

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

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

Gemeenteraadsfractie SP Delft  
t.a.v. Lieke van Rossum  
Plateelstraat 5  
2613 PR DELFT

Tweede Kamerfractie SP  
t.a.v. Paulus Jansen  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

betreft: afbraak huurbescherming;  
schadelijke jurisprudentie woningcorporatie Duwo versus bestuurslid SP Rood landelijk

Delft, 13 mei 2011

Geachte SP-fractieleden,

De woningcorporaties Duwo en SSH Utrecht willen met terugwerkende kracht het campuscontract invoeren voor reguliere woonruimte die is verhuurd aan studenten. Het nieuwe beleid bedreigt een paar duizend reguliere huurders. In feite is het zelfs *een aanslag op de landelijke huurbescherming*.

Ik word breed gezien als aanvoerder van het verzet. Achtergrondinformatie vindt u op mijn website [www.campuscontract.com](http://www.campuscontract.com). De afgelopen jaren heb ik u uitgebreid over de kwestie geïnformeerd. Met uw gemeenteraadsfractie in Delft heb ik samengewerkt, om de kwestie geagendeerd te krijgen, bij het opstellen van vragen voor de raadscommissie samenleving en volkshuisvesting, alsook bij het opstellen van een raadsvoorstel (motto: “pal staan voor de huurbescherming” en “doorstroming vereist vervangende huisvesting”). Deze initiatieven zijn helaas doodgebloed. De SP heeft kennelijk moeite de afspraken na te komen. Van het geplande raadsvoorstel heb ik niets meer vernomen.

De situatie is momenteel dat de kantonrechter in Delft in de eerste rechtszaken Duwo gelijk heeft gegeven, en dat de kantonrechter in Amsterdam daarentegen de huurders gelijk heeft gegeven. We staan daarmee – ongelukkigerwijs – voor parallelle hoger beroepszaken bij verschillende gerechtshoven.

De situatie wordt nog ongelukkiger nu blijkt dat twee van de drie veroordeelde huurders in Delft – hoewel zij buitengewoon kansrijk zijn – waarschijnlijk géén hoger beroep zullen instellen. Dit terwijl de derde gedupeerde – de relatief minst kansrijke – aangeeft wél hoger beroep in te stellen. Het risico is nu dat een ongunstig vonnis in deze ene hoger beroepszaak doorwerking kan krijgen voor alle reguliere huurders van Duwo in Delft, en uiteindelijk ook voor de landelijke huurbescherming.

Onder de twee kansrijke Delftse huurders die níet in hoger beroep gaan, bevindt zich toevallig genoeg Lieke Smits, bestuurslid van SP Rood landelijk, en tevens woordvoerder studentenhuisvesting bij de laatste gemeenteraadsverkiezingen. Met alle respect voor haar eigen keuzevrijheid, moet ik toch constateren dat zij met haar keuze mijns inziens de landelijke huurbescherming in gevaar brengt. Lieke Smits heeft een ernstig belangenconflict. Gezien het feit dat zij haar kwestie uitgebreid heeft aangekaart binnen SP Delft, en dat zij haar eigen dreigende huisuitzetting tot thema heeft gemaakt in de verkiezingscampagne (ondergaand nieuwsbericht op de SP-Delft website van februari 2010), vind ik dat zij zelf – en de SP als zodanig – een maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft om te zorgen dat alsnog hoger beroep wordt ingesteld in haar huisuitzettingszaak.

Van de SP verwacht ik een ultieme poging om Lieke Smits daartoe te overreden.

De advocaat van Lieke Smits heeft mij meermalen bedreigd met juridische procedures, om haar niet over de kwestie te benaderen en om haar situatie niet in de publiciteit te brengen. Ik probeer me erg terughoudend op te stellen. Het gaat hier echter om een politicus die de kwestie zelf in de publiciteit heeft gebracht en tot onderwerp van het politieke debat heeft gemaakt. In laatste instantie zou mijns inziens het algemeen belang voorrang moeten krijgen.

De advocaat van Lieke Smits heeft me laten weten dat cliënte geen hoger beroep instelt “om persoonlijke redenen” en omdat zij bang is voor een eventuele kostenveroordeling in hoger beroep (circa € 500).

De Nederlandse Woonbond heeft op mijn verzoek een garantstelling overwogen voor de eventuele kostenveroordeling in hoger beroep. De Woonbond-jurist laat weten dat men al mede-financier is van de parallelle rechtszaak in Amsterdam, dat de financiën zeer krap zijn, en dat de advocaat van betrokkene zelf een verzoek zal moeten indienen. Ik heb dit teruggekoppeld naar de advocaat van Lieke Smits, en daarbij ook gesuggereerd dat Duwo’s huurdersvereniging ABo voor dit doel een ruim budget ter beschikking heeft. De ABo heeft tot nog toe slechts het griffierecht betaald (€ 100).

Het blijft volstrekt onduidelijk waarom Lieke Smits geen hoger beroep instelt – laat staan waarom haar persoonlijke redenen voor haar zwaarder wegen dan de huurbescherming van zoveel anderen.

Het is ook een raadsel of Lieke Smits wellicht doelbewust – met een hogere strategie – door Duwo in de procedure is gebracht. Het is buitengewoon “toevallig” dat zij met 94 anderen is geselecteerd uit 8000 huurders. Heeft Duwo wellicht het dilemma voorzien dat Lieke Smits als voorvechtster van studentenhuisvesting er nu toe beweegt om geen hoger beroep in te stellen? En heeft Duwo wellicht met dit dilemma doelbewust het verzet in de gemeenteraad willen breken tegen de huisuitzettingsplannen? In dat geval was Duwo in beide opzichten buitengewoon succesvol. Het geeft te denken dat de overgrote meerderheid van de 95 aangeschreven huurders al even “toevallig” woonachtig was op Koornmarkt 81, 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). Duwo wist bij voorbaat dat ze het huisuitzettingsbeleid zouden ondersteunen.

Graag verneem ik vóór 24 mei 2011 dat alsnog hoger beroep wordt ingesteld, in samenwerking met mij, en ondersteund door een gerenommeerde huurrechtadvocaat.

Met vriendelijke groet,

Hans Talmon

SP Delft nieuws, 26-02-2010

**Onze nummer 9 over studenten-huisvesting:**

Lieke Smits (student Industrieel Ontwerpen): “Afgelopen maand kreeg ik een brief van Duwo: ik moet een ‘campuscontract’ nemen, waarin staat dat ik mijn studentenhuus moet verlaten zodra ik afgestudeerd ben. Waar zijn mijn rechten als huurder gebleven? Er moeten in Delft veel meer studentenhuizen en betaalbare huurwoningen gebouwd worden, in ieder geval 30% van de nieuwbouw. Dan hebben mensen met een laag inkomen en starters zoals ik tenminste de mogelijkheid om in Delft te blijven wonen.”

[http://delft.sp.nl/bericht/42400/100226-onze\\_nummer\\_9\\_over\\_students\\_huisvesting.html](http://delft.sp.nl/bericht/42400/100226-onze_nummer_9_over_students_huisvesting.html)

afschrift: Lieke Smits; Clemens Mesker, Stadhouders Advocaten