

Commentaar bij 11 dagvaardingen Duwo-Delft d.d. 1-6-2016 in kwestie “retroactief campuscontract” – Hans Talmon, campuscontract.com (15-6-2016; met aanpassingen 22-6-2016)

Algemeen.

- De dagvaarding bestaat uit 10 pagina's met 7 aangehechte producties (de gebruikte versie).
- Dit commentaar volgt de dagvaarding puntsgewijs. Doordat de dagvaardingen onderling enigszins verschillen, zal de puntenindeling niet helemaal synchroon lopen.
- In alle 11 gevallen betreft het zelfstandige woningen.
- Er is geen specifieke huurbeëindigingsdatum gevorderd.
- Bevatten de dagvaarding en de producties de feiten omtrent het beweerde kamertekort voor studenten? En zijn deze actueel? Nee, totaal niet.
- Het gaat hier steeds om *een reguliere huurovereenkomst met een reguliere bestemming als “woonruimte” met huur voor “onbepaalde tijd” – en zonder enig beding dat de huur tijdelijk zou zijn en zou eindigen met het eind van de studie*. Deze mantra wordt als een gebedsmolen herhaald. Dit is namelijk de kern van de verdediging. Het is belangrijk dat zowel gedaagden als hun advocaten, als ze midden in de nacht wakker gemaakt worden, deze mantra kunnen reciteren. Er is *niet “krachtens de huurovereenkomst” een bestemming als “studentenwoning”*.
- Documenten waarnaar hier wordt gerefereerd zijn te vinden via www.campuscontract.com (met name in de zip-map www.campuscontract.com/dossierstukken_Duwo_Delft.zip) en/of op verzoek via info@campuscontract.com.

Punt 1. SDSH is van oorsprong studentenhuysvester. Op 1-1-1978 ging studentenhuysvesting over van het ministerie van onderwijs naar volkshuysvesting (VRO). Het huurreglement van de SDSH rond 1980 omschrijft als doel mede “de gelijkschakeling van de positie als huurder van de student vergeleken met andere huurders.” Vervolgens is de SDSH zich in de tachtiger jaren gaan presenteren als jongerenhuysvester (zie bijvoorbeeld het SDSH-informatieboekje “Woonruimte voor jongeren” uit 1989). Sinds de fusie van SDSH met Hof van Delft in 1995 is Duwo een reguliere woningcorporatie, met meerdere doelgroepen – inclusief jongeren en ouderen. Hof van Delft was de verwervende partner en is formeel de rechtsvoorganger van Duwo. Al met al was Duwo ten tijde van het aangaan van de huur door gedaagde al lang geen categorale studentenhuysvester meer. Als woningcorporatie was dit sowieso niet toegestaan. Uit de opeenvolgende Duwo-statuten blijkt ook dat Duwo – tenminste over de periode 1995 tot eind 2012 – een reguliere woningcorporatie was, met doelgroepen “van jong tot oud” (zie het doelartikel hieronder op pagina 5, en bijvoorbeeld ook de Duwo-advertentie in de Stadsgids Delft 2002-2003, op pagina 96). Pas sinds de fusie met SLS Leiden eind 2012 leggen de Duwo-statuten de nadruk op studentenhuysvesting.

Een statutenwijziging doet geen afbreuk aan de huurbescherming die de gedaagde huurders ontlenuen aan hun huurovereenkomst.

De huuropzeggingen ter zake zijn gedaan op 28-12-2012, dat is drie dagen vóór de statutenwijziging van 31-12-2012, dus toen Duwo formeel nog de breed gedefinieerde doelgroepen “van jong tot oud” hanteerde (het toenmalige doelartikel is hieronder te vinden op pagina 5). Omdat verreweg de meeste gedaagden (en wellicht zelfs alle) op dat moment nog behoorden tot de statutaire doelgroepen, en omdat daarmee het “eigen gebruik” doel van Duwo reeds was bereikt, alleen daarom al baseert Duwo zich ten onrechte op de “dringend eigen gebruik” huuropzeggingsgrond.

Punt 2. De campuscontract-achtige huurcontracten die Duwo op de complexen Balthasar van der Polweg en Westplantsoen hanteerde in de periode 1997-2006 waren uitdrukkelijk bedoeld tot het einde van de studie. Vandaar de Balthasar van der Polweg-jurisprudentie, Gerechtshof Den Haag 20-12-2002 (bevestigd in de zaak Duwo-Haegens, Kantonrechter Delft 3-3-2005). Bij alle overige Duwo-complexen in Delft, inclusief de wooncomplexen van de nu door Duwo gedaagde huurders, ging het tot 2007 steeds om reguliere huurcontracten met een reguliere bestemming als woonruimte en met huur voor onbepaalde tijd – en dus beslist níet om een campuscontract-achtig huurcontract als op de Balthasar van der Polweg met een bestemming als studentenwoning en met huur tot het eind van de studie. De aangehaalde jurisprudentie is ter zake dus niet aan de orde.

Punt 3. Duwo wekt de suggestie dat het hier gaat om campuscontract-achtige huurcontracten, die slechts worden aangepast aan de campuscontract-wetgeving van 2006 door een beperkte “redelijke” aanpassing. In feite gaat het echter om reguliere huurcontracten voor reguliere woonruimte voor onbepaalde tijd – en dus niet een tijdelijk huurcontract tot het eind van de studie. De suggestie van Duwo is in wezen: “Je hebt een campuscontract dat nog niet voldoet aan BW 7:274 lid 4”. Dit is grote larienkoek. Het is totaal onredelijk om een vast huurcontract gedwongen te wijzigen in een tijdelijk huurcontract. Huurbescherming is “dwingend recht”.

Punt 4. Duwo heeft inderdaad steun in de rechtspraak. Deze jurisprudentie is echter nog niet getoetst door de Hoge Raad. Dit ondanks vier verzoeken om “cassatie in het belang der wet”. Binnenkort zal campuscontract.com zijn vijfde verzoek indienen (gepland op 1-7-2016). Pas als er een zaak bij de Hoge Raad aanhangig wordt gemaakt zal de kwestie vermoedelijk gaan kantelen.

De jurisprudentie die Duwo noemt komt overigens overeen met de jurisprudentie die ik bij de Hoge Raad aan de orde heb gesteld met mijn vierde verzoek.

Punt 5. De suggestie van Duwo dat veruit de meeste van de honderden eerder aangeschreven reguliere huurders hebben ingestemd met het aangescherpte doorstroombeleid, is onjuist. Hun instemming met de contractwijziging naar tijdelijke huur danwel huuropzegging, was feitelijk gedwongen.

In strijd met de feiten stelt Duwo dat het nu gaat om de “allerlaatste fase van de effectivering van het doorstromingsbeleid”. Duwo en andere woningcorporaties gaan onverminderd door met oprollen van de huurbescherming. Duwo heeft allerlei andere groepen reguliere huurders in het vizier om plaats te maken voor studenten. En samen met andere woningcorporaties dreigt Duwo bovendien doorwerking te geven aan de jurisprudentie, om reguliere huurders plaats te laten maken voor ándere doelgroepen. De nieuwe wetgeving voor tijdelijke huur biedt namelijk de mogelijkheid voor nieuwe soorten doelgroepwoningen, zoals op basis van jongerencontracten, starterscontracten en contracten voor grote gezinnen. Iedere corporatie kan zich dan richten op speciale doelgroepen, op basis van een eenvoudige statutenwijziging, en gaan verhuren op basis van doelgroepcontracten. De jurisprudentie dreigt dan te worden misbruikt om reguliere huurders gedwongen te laten plaatsmaken voor de doelgroepen. Met de wetgeving voor tijdelijke huur in combinatie met de campuscontract-jurisprudentie, dreigt de volwaardige huurbescherming van alle zittende reguliere huurders in Nederland hetzelfde lot te ondergaan als die van gedaagden.

De prioritering die Duwo bij de huurbeëindiging heeft gegeven aan Amsterdam/Amstelveen boven Delft is geen enkele rechtvaardiging om bij huuropzegging vervolgens drieënehalf jaar te wachten met dagvaarden, zoals in casu gebeurt. Dit is ernstig “misbruik van procesrecht”. Bovendien is de lange periode in strijd met de huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” die Duwo hanteert.

Punt 6. Sinds mijn 4^e verzoek aan de Hoge Raad om “cassatie in het belang der wet” is sprake van nieuwe jurisprudentie in deze kwestie voor Duwo-Amstelveen (gerechtshof Amsterdam 13-10-2015 en 15-12-2015). Deze zal binnenkort aangekaart worden in mijn 5^e verzoek.

Punt 7. Duwo spreekt van “vaste rechtspraak”, maar verzuimt daarbij te vermelden dat de kwestie vooralsnog niet is getoetst door de Hoge Raad. Duwo zwijgt ook in alle talen over mijn vier verzoeken aan de Hoge Raad om “cassatie in het belang der wet”. Duwo beseft uitstekend dat mijn 5^e verzoek aanstaand is (zodra de nieuwe wetgeving voor tijdelijke huur op 1-7-2016 van kracht wordt). Mijn uitgebreide juridische argumentatie in de vier verzoeken en op de website campuscontract.com wordt door Duwo in de dagvaarding totaal genegeerd. Door deze ernstige omissies misleidt Duwo zowel de gedaagde huurders als de kantonrechter.

Punt 8. Er kan onmogelijk sprake zijn van een “redelijk aanbod” omdat de gedaagde huurders

nooit gekozen hebben voor tijdelijke huur. Er is slechts sprake van een redelijk aanbod bij een campuscontract *avant-la-lettre* (*quod non*), wanneer een studentenwoning wordt gehuurd tot het eind van de studie (*quod non*). Alleen dan is het een redelijk aanbod (dat wil zeggen, niet wezenlijk ten nadele van de huurder) om dwingend het beding in het huurcontract op te nemen (en alleen dát beding) dat de woning na beëindiging van het contract opnieuw aan een student zal worden verhuurd. Het gaat dan dus enkel om de ontbrekende bepaling BW 7:274 lid 4 sub 3, waarop het overgangsrecht duidt in de memorie van toelichting van de campuscontract-wetgeving BW 7:274 lid 4 (Kamerstuk 29707, Nr. 3, Tweede Kamer, 6-8-2004, pagina's 5-6). Iedere andere interpretatie is in strijd met de rechtszekerheid en met het dwingendrechtelijke karakter van de huurbescherming (BW 7:282). Vergelijk ook mijn 2^e verzoek aan de Hoge Raad om "cassatie in het belang der wet" (punt 2 van de rechtsvraag). Met het gestelde onder punt 8 impliceert Duwo dat iedere woningcorporatie de jurisprudentie zou kunnen aanvoeren tegen iedere reguliere huurder die niet langer als student ingeschreven staat (bij herbestemming van de woonruimte tot studentenwoning en/of bij statutenwijziging zoals schrappen van doelgroepen). Hieruit blijkt de absurditeit van Duwo's positie.

Punt 9. *Idem*. Ook dit is absurd. De huuropzeggingsgrond "dringend eigen gebruik" is alleen te gebruiken bij een doelgroepwoning, bij een doelgroepcontract, en als bij het ondertekenen van het huurcontract ook uitdrukkelijk is ingestemd dat het contract kan worden beëindigd wanneer de huurder niet langer tot de doelgroep behoort. Als Duwo de huuropzeggingsgrond "dringend eigen gebruik" evenwel wil inroepen buiten de campuscontract-wetgeving om, dan gaat het dus om de klassieke betekenis van "dringend eigen gebruik" in de zin van huisvesting van de schoonmoeder van de verhuurder. Een dergelijk gebruik van de huuropzeggingsgrond "dringend eigen gebruik" is ter zake niet geoorloofd en ook in strijd met de rechtszekerheid van de huurder. De campuscontract-wetgeving was juist nodig om huuropzegging vanwege "dringend eigen gebruik" onder voorwaarden mogelijk te maken. En aan die voorwaarden is in casu dus totaal niet voldaan. Al met al kan een belangenafweging ook niet aan de orde zijn, omdat hier dwingendrechtelijk geen sprake kan zijn van "dringend eigen gebruik".

Tevens zet Duwo de vrijkomende capaciteit niet in voor studenten met een campuscontract, maar veeleer voor short stay housing van internationale studenten (met een tijdelijk contract, niet zijnde het volgens BW 7:274 lid 4 vereiste campuscontract), voor huisvesting van universiteitsmedewerkers (niet zijnde studenten), en/of voor leegstand. Met name short stay housing en leegstand zijn veelvuldig aan de orde op het onpopulaire complex Van Hasseltlaan waar nota bene 9 van de 11 gedaagden woonachtig zijn. Het gaat op de Van Hasseltlaan over de laatste jaren zeker om tientallen procenten. Duwo maakt zo duidelijk "misbruik van recht". Actuele gegevens omtrent de leegstand en de uiterst lucratieve short stay housing op complex Van Hasseltlaan zijn te verkrijgen bij Gert-Jan Prins (Van Hasseltlaan 608).

Punt 10. Het gaat hier niet om “voor studenten bedoelde woonruimte”. Ondanks wat Duwo steeds wil doen geloven is de SDSH al begin 80’er jaren getransformeerd van een klassieke studentenhuysvester in een jongerenhuysvester. Zie bijvoorbeeld het inschrijvingsformulier uit 1984 (m.n. pagina’s 3, 5 en 6); het informatieboekje “Woonruimte voor jongeren” uit 1989 (m.n. het voorwoord op pagina 5); en het SDSH-huurreglement uit 1991 (m.n. de paragraaf Instemmen op pagina 22). Met de fusie van 1995 is Duwo zelfs een normale woningcorporatie geworden. De achtereenvolgende statuten bepalen nota bene nog tot eind 2012 consequent:

DOEL

Artikel 3

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

Artikel 4

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

De stichting richt zich hierbij ondermeer op de huisvesting van:

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

De belangrijkste reden waarom het hier niet gaat om “voor studenten bedoelde woonruimte” is gelegen in de huurovereenkomst van gedaagde. Het gaat om een regulier huurcontract met reguliere huurbescherming voor reguliere “woonruimte” voor “onbepaalde tijd” – dus zonder enige afspraak dat de huur zou worden beëindigd bij het einde van de studie. Nergens wordt in het contract en de bijbehorende documentatie ook maar iets gezegd over een bestemming als “studentenwoning”. En nergens wordt ook maar iets gezegd dat het zou gaan om tijdelijke huur tot het einde van de studie. Duwo stelt wel maar bewijst niets. Als Duwo bij het aangaan van de huur al een dergelijke bedoeling had dan is deze niet naar gedaagde gecommuniceerd. Omdat er geen sprake is van een doelgroepwoning met een tijdelijk doelgroepcontract kan uiteraard de huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” niet aan de orde zijn. De rechter behoort dan ook beslist niet toe te komen aan een belangenafweging in het kader van “dringend eigen gebruik”.

Punt 11. Het gaat hier om reguliere huurders die volwaardige huurbescherming hebben. Zij hebben bij gedwongen huurbeëindiging dus sowieso recht op de beschikbaarheid van passende vervangende woonruimte. Gedaagde is nooit enige overeenkomst aangegaan om na zijn studie te verhuizen. Hij hoeft dus ook niet als woningzoekende ingeschreven te staan. Pas nadat hij eind 2012 geconfronteerd werd met het plan van Duwo om hem de huur op te zeggen, werd het wel verstandig om met de dreigende huisuitzetting rekening te houden (dat is, met behoud van al zijn rechten). Het is genoegzaam bekend dat men in Delft zelfs met

3½ jaar inschrijvingsduur onvoldoende wachttijd opbouwt om in aanmerking te komen voor passende vervangende woonruimte. Gezien de volwaardige huurbescherming van gedaagde valt het hem, nogmaals, moeilijk te verwijten indien hij zich na de huuropzegging niet heeft ingeschreven als woningzoekende.

Noch Duwo noch de collega-woningcorporaties hebben betrokkene ooit een aanbod gedaan voor passende vervangende woonruimte.

Punt 12. Gedaagde heeft een regulier huurcontract en daarmee volwaardige huurbescherming. Hij heeft dus gewoon recht op een redelijke vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten. Voor een zelfstandige woonruimte als terzake geeft de jurisprudentie aan dat het standaard gaat om het bedrag voor een zelfstandige woonruimte bij renovatie (€ 5892,- per 1-3-2016). Alleen bij huuropzegging van een campuscontract (quod non) is een dergelijke vergoeding niet aan de orde.

De suggestie in de recente jurisprudentie dat iedere oud-student na de studie bij verhuizing rekening moet houden met dergelijke kosten, gaat mank omdat het hier om een onvrijwillige en overbodige verhuizing gaat, die niet gecombineerd is met de normale gang van zaken zoals het vinden van werk elders en/of het stichten van een gezin. Gedaagde wordt door Duwo dus onnodig op kosten gejaagd – door het gedwongen accepteren van een ongewenste woning op een bijzonder krappe woningmarkt – terwijl verhuurder Duwo zelf financieel de vruchten plukt met een forse huurverhoging tot de streefhuur of zelfs met uiterst lucratieve verhuur als gemeubileerde short stay housing (wat voor een woningcorporatie n.b. in strijd is met de wet). Voor gedaagde gaat het dus niet om beperkte en ingecalculerde kosten, maar om zeer hoge, dubbele en niet-ingecalculerde kosten. Duwo negeert volledig hoeveel van de onder dwang uit huis gezette reguliere huurders daardoor in ernstige problemen raken (denk daarbij aan een onbetaalbare hypotheek, baanverlies en/of een gestrande relatie). Het is buitengewoon onredelijk dat Duwo groot financieel voordeel uit de huuropzegging haalt, zeer ten koste van de zittende reguliere huurder.

Gedaagde maakt aanspraak op een redelijke vergoeding voor de verhuis- en inrichtingskosten.

Punt 13. Het is beslist onwaar dat "alle huurders die zonder campuscontract van DUWO huren en niet langer studeren door DUWO zijn aangeschreven". Ook in Duwo's voormalige Hof van Delft-bestand wonen oud-studenten in reguliere woonruimte, maar deze huurders mogen kennelijk wel blijven wonen (althans vooralsnog). Het gaat vermoedelijk om meerdere honderden reguliere huurders.

In de dagvaarding wordt gesteld: "DUWO heeft vrij lang gewacht met dagvaarden, omdat DUWO de huurders de tijd wilde gunnen om nieuwe woonruimte te vinden en om al te grote aantallen juridische procedures met de huurders te vermijden." Bij de 11 reguliere huurders

die nu gedagvaard zijn heeft Duwo na de huuropzegging maar liefst 3½ jaar met dagvaarden gewacht. Dit is ernstig “misbruik van procesrecht”. Het 3½ jaar bedreigen met huisuitzetting, en het al die tijd niet van huis weg kunnen gaan zonder het risico te lopen van een erg nadelig verstekvonnis, lijkt enkel bedoeld om de reguliere huurders weg te treiteren.

Het “vrij lang gewacht met dagvaarden” is een eufemisme en ook een drogreden. Als Duwo de huurders werkelijk tijd wilde gunnen om nieuwe woonruimte te vinden waarom gold dat dan niet ook voor de parallelle huuropzeggingen van de reguliere huurders in Amstelveen? En waarom kon dat dan niet fatsoenlijk, zonder 3½ jaar te wachten tussen de huuropzegging en de dagvaarding? Door de huuropzegging in Delft later te laten plaatsvinden had Duwo ook op een “nette” manier al te grote aantallen juridische procedures kunnen vermijden (dit laat onverlet dat de opzegging van de reguliere huurovereenkomsten sowieso ten onrechte heeft plaatsgevonden).

Duwo wekt volstrekt ten onrechte de suggestie dat 95% van de 800 reguliere huurders de huuropzegging “redelijk” vond. Zij zijn simpelweg middels powerplay uit huis gezet. Vrijwel niemand heeft immers geld en tijd voor juridische procedures. En dat terwijl Duwo zijn procedures nota bene met het geld van de huurders zelf kan voeren. Dit is totaal geen level playing field.

Duwo suggereert dat het verzet tegen zijn beleid om reguliere huurders met volwaardige huurbescherming uit huis te zetten “niet groot meer is”. Duwo verzuimt de lange serie cassatieverzoeken “in het belang der wet” bij de Hoge Raad te noemen. Duwo verzuimt de enorme heisa in de Delftse gemeenteraad te noemen met vele inkomende brandbrieven en meerdere raadsmoties. Rond de totstandkoming van de wetgeving voor tijdelijke huur is in deze kwestie recentelijk ook zeer actief campagne gevoerd richting minister en parlement. Duwo verzuimt dit alles bij de gedaagden en bij de kantonrechter te noemen.

En wat nog ernstiger is: Duwo verzuimt in de dagvaarding ervan melding te maken dat zowel de minister van Wonen als het parlement zeer recent bij de wetswijziging voor tijdelijke huur zich over voorliggende kwestie hebben uitgesproken, tégen de huuropzegging van de reguliere huurcontracten (in de context van de studentenhuusvesting, en meer concreet naar aanleiding van de dreigende dagvaarding door Duwo van de 11 reguliere huurders in Delft).

Mevrouw Bikker:

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

Minister Blok:

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

Punt 14. *Het niet langer voldoen aan een toewijzingsvoorwaarde voor een sociale huurwoning is beslist geen huuropzeggingsgrond, zoals Duwo wil suggereren.* De woningen werden door de gemeente Delft destijds toegewezen op basis van regiobinding (wonen, werken of studie). De huurcontracten waren dan ook steeds identiek. De eis van regiobinding blijkt Duwo/SDSH reeds te hanteren sinds begin tachtiger jaren. En zeker tot 2007 toen werd gestart met de uitrol van campuscontracten. Vergelijk bijvoorbeeld het SDSH-inschrijvingsformulier uit 1984 (m.n. pagina's 3, 5 en 6); het SDSH-informatieboekje "Woonruimte voor jongeren" uit 1989; het SDSH-huurreglement uit 1991 (m.n. de paragraaf Instemmen op pagina 22); en de Duwo-website medio 2007 (de webpagina Een instemming).

Duwo stelt dat het aantal te voeren procedures en de daarmee gemoeide kosten door 3½ jaar wachten met dagvaarden in de hand is gehouden. Hoezo? Het is juist dat 3½ jaar stelselmatige bedreiging met huisuitzetting weinig effect heeft gehad op het aantal weigergevallen. Volgens mijn cijfers waren er in oktober 2013 nog 30 weigergevallen in Amstelveen-Uilenstede en Delft samen. En nu zijn er begin juni 2016 (2½ jaar later) nog 11 weigergevallen enkel in Delft. De absurd zware bedreiging heeft dus maar relatief weinig effect gehad. Duwo heeft dus maar weinig bespaard, maar intussen wel de resterende reguliere huurders 3½ jaar geterroriseerd, het woongenot vergald, en op kosten gejaagd. Duwo toont zich zo een slecht verhuurder. Hoezo zijn 11 juridische procedures financieel (en moreel) te verantwoorden, als het volgens Duwo om de allerlaatste weigergevallen gaat? Onder de 11 gedaagden bevindt zich nota bene een aantal GGZ-cliënten. Waar is Duwo nu eigenlijk nog mee bezig?

Er is geen enkele relatie meer tussen het doorstromingsbeleid van Duwo en deze 11 laatste weigergevallen. Het doorstromingsbeleid berust op het al breed ingevoerde campuscontract. Het is dus automatisch succesvol; 11 woningen meer of minder maakt in feite niets meer uit. Duwo verhuurt 30.000 woningen, dus het gaat om slechts 0,04% van het bestand (zie onder punten 19 en 20).

PERSOONLIJK OVER GEDAAGDE [geanonimiseerd]

Punt 15. Het gaat helemaal niet om een studentenwoning. De woning is net als vergelijkbare woningen op het complex destijds toegewezen op basis van regiobinding (wonen, werken of studeren). De betreffende huurcontracten zijn ook steeds identieke reguliere huurcontracten voor reguliere woonruimte voor onbepaalde tijd, en dus met volwaardige huurbescherming. Beslist zonder enig beding als "tot het eind van de studie" of iets dergelijks. Dus beslist geen tijdelijke huur. Uit het huurcontract en het bijbehorende huurreglement blijkt geenszins dat het zou gaan om studentenhuurvesting. De huuropzeggings van ex-studenten is geen gelijke behandeling met de andere reguliere huurders die op basis van regiobinding zijn ingestroomd.

De Duwo-statuten ten tijde van de ondertekening van de huurovereenkomst hadden ook doelgroepen van jong tot oud. Dat het doelartikel van de statuten is gewijzigd op 31-12-2012 doet hier niets aan af – en onderstreept het eerder. De huuropzeggingen ter zake dateren nota bene nog van drie dagen vóór deze statutenwijziging. Omdat verreweg de meeste gedaagden (en wellicht zelfs alle) op dat moment nog tot de statutaire doelgroepen behoorden, en omdat daarmee het “eigen gebruik” doel van Duwo reeds was bereikt, alleen daarom al baseert Duwo zich ten onrechte op de “dringend eigen gebruik” huuropzeggingsgrond.

Punt 16. Het is geen redelijk aanbod om een regulier huurcontract voor reguliere woonruimte voor onbepaalde tijd, dus zonder enig beperkend beding, dwingend te wijzigen in een tijdelijk huurcontract tot het eind van de studie. Verhuurder en huurder hebben nooit afgesproken dat de huur tijdelijk zou zijn, in casu tot het eind van de studie. De huurder heeft rechtszekerheid. Contract is contract.

Punt 17. Het instemmen van de rechter met de dubbele huuropzegging zou een novum zijn (een juridische noviteit). Na de opzegging behoort de verhuurder binnen een redelijke termijn te dagvaarden, en niet de huurder eerst 3½ jaar in juridisch niemandsland te laten bungelen (lees: te bedreigen en te terroriseren). Deze Duwo-praktijken berusten totaal niet op de wet of op de jurisprudentie en zijn dus ongeoorloofd. Het is puur “misbruik van procesrecht”. Met de logica van Duwo om het aantal juridische procedures te beperken, was het nergens voor nodig om reeds 3½ jaar voorafgaand de huur op te zeggen en nu pas te dagvaarden.

Punt 18. Zelfs als gedaagde op dit moment nog wel een student zou zijn geweest (c.q. is), dan nog was het dwingend wijzigen van een regulier huurcontract voor reguliere woonruimte voor onbepaalde tijd en met volwaardige huurbescherming, in een tijdelijk campuscontract tot het eind van de studie, beslist geen “redelijk aanbod”. Duwo suggereert dat desondanks het invoeren van de “dringend eigen gebruik” opzeggingsgrond voor het campuscontract, ook kan geschieden in de situatie van een reguliere huurder met een regulier huurcontract (zoals ter zake het geval is). Duwo hanteert de huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” hier echter ten onrechte. De gedaagde huurder heeft volwaardige huurbescherming. Het gaat hier niet om een doelgroepcontract/tijdelijk huurcontract dat opzegbaar is zodra de huurder niet langer voldoet aan de toewijzingsvoorwaarde. Evenmin kan hier echter sprake zijn van de klassieke “dringend eigen gebruik” huuropzeggingsgrond dat een particuliere verhuurder bij wijze van spreken “aan zijn schoonmoeder” wil gaan verhuren.

De “dringend eigen gebruik” huuropzeggingsgrond via BW 7:274 lid 4 is in casu beslist niet aan de orde. Het gaat niet om een campuscontract of een campuscontract-achtig huurcontract met een huur tot het eind van de studie. Het gaat om een volwaardige huurovereenkomst

met volwaardige huurbescherming. – Daarmee kan er ook geen sprake zijn van een belangenafweging omtrent het “dringend eigen gebruik”. Dit nog afgezien van het feit dat bij 3½ jaar wachten met dagvaarden na de huuropzegging, onmogelijk nog sprake kan zijn van dringend eigen gebruik.

Punt 19. Duwo stelt in feite dat er in Delft een grote en dringende behoefte bestaat aan studentenwoningen. Duwo beweert dat dit voldoende aannemelijk is. Duwo verzuimt echter feiten aan te voeren waaruit dit zou blijken. Zoals uit recente rapportages van onafhankelijke instanties als de gemeente Delft of de rijksoverheid. Duwo stelt en heeft dus de bewijslast om aan te tonen dat er in Delft op dit moment daadwerkelijk een serieus woningtekort is voor studenten. Gedaagde betwist de stelling, en wijst daarbij op het eigen rapport van Kences (de samenwerkende studentenhuusvesters), Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2015. Uit het Kences-rapport blijkt dat in Delft de spanning tussen vraag en aanbod nog maar “zeer beperkt” is (pagina 22). Bovendien heeft Delft volgens het rapport momenteel zelfs een “surplus van éénkamerwoningen” (pagina 44). Kennelijk gaat het in Delft dus niet langer om een kwantitatief kamertekort, maar veeleer om een vraag naar luxe.

In dit verband is het vreemd te moeten constateren dat het bij 9 van de 11 gedaagden gaat om een reguliere woning op het impopulaire complex Van Hasseltlaan. Hier kampt Duwo al jaren met een aanzienlijke leegstand, ook op dit moment. Bovendien gebruikt Duwo een aanzienlijk deel van de vrijkomende woningen op de Van Hasseltlaan niet (zoals BW 7:274 lid 4 vereist) voor studenten met een campuscontract, maar voor short stay housing van buitenlandse studenten (en zelfs niet-studenten) in gemeubileerde woningen. Dit geschiedt dan met korte tijdelijke huurcontracten en niet als vereist met een campuscontract. De short stay housing is voor een woningcorporatie bovendien sowieso in strijd met de wet.

De voorliggende huuropzeggingen worden al met al ernstig misbruikt voor zowel leegstand als voor zeer lucratieve short stay housing. Dit is in strijd met het door Duwo zelf aangevoerde BW 7:274 lid 4 (campuscontract-wet) alsook met de wettelijke taak van een woningcorporatie. Bovendien zijn voor short stay housing de wachtlijsten nihil. Een buitenlandse student krijgt onmiddellijk een woning. De hele argumentatie van Duwo rond “dringend eigen gebruik” is dus grote lariekoek.

Het door Duwo gestelde grote en dringende woningtekort voor studenten is dus een fictie. Woningen met een campuscontract worden aan de sociale verhuur onttrokken ten behoeve van lucratieve short stay housing. Ook is op het betreffende complex Van Hasseltlaan sprake van structurele en aanzienlijke leegstand. Duwo verzuimt om actuele gegevens te overleggen over het studentenkamertekort. De dagvaarding baseert zich slechts op een feitenoordeel van gerechtshof Den Haag in oktober 2012. In de periode sindsdien heeft Duwo het woningtekort voor studenten in Delft echter praktisch weggewerkt. Ook zwijgt Duwo over de forse effecten

van het leenstelsel op de afzwakkende vraag naar studentenwoningen. De resterende vraag is weinig meer dan een kwaliteitsvraag, een vraag naar luxere studentenwoningen. Duwo dient kortom actuele gegevens te leveren.

Achter de schermen, richting investeerders, pocht Duwo juist over het verdienmodel van short stay housing. Het gaat Duwo hier minder om het kamertekort dan om het fors verhogen van de huuropbrengsten. Dit is overigens ook de praktijk bij SSH in Utrecht, de andere mega-studentenhuisvester van Nederland. In dit grote spel zijn de 11 gedaagden en hun woningen voor Duwo van volstrekt ondergeschikt belang. Het zogenaamde kamertekort voor studenten is nog slechts een gelegenheidsargument. Het gaat Duwo vooral om het geldelijk gewin – om kosteloos het contract te breken, om de huren te verhogen tot de streefhuur, en om zoveel mogelijk capaciteit vrij te maken voor uiterst lucratieve short stay housing. Bovendien gaat het Duwo (lees: verhuurders) erom doorwerking te geven aan de campuscontract-jurisprudentie naar andere soorten van tijdelijke huur, om reguliere huurders niet alleen gedwongen te laten plaatsmaken voor studenten maar ook voor andere doelgroepen als jongeren, starters en zelfs grote gezinnen.

Nogmaals: Het gaat hier niet om “woonruimte bestemd voor studenten” (zoals Duwo stelt), maar om reguliere woningen. Zie het huurcontract! Nergens wordt de beweerde bestemming als een studentenwoning in het huurcontract of in het bijbehorende huurreglement genoemd. Het gaat immers om reguliere huurcontracten met de toewijzingsvoorwaarde regiobinding (wonen, werken of studeren). In de huurovereenkomst is geenszins afgesproken dat de huur tijdelijk zou zijn tot het eind van de studie. Het huurcontract voor de drie categorieën wonen, werken en studeren, is dan ook identiek. Dan geldt dus: “contract is contract”. Het niet langer voldoen aan een toewijzingsvoorwaarde is geen huuropzeggingsgrond. In dat kader hebben ex-studenten ook recht op gelijke behandeling.

Duwo verzuimt te vermelden dat het al decennialang geen categorale studentenhuisvester meer is, maar veeleer een jongerenhuisvester en vervolgens een reguliere woningcorporatie, met doelgroepen “van jong tot oud” (zie de punten 1, 10 en 27). Het meer specifieke optreden als studentenhuisvester komt de laatste tien jaar langzamerhand terug. Formeel is Duwo sinds de laatste statutenwijziging per 31-12-2012 een reguliere woningcorporatie die “met name” “studenten en andere jongeren” huisvest. Duwo is dus niet de categorale studentenhuisvester die het imago moet uitstralen. Terwijl de transformatie nog plaatsvindt en het nieuwe beleid langzamerhand wordt gerealiseerd, zou het wel zo behoorlijk zijn dat Duwo de volwaardige huurbescherming van zijn reguliere huurders, die zijn ingestroomd in de periode dat Duwo nog brede doelgroepen hanteerde, respecteert. Rechtszekerheid dus en “contract is contract”. Duwo speelt nog steeds “de vrijbouter in de corporatiewereld” (oud-directeur Jan Benschop), maar het is hoog tijd dat men de lessen trekt van de parlementaire enquête woningcorporaties. De stelselmatige ondermijning van de huurbescherming staat nu immers haaks op integriteit,

rechtmatigheid, behoorlijk bestuur en goed verhuurderschap.

Bij het aangaan van voorliggende huurcontracten verhuurde Duwo op basis van de statuten aan jong en oud. Dit was zelfs nog het geval ten tijde van de huuropzeggingen.

Waarom het voortzetten van de huurovereenkomsten van de 11 huurders “onaanvaardbaar” is, is volstrekt onduidelijk. Duwo verhuurt 30.000 woningen, dus het gaat om slechts 0,04% van het bestand. Duwo stelt immers dat het gaat om de “allerlaatste fase van de effectivering van het doorstromingsbeleid” (punt 5 van de dagvaarding).

Uit de rechtspraak (de jurisprudentie) blijkt inderdaad dat Duwo zich hier kan beroepen op “dringend eigen gebruik” om plaats te maken voor studenten. Dit veronderstelt dan echter wel dat er in Delft nog steeds sprake is van een groot woningtekort voor studenten (quod non; zojuist heb ik dit uitvoerig bestreden). Bovendien veronderstelt het dat er sprake is van vaste jurisprudentie. Dit is echter niet het geval zolang de jurisprudentie niet door de Hoge Raad is getoetst.

In deze kwestie heeft campuscontract.com de Hoge Raad al viermaal een verzoek gedaan om “cassatie in het belang der wet”. Rond 1 juli 2016 zal campuscontract.com een vijfde verzoek indienen. Vooralsnog is het open of de Hoge Raad de kwestie zal behandelen. De verzoeken en de initiële reacties van de Hoge Raad zijn te vinden op www.campuscontract.com.

Bovendien is bij de recente wetgeving voor tijdelijke huur duidelijk geworden dat parlement en minister de rechtszekerheid centraal stellen. Minister Blok was bij de beantwoording van een vraag van Eerste Kamerlid mevrouw Bikker (in de context van de studentenhuisvesting) volstrekt duidelijk: “Bestaande contracten worden gerespecteerd.” (behandeling van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 in de Eerste Kamer op 12-4-2016). Duwo heeft er desondanks voor gekozen om de wetgever botweg te negeren en om onmiddellijk te gaan dagvaarden.

Door een vlucht naar voren probeert Duwo de bizarre situatie uit te buiten dat de wetgeving en de jurisprudentie – de wetgever en de rechterlijke macht – in deze kwestie vooralsnog lijnrecht tegenover elkaar staan.

Punt 20. De situatie draait om de huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik”. Duwo zal daarom “het belang van Duwo” moeten presenteren als “het huisvesten van de doelgroep” in een situatie van “een groot woningtekort voor studenten in Delft en omgeving”. Dit is de kern van de zaak.

Gedaagde kan met de huidige en de toenmalige statuten in de hand stellen dat hij bij aangaan van de huurovereenkomst behoorde tot de statutaire doelgroepen. Mogelijk behoort hij nog steeds tot de toenmalige doelgroepen (ofschoon niet langer als student), wat een pluspunt zou zijn. Het draait per slot van rekening om het huurcontract en alles wat daar aan destijds bekend-te-veronderstellen informatie bijhoort. Hoe dan ook kan Duwo natuurlijk nooit door de statuten te wijzigen, de contractuele rechten van de huurder wijzigen. Dit zou in strijd zijn

met de rechtszekerheid.

Dat de huurder nu niet langer voldoet aan een toewijzingsvoorwaarde van toen (bijvoorbeeld student-zijn), maakt het met een regulier huurcontract nog niet tot een huuropzeggingsgrond. Dan zou in het huurrecht het hek echt van de dam zijn. Als het bij een regulier huurcontract een huuropzeggingsgrond zou zijn – in combinatie met een woningtekort voor de doelgroep – “dat u niet langer student bent” (door afschaffen van de huurbescherming), dan zou dat ook gaan gelden voor “dat u niet langer in de regio werkt”, “dat u geen jongere meer bent”, “dat uw inkomen is gestegen”, etcetera. Dan zouden woningcorporaties de reguliere huurders wel erg gemakkelijk uit huis kunnen zetten, door labelen van woningen en door focussen op specifieke doelgroepen middels een eenvoudige statutenwijziging. Dit is dan ook beslist niet het geval.

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

De "dringend eigen gebruik" huuropzeggingsgrond is alleen te gebruiken voor een (tijdelijke) doelgroepwoning met een doelgroepcontract (zoals een campuscontract). In zo'n contract is uitdrukkelijk bepaald dat het eindigt zodra de huurder niet langer tot de doelgroep behoort. Dat is bij de reguliere huurders ter zake beslist niet het geval. Punt. En de klassieke "dringend eigen gebruik" huuropzeggingsgrond is alleen te gebruiken voor heel concrete gevallen zoals een particuliere verhuurder die zijn schoonmoeder in huis wil halen (en dus niet voor woningcorporaties).

Gedaagde betwist dat sprake is van een eventueel “groot kamertekort voor studenten in Delft en omgeving”. Hiertoe is al gewezen op de feitelijke ontspanning van het kamertekort voor studenten in Delft, zoals blijkt uit de “Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2015” (nota bene een partijdig rapport voor Duwo en de collega-studentenhuisvesters), met name pagina's 22 en 44 (behandeld onder het vorige punt 19).

Bovendien negeert Duwo de huisvestingsmogelijkheden voor studenten in de buurgemeenten van Delft. Openingen van regiogemeenten worden door Duwo niet opgepakt. Zo blijkt uit de beantwoording van vragen vanuit de CDA-gemeenteraadsfractie in Delft dat de gemeente Pijnacker-Nootdorp aanbiedt om studentenhuisvesting binnen de stadsgrenzen te realiseren, maar dat Pijnacker-Nootdorp hierbij op weerstand aan Delftse zijde stuit, m.n. vanuit Duwo (brief B&W Delft 7-7-2015; beschikbaar op ris.delft.nl onder ingekomen stukken).

Duwo verzuimt om feiten aan te voeren ter ondersteuning van het gesuggereerde tekort aan studentenwoningen.

In de dagvaarding onder punt 20 spreekt Duwo dan ook níet van een groot woningtekort voor studenten dat een beroep op “dringend eigen gebruik” zou rechtvaardigen (beide punten worden bestreden door gedaagde). Duwo ziet haar belang daarentegen in “doorstroming om

haar statutaire doelstellingen te kunnen realiseren”. Dit belang vormt echter vooralsnog geen huuropzeggingsgrond. Formeel dient sprake te zijn van “dringend eigen gebruik” (quod non), doelgroepwoningen (quod non) en tijdelijke doelgroepcontracten (quod non).

Onder “dringend nodig hebben voor eigen gebruik” valt niet het belang van verhuurster om haar woningtoewijzingsbeleid te verwezenlijken (Rechtbank Den Bosch 4-5-1983; NJ 1984, 246).

Zoals al betoogd gaat het met de laatste 11 huurders om slechts 0,04% van het woningbestand van Duwo, dus er is hier een totaal verwaarloosbare relatie met de doorstroming. Bovendien is er altijd nog de natuurlijke doorstroming (natuurlijk verloop).

De doorstroming wordt reeds bereikt doordat sinds 2007 stelselmatig wordt verhuurd op basis van het campuscontract. Dit beleid is al zeer succesvol. De laatste 0,04% lost zich vanzelf op en is ook volstrekt marginaal.

Vanzelfsprekend spelen er allerlei maatschappelijke belangen rond de doorstroming van studenten en de beschikbaarheid van betaalbare woonruimte voor studenten. Dit is echter evenzeer het geval voor andere bevolkingsgroepen die van sociale huisvesting afhankelijk zijn en daar recht op hebben, te meer nu het in deze kwestie gaat om zittende reguliere huurders met volwaardige huurbescherming.

Bij de 11 gedaagden gaat het om reguliere huurders met volwaardige huurbescherming.

Het betreft een reguliere huurovereenkomst voor reguliere woonruimte voor onbepaalde tijd. Er geldt hier beslist geen bestemming als studentenwoning (krachtens het huurcontract), en evenmin heeft de huurder ooit enige afspraak gemaakt om de woonruimte na het eind van de studie te verlaten. Dan geldt: “contract is contract”! Duwo denigreert de huurbescherming door hier te spreken van “het enkele belang om zelf te willen bepalen” wanneer de reguliere woonruimte wordt verlaten. Duwo miskent dat het bij huurbescherming gaat om “dwingend recht”(BW 7:282)!

Duwo suggereert dat “gedaagde erop bedacht had moeten zijn” dat hij aan het eind van de studie de woning zou moeten verlaten. Dit blijkt echter totaal niet uit de huurovereenkomst. De door Duwo aangehaalde jurisprudentie bestond bij de ondertekening van het huurcontract nog niet. Bovendien is de jurisprudentie nog nooit getoetst door de Hoge Raad. Inmiddels is reeds viermaal een cassatieverzoek “in het belang der wet” gedaan bij de Hoge Raad (terwijl een vijfde verzoek gepland staat op 1-7-2016). Hoewel de cassatieverzoeken nog uiterst actueel zijn, worden ze in de dagvaarding door Duwo volledig genegeerd.

Het is een belangrijk rechtsprincipe dat bij het aangaan van het contract de bepalingen van dat contract duidelijk moeten (kunnen) zijn. Duwo en de reguliere huurders hebben nooit, op enig moment en op welke wijze dan ook, afgesproken dat de huur slechts zou gelden tot het eind van de studie. Het gaat om reguliere huurcontracten voor reguliere woonruimte en voor onbepaalde tijd. Er is nooit bedoeld om tijdelijk te verhuren aan een student.

Punt 21. Gedaagde is van oordeel dat de aangevoerde huurbeëindigingsgrond “dringend eigen gebruik” ter zake niet van toepassing is – niet in de zin van een campuscontractwoning, niet in de zin van een andersoortige doelgroepwoning, en evenmin in de klassieke betekenis – omdat het krachtens de huurovereenkomst gaat om reguliere woonruimte met huur voor onbepaalde tijd, zonder enig beding dat de huurder na het eind van de studie zou moeten vertrekken. Hier is dus de volwaardige huurbescherming van toepassing.

(De klassieke "dringend eigen gebruik" huuropzeggingsgrond is als gezegd alleen te gebruiken als een particuliere verhuurder bijvoorbeeld zijn schoonmoeder in huis wil halen, en dus niet bij woningcorporaties.)

Aangezien de huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” hier dus niet van toepassing is, daarom kan hier ook geen sprake zijn van een daaropvolgende belangenafweging. Het belang van de reguliere huurder dient hoe dan ook te prevaleren. Evenmin kan hier dus sprake zijn van een verdere afbraak van de huurbescherming door het laten vervallen van het recht op de beschikbaarheid van passende vervangende woonruimte alsook het recht op een redelijke vergoeding van de verhuis- en inrichtingskosten (zoals reeds onder punt 12 betoogd bedraagt de vergoeding bij zelfstandige woonruimte € 5892,-; bedrag per 1-3-2016).

Gedaagde vordert de continuering van de huurovereenkomst en de veroordeling van Duwo in de proceskosten. De precieze formulering voor het eind van de conclusie van antwoord:

De vorderingen van eiser dienen te worden afgewezen, de huurovereenkomst voor onbepaalde duur dient te worden verlengd, met veroordeling van eiser in de proceskosten, [indien van toepassing: inclusief het salaris van de gemachtigde].

De door Duwo aangevoerde jurisprudentie is totaal ondeugdelijk, vormt een gerechtelijke dwaling, en is derhalve onderwerp van een lopende serie cassatieverzoeken “in het belang der wet” bij de Hoge Raad. Een idee is om de kantonrechter te verzoeken om de cassatieverzoeken – in de vorm van een prejudiciële rechtsvraag – ook zelf aan de Hoge Raad voor te leggen.

[VERWEER VAN GEDAAGDE]

Punt 22. De reguliere woning van gedaagde is krachtens de huurovereenkomst bestemd als “woonruimte”. Duwo probeert een hellend vlak te introduceren door de suggestie dat de woning in het huurcontract zou zijn aangemerkt als “studentenwoning” (quod non). Dit is een subtiel maar belangrijk verschil, dat consequent moet worden weersproken. Duwo heeft de bewijslast om aan te tonen dat de woning van gedaagde “krachtens de huurovereenkomst” is bestemd als “studentenwoning”. Dit zal Duwo niet kunnen.

Eveneens ontbreekt in de huurovereenkomst enig beding dat de huur zou gelden tot het eind van de studie. Duwo heeft de bewijslast om aan te tonen dat huurder en verhuurder wel hebben afgesproken dat het zou gaan om tijdelijke huur tot het eind van de studie (quod non). Ook dit zal Duwo niet kunnen.

De hoofdlijn in de verdediging is om dit te fileren op basis van de rechtszekerheid. Contract is contract. En de huurbescherming is dwingend recht.

Punt 23. Duwo stelt dat de woning van gedaagde (in de huurovereenkomst) is bestemd als “studentenwoning”. Dit is echter niet het geval. Wie stelt moet bewijzen. Duwo moet leveren. Pas op met juridisch onzorgvuldig taalgebruik. “Bestemd” is een sterker begrip dan “bedoeld”. En alles draait erom wat contractueel is afgesproken (“krachtens de huurovereenkomst”). Duwo moet aantonen dat er een afspraak ligt van “tijdelijke huur tot het eind van de studie”. Dat zal niet lukken.

Rechtszekerheid. – Contract is contract. – Huurbescherming is dwingend recht.

Punt 24. Notulen van Overleg Duwo – Bewonerscommissie Van Hasseltlaan d.d. 1-12-2006: “Oude contracten worden niet opengebroken.”

In de dagvaarding probeert Duwo zich nogal slinks onder de gedane toezegging uit te praten. Duwo erkent in wezen dat de toezegging is gedaan. De strekking zou echter zijn dat “DUWO niet een bestaand contract eenzijdig zal omzetten.” “Dit is dan ook niet aan de orde.”

Duwo heeft gedaagde een campuscontract aangeboden (op voorwaarde dat hij nog studeert), wat volgens Duwo geldt als “een redelijk aanbod” (quod non).

Duwo probeert een novum te introduceren: “Gedaagde mag onder dezelfde voorwaarden in de woning verblijven als toen hij zijn contract tekende, te weten: dat gedaagde als student staat ingeschreven.” Het novum bestaat eruit dat een toewijzingsvoorwaarde (regiobinding: wonen, werken of studeren) zo een continu karakter krijgt en muteert in een huuropzeggingsgrond zodra men er niet meer aan voldoet. Met dit novum kan iedere reguliere huurder voortaan een huuropzegging verwachten: u woont niet langer met x personen; u bent inmiddels ouder dan y; u verdient inmiddels meer dan z; u werkt niet langer in de regio; etcetera.

Dit is wel degelijk het openbreken van oude contracten. Duwo doet de huurder zogenaamd “een redelijk aanbod”. Een aanbod waarmee de reguliere huurder zijn huurbescherming in feite opgeeft. En Duwo vertelt er niet bij dat “het weigeren van een redelijk aanbod” meteen wordt aangevoerd als huuropzeggingsgrond om weigerachtige huurders uit huis te zetten.

Ieder normaal mens zal dit zien als het onder dwang “openbreken van oude contracten” en als het onder dwang “eenzijdig omzetten van een bestaand contract”. – Iets wat Duwo op de Van Hasseltlaan uitdrukkelijk aan 9 van de 11 gedaagden beloofde niet te zullen doen. Duwo pleegt zo een aanslag op de landelijke huurbescherming.

Duwo bedriegt zo niet alleen de gedaagden, maar in feite ook de regering en het parlement, door willens-en-wetens in strijd te handelen met de toezegging van minister Blok van Wonen aan de Eerste Kamer op 12-4-2016 bij de behandeling van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 dat “Bestaande contracten worden gerespecteerd” (toezegging gedaan in de context van

de studentenhuysvesting, in reactie op de kwestie van deze 11 gedaagden*).

*Zie de brandbrief van de heer Hopmans te Utrecht aan de Eerste Kamerleden op 12-4-2016, ontvangen direct voorafgaand aan de wetsbehandeling.

Punt 25. Duwo stelt dat, als gedaagde niet langer als student staat ingeschreven, dat Duwo dan de huurovereenkomst opzegt op grond van “dringend eigen gebruik”. Volgens Duwo geldt dit evenmin als het openbreken van het contract: “Opzeggen van een huurovereenkomst, omdat de huurder niet langer voldoet aan de criteria op basis waarvan de woning is verkregen, kon immers ook reeds vóór de invoering van het campuscontract.” Dit is totale onzin. Ook hier stuurt Duwo aan op een novum. Wellicht bedoelt Duwo hier – de goegemeente misleidend – de opzegging van een campuscontract avant-la-lettre, in de periode vóór de invoering van de campuscontract-wetgeving in 2006.

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

--Kantonrechter Delft 12-6-1980 (Stichting Delftse Studenten Huisvesting SDSH is de oude kamerverhuurtak van de TH Delft. SDSH viel tot 1978 onder het ministerie van onderwijs. Onder het ministerie van volkshuisvesting transformeerde de SDSH vervolgens tot een brede jongerenhuysvester, om in 1995 op te gaan in de reguliere woningcorporatie Duwo);

--Kantonrechter Nijmegen 14-6-1996 (SSH Nijmegen, studentenhuysvester van oudsher tot op de dag van vandaag); en

--Gerechtshof Den Haag 20-12-2002 (het Duwo-studentencomplex Balthasar van der Polweg op de TU-campus, waar Duwo voor het eerst ging experimenteren met campuscontract-achtige contracten). Hierbij nog als kanttekening de vervolguitspraak Kantonrechter Delft 3-3-2005 (Haegens).

In al deze gevallen ging het (anders dan ter zake) om een campuscontract-achtig huurcontract waarin de woning uitdrukkelijk bestemd was als “studentenwoning” (anders dan ter zake), en waarin bepaald was dat de huur zou eindigen met het eind van de studie (anders dan ter zake). Volstrekt ten onrechte probeert Duwo nu deze campuscontract avant-la-lettre jurisprudentie (zo is althans de suggestie) doorwerking te geven naar reguliere huurovereenkomsten voor reguliere “woonruimte” met huur voor “onbepaalde tijd” – en zonder enig beding dat de huur tijdelijk zou zijn en zou eindigen met het eind van de studie.

Als dit inderdaad het betoog is van Duwo waarom wordt de jurisprudentie dan niet genoemd? En waarom denkt Duwo te kunnen volstaan met allerlei suggestieve redeneringen?

Punt 26. Gedaagde heeft de woning niet als studentenwoning gehuurd. Duwo verhuurde destijds ook massaal aan niet-studenten. Op kleinere schaal doet Duwo dit nu nog steeds. Punt is dat Duwo de betreffende woning en gelijke woningen op hetzelfde complex destijds verhuurde op basis van regiobinding (wonen, werken of studeren). Bovendien is de woning krachtens de huurovereenkomst bestemd als reguliere “woonruimte”. Uit het huurreglement blijkt evenmin dat het zou gaan om studentenwoningen.

Punt 27. Duwo stelt dat het “in zeer bescheiden mate, woningen verhuurt aan niet-studenten” (waarbij Duwo de suggestie wekt dat het gaat over de periode dat gedaagde zijn huurcontract aanging). Bij de ondertekening van het contract ging het echter wel degelijk om aanzienlijke aantallen niet-studenten. Ex-studenten konden op basis van hun huurcontract gewoon blijven wonen. Ook stelde SDSH/Duwo zich al sinds de tachtiger jaren op als jongerenhuisvester. Zie bijvoorbeeld het SDSH-informatieboekje “Woonruimte voor jongeren” uit 1989, waarin SDSH zich presenteert als jongerenhuisvester (studerend of niet). Het betreffende complex van gedaagde wordt in dit boekje ook uitdrukkelijk genoemd. In de periode van (tenminste) 1984 tot 2007 hanteerde SDSH/Duwo uitdrukkelijk – ook bij instemming in onzelfstandige woonruimte – de toewijzingsvoorwaarde regiobinding (wonen, werken of studeren). Sinds de fusie SDSH-Hof van Delft in 1995 verhuurde Duwo bovendien massaal aan praktisch alle woningzoekenden. De Duwo-statuten over de periode 1995 tot 2013 noemen een hele range doelgroepen “van jong tot oud” waarbij studenten zeker niet de voorrang kregen. Daarbij verhuurde Duwo tot in 2007 aan nagenoeg alle huurders op basis van reguliere contracten – zonder enig beding dat de huur tijdelijk zou zijn (bijvoorbeeld tot het eind van de studie). Vergelijk dit bijvoorbeeld met de Duwo-advertentie in de Stadsgids Delft 2002-2003 op pagina 96. Het is goed om op te merken dat bij de statutenwijziging van 31-12-2012 weliswaar de doelgroepen in het doelartikel zijn ingeperkt (zo werden “ouderen” geschrapt), maar dat dit nooit ten koste kan gaan van de rechtszekerheid van zittende reguliere huurders. (De diverse genoemde documenten zijn te vinden op www.campuscontract.com onderaan onder “dossier”, of anders op te vragen via info@campuscontract.com).

Duwo suggereert dat toen de reguliere woning werd toegewezen aan een student, dat deze daarmee de formele bestemming heeft gekregen van “studentenwoning” (zonder dit evenwel in het huurcontract vast te leggen), en dat toen identieke reguliere woningen op hetzelfde complex in dezelfde tijd werden toegewezen aan andere woningzoekenden met regiobinding (werken of wonen), dat de woning dan een reguliere bestemming heeft gekregen als reguliere “woonruimte”. In feite gaat het in beide gevallen echter steeds om totaal identieke reguliere huurcontracten, met een reguliere bestemming als “woonruimte” en zonder enig expliciet of impliciet beding dat de huur zou eindigen zodra de huurder niet langer studeert (danwel niet langer werkzaam is in de regio etc.). Deze tweedeling is niet alleen uiterst merkwaardig, maar ook totaal in strijd met de rechtszekerheid en het non-discriminatiebeginsel.

En waarom zou de regiobinding in de loop van de huurgeschiedenis niet mogen muteren van “student” naar “werkzaam” of “woonachtig” in de regio (of vice versa)? Dit als regiobinding nota bene ook de daadwerkelijke toewijzingsvoorwaarde was?

Nogmaals: Het zou een novum zijn dat bij een reguliere huurovereenkomst, in feite zonder enig bijzonder beding in het contract, de huur kan worden opgezegd op grond van dat men niet langer voldoet aan een van de oorspronkelijke toewijzingsvoorwaarden. Dit wordt door

gedaagde bestreden. Heel hurend Nederland wordt door deze praktijken bedreigd.

Punt 28. [herhaling]

Punt 29. [bewijsaanbod]

Punt 30. [7 producties aangehecht; geen algemene producties, afgezien van brief aan gedaagde inzake doorstromingsbeleid d.d. 15-11-2012]

“Uitvoerbaar bij voorraad” (onder “Mitsdien:”). Deze vordering van Duwo moet beslist in de conclusie van antwoord uitdrukkelijk worden tegengesproken.

Duwo suggereert dat het een zwaarwegend belang heeft bij een snelle beëindiging van de huisuitzettingsprocedure (doorstroming). De “uitvoerbaar bij voorraad” vordering is sowieso al niet terecht, omdat Duwo na de huuropzegging meer dan drie jaar heeft gewacht met dagvaarden. Duwo weerspreekt zo zelf de dringendheid van de procedure.

Tegenover het beweerde “dringende belang” van Duwo (quod non) stelt gedaagde bovendien het overstijgende belang van de huurbescherming. Op het spel staat immers de fundamentele huurbescherming die wordt ontleend aan reguliere huurcontracten. Als reguliere woonruimte met terugwerkende kracht kan worden herbestemd tot studentenwoning (doelgroepwoning), en als een regulier huurcontract met terugwerkende kracht een tijdelijk huurcontract kan worden, dan zou dat enorme implicaties hebben voor iedere reguliere huurder. Het gaat dus om een principiële kwestie.

Bovendien stelt gedaagde tegenover het “zwaarwegend” en “dringend” belang van Duwo (quod non), dat het bij de beoogde doorstroming van Duwo in totaal nog gaat om slechts 0,04% van het Duwo-bestand, dat deze doorstroming ook door natuurlijk verloop tot stand komt, en dat het al met al gaat om een marginaal belang dat gemakkelijk uitstel kan lijden (zie de punten 19 en 20). Daarentegen gaat het voor gedaagde zelf wel om een zwaarwegend belang, namelijk het behoud van de huidige woning op een bijzonder krappe woningmarkt, alsook de keuzevrijheid om zelf het moment van de verhuizing te bepalen. Gedaagde beroept zich daarbij op de volwaardige huurbescherming, inclusief het dwingendrechtelijke karakter van de huurbescherming.

Voorgaande ondersteunt 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).*

De conclusie en tegenvorderingen zijn al gehighlight onder punt 21 hierboven. Bovendien kan als tegenvordering een schadeclaim worden ingediend voor het feit dat gedaagde na 3½ jaar

pas nu de dagvaarding ontvangt, en dat hij al die tijd in vrees heeft geleefd dat ieder moment de dagvaarding kon komen (niet op vakantie kunnen gaan e.d., omdat de huurder daarmee een erg nadelig verstekvonnis riskeert). Afhankelijk van de persoonlijke situatie in te vullen.

In het algemeen is het dringende advies om bij de “conclusie van antwoord” als producties bij te voegen de laatste vier verzoeken van campuscontract.com aan de Hoge Raad om “cassatie in het belang der wet” (d.w.z. de brieven 2 t/m 5; nummer 5 komt beschikbaar rond 1-7-2016). Bovendien is het goed om de ingediende tuchtklacht van campuscontract.com tegen Duwo-advocaat Nieuwenhuijsen als productie bij te voegen. Deze stukken vormen vooralsnog geen onderdeel van het dossier bij de rechtbank. Ze vormen een cruciale juridische aanvulling op het verweer. Een prima idee is om de brieven aan de Hoge Raad in de conclusie van antwoord op te nemen door een zinsnede als “—te beschouwen als hier ingelast—”. Mocht de zaak van gedaagde ooit bij de Hoge Raad belanden, dan zijn zo nu al de latere cassatiegronden zoveel mogelijk veiliggesteld. Een idee is om de kantonrechter te verzoeken om de cassatieverzoeken – in de vorm van een prejudiciële rechtsvraag – ook zelf aan de Hoge Raad voor te leggen. (De brieven aan de Hoge Raad zijn te vinden op www.campuscontract.com.)

Veel is meermalen herhaald. Op zich kan dat geen kwaad, en heeft het ook voordelen omdat Duwo de kwestie probeert te “framen”. Gedaagde kan nooit genoeg zijn eigen “message” hier tegenover zetten. Een zekere mate van herhaling is functioneel, omdat de rechter anders over hoofdpunten heen leest. Probeer de precieze juridische formuleringen in stand te laten, omdat bij onoordeelkundig herformuleren de betekenis fundamenteel kan veranderen. Het is prima om te copy-pasten. De tekst van dit commentaar is reactief op de dagvaarding, in de zin van verdedigend. De fundamentele rechtskwesties komen vooral aan bod in de vier verzoeken aan de Hoge Raad om “cassatie in het belang der wet”. Deze vier brieven vormen een essentiële aanvulling op dit commentaar (vooral voer voor advocaten). Een prima idee is om de brieven aan de Hoge Raad in de conclusie van antwoord op te nemen door middel van een zinsnede als “—te beschouwen als hier ingelast—”. Daarmee verandert onze opstelling van verdedigen in aanvallen.

campuscontract.com

Hans Talmon

Clara van Sparwoudestraat 120

2612 RW Delft

telefoon: 015-2138265

website: www.campuscontract.com

e-mail: info@campuscontract.com