

Onderwerp:dreigende massale huisuitzettingen reguliere huurders Duwo-Leiden
[campuscontract.com]

Datum:Tue, 9 Jan 2018 15:56:20 +0100

Van:info@campuscontract.com <info@campuscontract.com>

Aan:Kimber Miedema (Voorzitter) <voorzitter@huurdersverenigingbres.nl>,
Huurdersvereniging Bres <info@huurdersverenigingbres.nl>

Geacht Bres bestuur,
Beste Kimber,

Bijgaande brief (scans 1-4) is vorige week donderdag ontvangen door reguliere huurders van Duwo-Leiden. Het gaat om een vooraankondiging van een huuropzeggingsprocedure vermoedelijk gericht aan honderden reguliere huurders in Leiden. Zij zouden hun volwaardige huurbescherming moeten opgeven en moeten plaatsmaken voor studenten, op grond van "dringend eigen gebruik" of "weigeren redelijk aanbod".

Deze "retroactief campuscontract" kwestie speelt al tien jaar bij de twee grootste landelijke "studentenhuisvesters" Duwo en SSH Utrecht. Uitgebreide juridische achtergrondinformatie vinden jullie op mijn website www.campuscontract.com. Mijn voorlopige reactie op de Duwo-brief in Leiden vinden jullie ondergaand.

Ik neem aan dat veel van de aangeschreven reguliere huurders zich tot Bres richten. Het staat jullie vrij om mijn informatie naar eigen goeddunken te gebruiken voor de advisering en/of door te sturen naar betrokken huurdersadvocaten.

Uiteraard stel ik jullie reactie zeer op prijs.

Met vriendelijke groet,

Hans Talmon

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

015-2138265

-

Hierbij mijn antwoord op [naam]'s e-mail van 4-1-2018 als "lopende tekst". Dit inclusief alle latere correcties en toevoegingen. Zodoende is de tekst optimaal geschikt om te worden doorgestuurd naar andere bedreigde Duwo-huurders in Leiden en naar de betrokken advocaten. Kan iemand mij een representatief huurcontract doorsturen inclusief de relevante bijlagen? (geanonimiseerd is prima). Vervolgens kan ik ondergaande tekst nader preciseren. Op dit moment is [naam] mijn enige contact onder de bedreigde Duwo-huurders in Leiden. Laat even weten via wie het contact het beste kan verlopen.

Beste [naam] & huisgenoten,

Het spijt me te horen dat Duwo jullie met huisuitzetting bedreigt. Het gaat kennelijk om een nieuwe fase in het zogenaamde doorstromingsbeleid. Als het goed is worden de collectieve belangen van Duwo-huurders in Leiden behartigd door Bres. Let wel op dat het Bres-bestuur gezien de samenstelling van de achterban de neiging zal hebben vooral op te komen voor studenten en promovendi. Mogelijk is er een constructie te vinden dat Bres de kosten gaat betalen van een onafhankelijke collectieve advocaat, dus zonder dat Bres invloed heeft op de daadwerkelijke proceshouding. De praktijk is namelijk dat de Duwo-huurdersorganisaties in deze kwestie de neiging hebben partij te kiezen voor Duwo (ondanks hun statutaire doelstelling).

Helaas beschik ik niet over je huurcontract. Dat is namelijk doorslaggevend bij hoe de rechter de situatie van de individuele huurder zal beoordelen. Dit inclusief de bijbehorende documentatie over de toenmalige toewijzingsvoorwaarden van je woning en het toenmalige beleid van SLS Wonen (tijdens de ondertekening van het contract). Mogelijk gebeurde de toewijzing bij SLS destijds op basis van regiobinding (niet alleen aan studenten). Ik kan er meer over zeggen als je me een kopie van je huurcontract e.d. stuurt.

Ik neem aan dat de bestemming van de woning volgens het huurcontract "woonruimte" is met een huur voor "onbepaalde tijd" -- en niet "studentenwoning" met een huurperiode tot het "eind van de studie" (althans met een bepaalde termijn). Uit de Duwo-brief maak ik op dat je geen campuscontract-achtige huurovereenkomst hebt.

(Mochten jullie wél een campuscontract-achtig huurcontract hebben dan hebben jullie helaas een serieus probleem.)

Het is cruciaal dat je niets gaat tekenen in de zin dat het zou gaan om een studentenwoning, dat je een campusbeding accepteert, of dat je erkent dat Duwo je de huur kan opzeggen. Je moet je beslist niet laten overbluffen of intimideren. Rustig de tijd nemen.

Je staat erg sterk en zolang je je normaal verzet kun je tenminste de eerste paar jaar gewoon blijven wonen. Deze Duwo-brief is in wezen een vooraankondiging van de huurbeëindigingsprocedure. Deze begint pas daadwerkelijk met de formele

huuropzeggingsbrief van Duwo. Afhankelijk van je woontijd heb je vanaf dat moment een termijn van waarschijnlijk 6 maanden tot de gevorderde huurbeëindigingsdatum (aannemend dat je al zeker 3 jaar in de woning zit). Vanaf dit moment kan die datum al met al onmogelijk 1 juli 2018 zijn, zoals Duwo schrijft. De termijn van 6 maanden gaat pas lopen na de officiële huuropzegging. Zolang je je serieus verzet kunt hoe dan ook normaal blijven wonen totdat de rechter in hoger beroep tot huurbeëindiging beslist (en uiteraard nog langer als hij je gelijk geeft). Maar dan zitten we al gauw in 2020. Naar verwachting zal zelfs bij een ongunstige uitspraak je besparing op de huur ruimschoots opwegen tegen de juridische kosten.

Ik zou Duwo een korte aangetekende brief terugsturen (of bij de balie voor ontvangstbevestiging laten tekenen), dat je kennelijk ten onrechte bent aangeschreven, omdat je beschikt over een regulier huurcontract, voor reguliere woonruimte, en met huur voor onbepaalde tijd (niet tot het eind van de studie). Je beroept je op de volwaardige huurbescherming. Je gaat niet akkoord met de huurbeëindiging. En mocht de rechter uiteindelijk tegen iedere verwachting in oordelen dat je toch moet verhuizen, dan maak je bij voorbaat aanspraak op passende vervangende woonruimte en op een redelijke vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten. Ook zou ik vermelden dat Duwo een onrechtmatig korte huuropzeggingsstermijn hanteert. -- Dus beknopt. Niets meer en niets minder. Tenzij er sprake is van uitzonderlijke omstandigheden zou ik me niet laten verleiden tot een emotioneel betoog of anderszins discussies uitlokken of informatie verstrekken. Zolang je niet voor de rechter staat zou ik richting Duwo ook zeker niet aangeven of je wel of niet studeert (vanwege je privacy). Voorlopig volstaat het om aan de gebedsmolen te blijven draaien van de punten in deze alinea. Je beslist niet van de wijs laten brengen. Rustig de tijd nemen. Vergelijk ook: [www.campuscontract.com/commentaar_dagvaardingen_Duwo-Delft_1-6-2016_\(definitief\).pdf](http://www.campuscontract.com/commentaar_dagvaardingen_Duwo-Delft_1-6-2016_(definitief).pdf)

Vanaf dit moment moet je zorgen dat je je dossier optimaal in orde hebt (dossievorming; zie onder). Bij alles wat je doet kijkt de latere rechter in wezen over je schouder mee. Ik zou de brief dus zeer beknopt en zakelijk houden. Beter niet reageren dan teveel reageren. Een idee is nog om de kwestie voor te leggen aan het Juridisch Loket of aan de Leidse rechtswinkel (met verwijzing naar www.campuscontract.com). Hetzelfde advies volstaat op zich ook zodra je van Duwo de daadwerkelijke huuropzeggingsbrief ontvangt. Zodra je daaropvolgend de dagvaarding ontvangt om voor de rechter te verschijnen is het van belang om de kwestie voor te leggen aan een advocaat. Hou er rekening mee dat je op dat moment slechts iets van een week hebt om formeel te reageren (uitstel aan te vragen voor je antwoord), en dat je anders een schadelijk verstekvonnis krijgt (let op de vakantieperiode). Om hierop te anticiperen kun je al eerder een advocaat in de arm nemen, zodat hij je postadres/zaakwaarnemer is en de formaliteiten afhandelt. De meeste advocaten komen pas in actie zodra er een daadwerkelijke dagvaarding ligt. Afhankelijk van je financiële situatie kun je een beroep doen op gesubsidieerde rechtsbijstand. Een ander alternatief is het nu onmiddellijk afsluiten van een rechtsbijstandverzekering. Maar dat dreigt lastig te worden omdat je geen verzekering kunt afsluiten als het huis al in brand staat.

Mogelijk gold er een toewijzingsvoorwaarde dat je ten tijde van de toewijzing ingeschreven moest staan als student, maar zelfs dan nog betekent dat niet dat het student-zijn een voorwaarde is om in de woning te mogen blijven wonen. Een toewijzingsvoorwaarde muteert niet in een huuropzeggingsgrond als je er niet langer aan voldoet (bijvoorbeeld je toenmalige leeftijd of inkomen). Je hebt nooit enige voorwaarde geaccepteerd dat je na je studie zou moeten verhuizen, en je was hier ook geenszins van op de hoogte. Contract is contract.

Wat betreft het "redelijk aanbod" van Duwo (als je nog studeert): Met het accepteren van het campusbeding accepteert je in feite een nieuw huurcontract (een campuscontract). Het is belangrijk je te realiseren dat je met een nieuw huurcontract je inschrijfduur als woningzoekende kwijtraakt. Dit is dus totaal geen "redelijk aanbod". Je geeft je volwaardige huurbescherming op, je accepteert huisuitzetting na je afstuderen, en bovendien verlies je je opgebouwde inschrijfduur. Daarmee word je in feite dubbel gepakt. Het verlies van je inschrijfduur als woningzoekende is het gevolg van de wetswijziging van 1 juli 2016 (Wet doorstroming huurmarkt 2015, Memorie van toelichting, Kamerstuk 34373, nr. 3, pagina 14 bovenaan). Dit is bevestigd door Woonnet Haaglanden. De jurisprudentie qua "redelijk aanbod" die Duwo aanvoert van voor de wetswijziging is nu logischerwijs veel minder van toepassing. Bij een latere Duwo-rechtszaak heeft de student-huurder gelijk gekregen (ECLI:NL:RBDHA:2017:1834).

Duwo beweert alle vrijkomende studentenwoningen te gaan verhuren met een campuscontract. In werkelijkheid probeert Duwo echter de vrijkomende capaciteit te gebruiken voor short stay (voor buitenlandse studenten). Hier verdienen ze veel meer aan. Dergelijke short stay-contracten zijn echter in strijd met de wet (Woningwet art. 48 lid 1). Het short stay-contract is een contractvorm die een "toegelaten instelling" als Duwo voor internationale studenten niet mag gebruiken. De Woonbond voert hierover juridische procedures in Den Haag. Duwo en andere studentenhuusvesters zijn echter erg hardnekkig. Buitenlandse studenten krijgen normaliter een kamergarantie (zonder wachttijd). Nederlandse studenten blijven steeds vaker bij hun ouders wonen vanwege het leenstelsel. Dus waar is dan het zogenaamde kamertekort waar jullie voor moeten wijken?

www.woonbond.nl/nieuws/woonbond-en-studenten-willen-studentenhuusvesters-zich-wet-houden

Hebben jullie de Duwo-brief zonder enige vooraankondiging ontvangen? Zonder dat Duwo het nieuwe beleid vooraf heeft aangekondigd? Duwo is verplicht de bewoners vooraf over de beleidswijziging te informeren, en om deze vooraf aan de huurdersvereniging voor te leggen ter advies. Als dit niet gebeurd is, is Duwo later in de rechtsgang erg kwetsbaar. Rond de fusie Duwo-SLS Wonen is met Bres bijgaande overgangsregeling afgesproken. Dit gold alleen voor campuscontracten en niet voor reguliere contracten. Het document geldt voor de huurder alleen als het daadwerkelijk onderdeel uitmaakt van de individuele huurovereenkomst.

Het ziet ernaar uit dat Duwo misbruik maakt van de op 20 december 2017 ondertekende prestatieafspraken 2018 van de gemeente Leiden met de woningcorporaties ("DUWO en

de gemeente dringen het tekort aan studentenwoningen in 2020 terug tot 500"). De gemeente en huurdersvereniging Bres waren waarschijnlijk niet op de hoogte dat het kamertekort grotendeels zou worden opgelost door reguliere huurders massaal uit hun woning te werken.

Duwo noemt in de brief aan jullie allerlei jurisprudentie. Ze verzuimen echter te vermelden dat er momenteel in deze kwestie een handvol hoger beroepszaken aanhangig is bij het gerechtshof Den Haag (voor Duwo-Delft). Ik verwacht de uitspraken nog voor de zomer. De meeste van deze huurders hebben van de kantonrechter nota bene gelijk gekregen (alle uitspraken vind je op www.campuscontract.com). En zelfs als het hof ze allemaal ongelijk zou gaan geven, en zelfs als geen van de huurders de kwestie vervolgens aan de Hoge Raad zou voorleggen, dan nog kom ik in actie met mijn volgende verzoek aan de P-G Hoge Raad om cassatie in het belang der wet. Dat is een verzoek om de behandeling te hervatten van mijn (aangehouden) vijfde verzoek om cassatie in het belang der wet.

Sowieso is het advies om jullie te gaan organiseren. Dit kan bijvoorbeeld door bij Bres en/of Duwo te vragen welke complexen onder het nieuwe beleid vallen, en om daar te gaan flyeren. Als ze weigeren adressen te geven vanwege bijvoorbeeld de privacy van de huurders, dan zou je kunnen voorstellen dat Duwo of Bres jullie pamflet naar alle bedreigde huurders doormailt. Jullie kunnen ook een specifieke website of facebook-pagina starten. Een ander idee is om Bres te dwingen op korte termijn een speciale ledenvergadering over de kwestie te houden. Even goed de statuten van Bres bestuderen hoe je dit het best kunt aanpakken, ook voor het geval ze de neiging hebben om te gaan dwarsliggen. Zoek er iemand bij met bestuurservaring uit het verenigingsleven en/of met een rechtenstudie. Een belangrijk doel is om Bres zover te krijgen dat ze voor deze kwestie een onafhankelijke collectieve advocaat gaan financieren. Dat is vervolgens weer een wervingsmiddel richting jullie lotgenoten. Als jullie ervoor kiezen om jezelf te gaan organiseren dan is het wel zaak om er vaart achter te zetten. Ga er maar vanuit dat veel bedreigde huurders de komende weken zich gedwongen zien om met de huurbeëindiging (of het campusbeding) in te stemmen.

Een advies is nog om bij Duwo je volledige individuele huur dossier op te vragen. Duwo heeft in de rechtszaken de gewoonte om selectief stukken in te brengen. Met je dossier creëer je een meer level playing field. Je reactie op de Duwo-brief pas sturen als je de beschikking hebt over je dossier. Dit vindt de rechter erg redelijk. Verder kan een van jullie bij de gemeente Leiden een Wob-verzoek doen om alle stukken in het kader van de prestatieovereenkomst, en in het kader van de relatie SLS Wonen/Duwo met de gemeente. Bovendien kun je een Wob-verzoek doen bij het ministerie BZK om de stukken over de fusie van Duwo met SLS Wonen. Bijgaand vind je de brief die mijn eigen bewonerscommissie over de fusie heeft geschreven aan minister Blok. Zie met name punt 3 (c) t/m (f). -- Vraag ook steeds om een stukkenlijst (dan weet je welke stukken er überhaupt bestaan).

Een ander idee is om richting de media en/of de gemeenteraad actie te voeren. Hou wel afstand van de verkiezingstijd, want dan raak je ondergesneeuwd. In de betreffende raadscommissie kunnen jullie inspreken. Ook kun je een brief aan de gemeenteraad of

raadscommissie sturen ("als raadsstuk", dan wordt de brief rondgestuurd en op de gemeente-site gepubliceerd).

Enkele captures van de gearchiveerde website SLS Wonen:

<http://web.archive.org/web/20120511204400/http://www.slswonen.nl/>

<http://web.archive.org/web/20110409232938/http://www.slswonen.nl/>

<http://web.archive.org/web/20070518090210/http://www.slswonen.nl:80/>

<http://web.archive.org/web/20040512184233/http://www.slswonen.nl:80/>

Sukses met alles! Ik zie dat jullie een mooie stek hebben die het waard is om voor te knokken.

Vriendelijke groet,

Hans Talmon

www.campuscontract.com | info@campuscontract.com

Op 4-1-2018 om 23:58 schreef [naam]:

Geachte heer/mevrouw,

Allereerst wil ik u bedanken voor uw website en voor uw initiatief. Ik heb deze met veel interesse gelezen.

Wij wonen op de Salatorshof in Leiden. Ik en 3 andere burens hebben vandaag van onze woningbouwvereniging DUWO bijgaande brief ontvangen.

Wat is uw mening over deze brief? Wat is uw advies over wat ik hiermee moet doen? Denkt u dat ik kans van slagen zou hebben als ik dit juridisch aanvecht?

Alvast vriendelijk bedankt voor uw moeite en uw aandacht. Ik zie uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[naam]

Salvatorshof [huisnummer]

2312BX Leiden