nieuwe wettelijke regeling. Er is reeds meermalen uitvoerig betoogd (ondermeer onder punt 8) dat de betreffende woonruimte geenszins bestemd is als studentenwoning.

(47) Gedaagde heeft reeds meermalen een beroep gedaan op haar volwaardige huurbescherming, op grond van het feit dat het gehuurde níet krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten. Ten onrechte miskent Duwo haar aanspraak op vervangende passende woonruimte en een redelijke verhuiskostenvergoeding.

Verhuiskostenvergoeding

(48) Duwo weigert bij voorbaat om gedaagde een verhuiskostenvergoeding te betalen. Hierbij wijst Duwo op jurisprudentie aangaande campuscontract-achtige huurcontracten. Deze jurisprudentie is ter zake niet relevant. Het gaat hier immers om woonruimte die níet krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten. Bovendien is de aangevoerde jurisprudentie verouderd. Sindsdien heeft immers een wetswijziging plaatsgevonden van BW 7:274.

In de praktijk bedraagt de verhuiskostenvergoeding voor onzelfstandige woonruimte de helft van die voor zelfstandige woonruimte. Voor gedaagde zou een redelijke verhuiskostenvergoeding dus uitkomen op € 2663,50. Een aanknopingspunt om haareen dergelijk bedrag toe te kennen vormt het feit dat Duwo inbreuk maakt op haar rechtszekerheid aangezien gedaagde zich niet heeft kunnen voorbereiden op het plotseling moeten zoeken van nieuwe woonruimte, alsook op haar verhuizing en woninginrichting. Duwo heeft gedaagde schade berokkend door haar in de laatste fase van haar studie te bedreigen met huisuitzetting, haar in onzekerheid te brengen, haar woongenot te ontnemen, en ernstig afbreuk te doen aan haar studieomstandigheden. Een en ander is in strijd met Duwo's huurreglement (versie 1997) "verplichtingen verhuurder" artikel 7 lid 1: "Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen." Bovendien dient Duwo met de huuropzegging geen enkele redelijk doel, omdat er alle reden is om aan te nemen dat gedaagde – als gebruikelijk bij dergelijke onzelfstandige eenkamerwoningen – uiterst gemotiveerd is om na haar studie door te stromen naar een geschiktere woning. Ironisch genoeg heeft de huuropzegging eerder een averechts effect op haar doorstroming. Gedaagde heeft volwaardige huurbescherming en wil zelf bepalen wanneer zij verhuist. Bij gedwongen verhuizing kan gedaagde in alle redelijkheid aanspraak maken op haar verhuis- en inrichtingskosten.

(50) Duwo kan de kosten die worden gemaakt voor deze kansloze procedure beter besteden aan de nieuwbouw van studentenkamers. Het bevreemdt dat Duwo een punt maakt van ondoelmatige besteding van gemeenschapsgeld. Duwo geeft hoog op van de onrendabele bouw en exploitatie van studentenwoningen. Waarom heeft Duwo dan tot in 2007 de zogenaamde "studentenwoningen" in het complex van gedaagde – inclusief de onzelfstandige eenkamerwoningen als die van gedaagde – tevens aangeboden aan werkende jongeren, zowel via Woonnet Haaglanden als bij instemming via Duwo zelf? (zie punt 33). Met dit beleid heeft Duwo zelf het "groot maatschappelijk belang" geschaad van het hoger onderwijs en de daarbij behorende studentenhuisvesting.

Duwo weigert om de benadeelde te compenseren, maar steekt het verkregen voordeel in eigen zak: (a) de hogere huurinkomsten door het optrekken tot 100% van de "maximaal redelijke" huur; en (b) de bespaarde onrendabele top van nieuwbouw geschat op € 15.000 per woning.

Uitvoerbaar bij voorraad

(53) Duwo stelt in wezen dat de zaak breder gezien moet worden in het kader van de doorstroming. Dat zou in de ogen van Duwo het belang rechtvaardigen van uitvoerbaar verklaring bij voorraad. Gedaagde kan hier echter het overstijgende belang tegenover stellen van de huurbescherming. Ter zake staat immers de fundamentele huurbescherming op het spel die ontleend wordt aan reguliere huurovereenkomsten. Als reguliere woonruimte met terugwerkende kracht kan worden herbestemd tot studentenwoning, dan zou dat grote implicaties kunnen hebben voor iedere huurder. Het gaat dus om een principiële kwestie. Bijgevolg ondersteunt dit het belang van *niet*-uitvoerbaar verklaring bij voorraad.

Hoe dan ook is uitgangspunt dat de huurovereenkomst van kracht blijft totdat in hoogste instantie op de vordering is beslist (BW 7:272 lid 1).

Middenin de ergste economische crisis in driekwart eeuw wil Duwo sociaal zwakkere huurders als gedaagde hun woning ontnemen zonder dat zij een passend alternatief hebben. Hiermee schendt Duwo hun woonrecht – een van de meest fundamentele grondrechten – zoals dat vastgelegd is in artikelen 10 en 12 Grondwet en in artikel 8 EVRM, te meer omdat de vordering van Duwo strijdig is met de huurbescherming en met Duwo's publieke taak als woningcorporatie.

Separate stukken:

- (1) huurreglement toelichting 1991
- (2) campuscontract bericht aan gedaagde mei 2007
- (3) campuscontract Clara van Sparwoudestraat juli 2006
- (4) campuscontract avant la lettre Balthasar van der Polweg 1999
- (5) "Een instemming", Duwo-website 2007

Dringend verzoek om bij gebruik de bron te vermelden en dit stuk als productie in te brengen in de betreffende rechtszaak.

Juridische Toezichtcommissie
Hans Talmon, voorzitter
Clara van Sparwoudestraat 120
2612 RW Delft

telefoon: 015-2138265
info@campuscontract.com
www.campuscontract.com