

Algemene Bewonersorganisatie ABo
Juridische Toezichtcommissie
Hans Talmon, voorzitter

College van B. en W.
Postbus 53
2600 AB DELFT

Clara van Sparwoudestraat 120
2612 RW Delft

telefoon: 015-2138265
e-mail: htalmon@socialcritic.org
website: www.campuscontract.com

mijn brieven van 16-11-08 en 14-01-09 (raadsstukken)
uw brieven van 8-01-09 en 29-04-09
uw kenmerk: 921098/964894

betreft: beleid jongerenhuisvesting DUWO

Delft, 24 mei 2009

Geacht College,

Onze bovenvermelde correspondentie geeft aanleiding voor nader commentaar.

(1) U benadrukt dat niet de gemeente maar het CFV formeel toezichthouder is wanneer het gaat om de financiële continuïteit van woningcorporatie DUWO. U ziet geen reden om de rooskleurige oordeelsbrief van het CFV aangaande DUWO in twijfel te trekken (brief minister van VROM-WWI d.d. 28-11-08).

Uw nonchalance verbaast me. Met de kredietcrisis is DUWO in ernstige financiële moeilijkheden geraakt. DUWO is niet in staat om te voldoen aan zijn financiële verplichtingen (lees: taakstelling). Onlangs heeft men vergeefs geprobeerd het oude Hof van Delft-woningbestand af te stoten, om zo financiële middelen vrij te maken. Met name collega-huurdersvereniging Vulcanus heeft ernstige klachten over achterstallig onderhoud. Desondanks ziet DUWO zich gedwongen om nog drastisch op het onderhoud te bezuinigen. Bovendien ziet de corporatie zich genoodzaakt om de streefhuur van studentenkamers fors te verhogen. Over de periode 2009-2013 zegt DUWO een verlies te verwachten van € 26 miljoen, en een daling van de solvabiliteit tot 5 procent. Door de kredietcrisis en de exponentieel stijgende risico-opslag lijken de geplande investeringen echter onfinancierbaar.

Er zijn ernstige signalen dat DUWO in een situatie is beland als partners Rochdale en Woonbron. DUWO wil de vrijbuiters spelen in de corporatiewereld. Slecht toezicht heeft de corporatie uitermate kwetsbaar gemaakt voor de kredietcrisis. Volgens een klokkenluider is de directeur “in de greep van de vastgoedmaffia” en wordt “de stichting gebruikt voor witwaspraktijken”. Wat er ook waar is van de fraudeverhalen: bewoners en gemeente zijn gezamenlijk slachtoffer van DUWO’s overexpansie tot de studentenhuusvester van de Randstad.

De gemeente Delft heeft belang bij eigen toezicht op DUWO. Door het gebrek aan krediet dreigt de corporatie de taakstelling/prestatieafspraken totaal niet te kunnen realiseren. De gemeentelijke Woonvisie 2008-2020 spreekt van een tekort van maar liefst 3600 studentenwoningen tot 2016. De bouwopgave lijkt financieel onmogelijk zonder een gemeentelijke bijdrage, in het kader van de achtervang (borgstelling). U heeft nu al een lening uitstaan aan DUWO van € 36 miljoen. Daarnaast loopt de gemeente nog risico voor € 650 miljoen vanwege de ongelimiteerde achtervangverplichting aan het WSW. Deze problematiek komt bovenop de algehele woningbouwstagnatie en de eigen financiële tekorten van de gemeente (met al grotendeels verdampte reserves). Het systeemrisico van de corporatiesector bedreigt al met al de bouwopgave en kredietwaardigheid van de gemeente zelf.

Ik wees u erop dat de rechtmatigheid van DUWO's beleid ernstig in het geding is, met name gezien de statutair geregelde doelstelling om zich in te zetten voor de huisvesting van andere doelgroepen dan alleen studenten. U antwoordt dat DUWO ook reguliere woningen verhuurt. Dit bevreemdt me zeer. DUWO wil juist af van de reguliere woningen: het reguliere Hof van Delft-bestand staat in de verkoop; vrijkomende eengezinswoningen worden opgesplitst om kamergewijs te worden verhuurd aan studenten; en DUWO wil niet-studenten in reguliere woningen eenzijdig de huur opzeggen.

Al met al is het summiere antwoord van uw college buitengewoon onverantwoord.

(2) U stelt: "Het huisvesten van specifieke doelgroepen in wooncomplexen is niet in strijd met de woonbestemming zoals die in bestemmingsplannen is opgenomen." – U ontwijkt zo de kwestie: DUWO wil complexen met een woonbestemming met terugwerkende kracht herbestemmen als studentencomplexen. Daartoe wordt de huidige niet-student bewoners de huur opgezegd, in strijd met de woonbestemming zoals die in hun reguliere huurovereenkomsten is vastgelegd. Het punt is dat de vermeende bestemming als studentencomplex evenmin volgt uit uw bestemmingsplannen.

Dit is een frontale aanval op de huurbescherming. Bij DUWO gaat het alleen al in Delft om zeker duizend bewoners die ten onrechte met huisuitzetting worden bedreigd.

Ik kan me niet aan de indruk onttrekken dat uw college deze illegale praktijken oogluikend toestaat en dat u er zelfs aan meewerkt. In de raadscommissie samenleving en volkshuisvesting bestaat bij veel fracties de wens om DUWO's huisuitzettingskwestie te agenderen. De collegepartijen PvdA en STIP verhinderen dat echter. De PvdA vindt dat er pas een probleem is zodra de bewoners op straat staan. En STIP wil sowieso geen overleg. De studentenpartij heeft er immers groot belang bij dat er meer studentenwoningen komen (ook gezien de financiering van de partij door de TU Delft). De studentenhuisvestingslobby kiest ervoor om de democratische controle te ontwijken. Kennelijk zijn de procedures binnen de gemeenteraad zo ondemocratisch dat al een meerderheid nodig is om een onderwerp überhaupt te kunnen agenderen. En binnen onze huurdersvereniging heeft de lobby voor studentenhuusvesting – na afzetten van zijn "studentenbestuur" – ervoor gekozen de vereniging dan maar langdurig zonder bestuur, stuurloos ten prooi te laten vallen aan het eenzijdige, illegale en ongecontroleerde studentenhuusvestingsbeleid van DUWO.

(3) Uw college erkent dus het structurele karakter van het reeds decennialang bestaande tekort aan studentenwoningen. Waarom hebben DUWO en de gemeente het structurele tekort al die tijd laten voortbestaan? Waarom heeft u de ernstige kamernood niet serieus genomen? Waarom is DUWO (voorheen SDSH) dusdanig geëxpandeerd dat de oorspronkelijke doelstelling van decennia geleden – Delftse studentenhuusvesting – uit het oog is verloren? Waarom zijn de desbetreffende woningen jarenlang via de reguliere woningmarkt ook aan niet-studenten verhuurd? Waarom heeft u niet veel eerder op het oplopende kamertekort geanticipeerd? (Al sinds 2003 was bekend dat de TH Rijswijk met 2000 studenten naar Delft zou verhuizen.) Hoe heeft u zich kunnen laten verrassen door een tekort van 3600 studentenwoningen? In hoeverre heeft DUWO aan zijn taakstelling voldaan? En waarom zouden niet-student bewoners met reguliere huurcontracten voor dit wanbeleid uitgezet moeten worden?

(4) De bestrijding van het woningtekort voor studenten gaat volgens u niet ten koste van het tekort voor overige jongeren. U refereert aan gemaakte prestatieafspraken met de vier Delftse corporaties over jongerenhuusvesting. Kunt u nadere informatie geven? Uw Woonvisie en uw Jeugdnota blijven hierover erg vaag. Hoeveel woningen zullen aan de voorraad worden toegevoegd, uitgesplitst voor studenten en overige jongeren? Komen de jongerenwoningen in Delft of toch in de randgemeenten? Wat bedoelt u met korte termijn? Garandeert u dat de jongerenwoningen tijdig beschikbaar komen voor de niet-studenten die DUWO uit hun huis wil zetten? En garandeert u dat de woningvoorraad voor overige jongeren ongestoord zal toenemen (ondanks DUWO's herbestemming)?

(5) Kennelijk steunt u het beleid van DUWO-Delft om voortaan nog slechts studenten te huisvesten die studeren aan een in Delft gevestigde onderwijsinstelling. – Is het weren van elders studerende Delftse jongeren wel conform de campuscontract-wetgeving (BW 7:274)? Is dit geen discriminatie?

(6) Ik heb u gevraagd hoe het studentenhuysvestingsbeleid zich verhoudt tot DUWO's statutaire doel als sociale volkshuisvester om meerdere doelgroepen te huisvesten (jongeren en ouderen). Uw antwoord was dat DUWO ook 2000 reguliere woningen verhuurt. Mijn repliek was dat DUWO bezig is om het reguliere woningbestand af te stoten c.q. te transformeren in studentenhuysvesting. Uw reactie hierop is helaas uitgebleven. Ik concludeer dat DUWO's beleid ernstig in strijd is met het doel van de woningcorporatie als geregeld in artikel 4 van zijn statuten.

(7) U bevestigt bovendien dat DUWO promovendi werkzaam aan de TU Delft in aanmerking laat komen voor een campuscontract-woning. Dit terwijl zij als TU-medewerkers beslist niet voldoen aan de definitie van student in de campuscontract-wetgeving. Het criterium is niet het volgen van onderwijs, maar het ingeschreven staan als student. De voorkeursbehandeling van promovendi is feitelijk bedrijfshuysvesting. Dit geldt ook voor de "short stay housing" van buitenlandse gasten van de TU Delft. Bedrijfshuysvesting is voor een woningcorporatie een onwettige activiteit. Ook mag huuropzegging door een corporatie op grond van "dringend eigen gebruik" nooit bedrijfshuysvesting van derden als feitelijk oogmerk hebben. Het doel van de corporatie is volkshuysvesting.

Het lijkt erop dat uw college de rechtspositie van uw burgers ondergeschikt acht aan de belangen van de TU Delft. Niet-studenten met reguliere huurcontracten moeten plaatsmaken voor studenten. De wettelijk en statutair verankerde doelgroepen van woningcorporatie DUWO moeten wijken voor de onrechtmatige bedrijfshuysvesting – werknemers en buitenlandse gasten – van de TU Delft. Elders studerende Delftenaren worden geweerd. Een en ander is volstrekt onwettig.

Ik heb u gevraagd hoe het proces gaat verlopen voor de mensen met een regulier huurcontract die uitgezet worden teneinde hun woning te bestemmen als studentenwoning. U heeft me geantwoord dat zij aangewezen zijn op het reguliere woonruimteverdelingsysteem. Kennelijk worden er geen afspraken gemaakt tussen DUWO en andere woningcorporaties om deze mensen aan een woning te helpen. Weliswaar schrijft u in algemene zin: "Over de huysvesting van jongeren op de korte en langere termijn worden met de vier Delftse corporaties prestatieafspraken gemaakt." De concrete prestatieafspraken vermeldt u echter niet. Uw Woonvisie en Jeugdnota blijven erg vaag en u geeft geen nadere referenties. Mijn vragen en bedenkingen laat u helaas onbeantwoord (zie ook punt 4):

Uw college realiseert zich kennelijk niet dat deze bewoners met een regulier huurcontract over het algemeen geen inschrijvingsduur hebben opgebouwd. Bij huysuitzetting staan zij dus op grote achterstand op de woonmarkt. De woonmarkt zit dusdanig op slot dat de gedupeerden weinig perspectief hebben op doorstroming. Uit uw antwoord valt op te maken dat er geen afspraken zijn met andere corporaties om de gedupeerden passende vervangende woonruimte te bieden, of om de aankomende studenten tijdig op een alternatieve wijze te huisvesten. Overigens is de kredietcrisis een buitengewoon slecht moment om kwetsbare huurders op straat te zetten.

(8) Ik heb u bovendien gevraagd of de alternatieve aanpak is overwogen om niet-student bewoners te stimuleren tot vrijwillig vertrek, met een reële verhuiskostenvergoeding en desgewenst passende vervangende woonruimte en huurgewenning. In antwoord schreef u: "DUWO onderzoekt diverse alternatieven [mogelijkheden] in dit kader." U kunt echter niet vertellen om welke alternatieven het concreet gaat, wat de status hiervan is, en waarom het niet eerder is uitgezocht, voordat überhaupt gesproken wordt over gedwongen verhuizingen. Voor deze informatie verwijst u door naar DUWO. Inmiddels heeft DUWO onze huurdersvereniging medegedeeld dat men niet voor de vrijwillige weg kiest, "omdat DUWO geen geschikte vervangende woonruimte kan bieden en een verhuiskostenvergoeding, buiten de hoge kosten, in geen geval garantie biedt op vertrek van de huurder."

DUWO weigert vervolgens om onze nadere vragen over de kwestie te beantwoorden. Men weigert überhaupt in te gaan op het onderzoek naar alternatieven om niet-student bewoners te bewegen tot vrijwillig vertrek. Dit terwijl uw college ons hiervoor nadrukkelijk naar DUWO had doorverwezen.

a. Het blijft totaal onduidelijk waarom men geen vervangende woonruimte kan bieden. Dit maakt het des te schrijnender dat de uit te zetten bewoners worden afgescheept met een doorverwijzing naar het reguliere woonruimteverdelingssysteem.

b. Het bezwaar van de hoge verhuiskostenvergoeding is een drogreden. Onze huurdersvereniging adviseerde DUWO hier al over: “Is het echter niet zo dat de verhuiskostenvergoeding zichzelf terugverdient, enerzijds doordat u de nieuwe huurder standaard een hogere huur in rekening brengt, en anderzijds doordat u de onrendabele top uitspaart van een nieuw te bouwen eenheid? Bovendien is het versneld beschikbaar komen van woonruimte voor studenten u toch ook wel iets waard? U hamert steeds op “dringend eigen gebruik”. Is het dan geen win-win situatie dat u uw besparing door de uithuizing gebruikt om die uithuizing mogelijk te maken? Het is toch totaal onredelijk dat DUWO de lusten heeft en de uitgezette bewoner de lasten (verhuiskosten, inrichtingskosten en huurverhoging)?” (nader advies ABo ALV d.d. 9-2-09).

c. DUWO's derde bezwaar was dat vrijwillig vertrek geen garantie biedt op daadwerkelijk vertrek. De ABo riposteerde: “Maar is het niet beter om te streven naar efficiency van het beleid dan naar 100% effectiviteit? Is het niet beter om het natuurlijk verloop te bevorderen? Is het niet beter om DUWO's beleidsdoelen te bereiken door samenwerking dan door op meerdere fronten het conflict aan te gaan? Het hardvochtige beleid dreigt nu de goede verhoudingen ernstig te verstoren tussen DUWO en bewoners, tussen DUWO en de diverse bewonersvertegenwoordigingen, binnen de ABo, en zelfs tussen groepen bewoners (“niet-studenten moeten oprotten”; “buitenlanders pikken onze kamers in”). Verstoorde relaties en slechte samenwerking zullen vervolgens onvermijdelijk schade veroorzaken aan het functioneren van DUWO en aan het woongenot van de bewoners. De ABo roept dan ook op om de angel snel uit het conflict te halen door de onzalige huisuitzettingen af te blazen.” (idem).

(9) Ook voor dit punt heeft uw college onze huurdersvereniging nadrukkelijk doorverwezen naar DUWO, alsook de TU Delft. Beide weigeren echter ons nader te informeren. Het wekt de indruk van het kastje naar de muur gestuurd te worden. Alle reden dus om onze vragen te herhalen:

Klopt het dat DUWO ongeveer zes jaar geleden van de TU Delft de gebouwen in TU Noord heeft gekocht – tegen een zeer zachte prijs – teneinde deze te gebruiken als woonvoorziening of faciliteit voor TU-studenten? Klopt het dat de TU Delft heeft bedongen dat de gebouwen niet binnen vijf jaar aan een derde partij kunnen worden doorverkocht? Klopt het dat de plannen al enkele jaren geleden gerealiseerd hadden moeten zijn? Klopt het dat nog nauwelijks met de uitvoering is begonnen? Hoe valt dit te verklaren? Klopt het dat DUWO inmiddels gerechtigd is om het vastgoed door te verkopen voor particuliere woningbouw?

U geeft geen verklaring waarom DUWO de aangekochte gebouwen op TU Noord zes jaar leeg laat staan. Klopt het dat DUWO doelbewust uit is op commerciële vastgoedontwikkeling?

De gemeente is toezichthouder op de woningcorporaties. Bij signalen over oneigenlijke activiteiten van een woningcorporatie behoort u een actieve rol te spelen. Ik verwacht dus alsnog antwoord op mijn vragen. Woningcorporaties behoren toch uitsluitend actief te zijn op het gebied van de volkshuisvesting? Bedrijfshuisvesting en commerciële vastgoedontwikkeling zijn toch niet toegestaan?

(10) –

(11) Uit uw antwoord maak ik op dat de gemeente geen rol voor zichzelf weggelegd ziet wanneer een woningcorporatie zich schuldig maakt aan onwettige praktijken, het schaden van gemeentelijke volkshuisvestingsbelangen, en het in gevaar brengen van de solvabiliteit van de corporatie zelf – en indirect van de gemeentelijke financiën (gezien de achtervang). Mijns inziens is het onverantwoord om het gemeentelijke toezicht afhankelijk te maken van het disfunctioneel gebleken interne toezicht van de corporatiewereld zelf, of van het eenzijdig financiële toezicht door het CFV. Op het moment dat interventie noodzakelijk is, mag verwacht worden dat de gemeente verantwoordelijkheid neemt.

Woningcorporaties hebben een primaire taak voor de volkshuisvesting. De samenwerking met de TU Delft dient hieraan ondergeschikt te blijven. Laten we waken tegen ongerechtvaardigde invloed.

Een teken aan de wand is DUWO's recente oorlogsverklaring aan de overheid (TU Delta, 8-4-09). De vrijbuiters in de corporatiewereld heeft de piratenvlag gehesen.

Het is in het algemeen belang om DUWO ter verantwoording te roepen. Ik verzoek uw college – als verantwoordelijke voor het woonbeleid in Delft – om de woningcorporatie aan te spreken op zijn maatschappelijk presteren.

Daarbij ontvang ik graag alsnog antwoord op de opgeworpen vragen:

De huisuitzetting van reguliere huurders moet dus plaats maken voor buitenlandse studenten. De huuropzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” verwijst dus naar “short stay housing” oftewel bedrijfshuisvesting. Bij de dringendheid vallen vraagtekens te zetten gezien de zes jaar leegstand van de TU Noord-gebouwen. Bij het eigen gebruik vallen vraagtekens te zetten gezien het oogmerk bedrijfshuisvesting, en gezien de totale bevoorrechtiging van één doelgroep – studenten – ten koste van alle andere. (De doelgroepen van stichting DUWO zijn geregeld in artikel 4 van de statuten: “- meerpersoonshuishoudens; - alleenstaanden, waaronder studenten en andere jongeren; - ouderen.”)

De gemeente werkt in de regiegroep studentenhuisvesting samen met DUWO en TU Delft. Ligt in deze regiegroep het alternatief op tafel om het tekort aan studentenhuisvesting op te lossen door huisuitzetting van niet-student bewoners met een regulier huurcontract? Klopt het dat de gemeente DUWO steunt bij het (met terugwerkende kracht) invoeren van het campuscontract door reguliere huurcontracten open te breken en zittende huurders uit te zetten? Dit ondanks de huurbescherming?

(12) Uw college wekt de suggestie een neutrale positie in te nemen door het conflict aan de rechter over te laten. In feite kiest u echter partij voor DUWO. De rechtsvraag die DUWO wil opwerpen is immers totaal irreëel. Er is hier sprake van keiharde huurbescherming. Het huisuitzettingsplan is een frontale aanval op de huurbescherming. Bij DUWO gaat het alleen al in Delft om zeker duizend bewoners die ten onrechte met huisuitzetting worden bedreigd.

Het lijkt erop dat uw college de rechtspositie van uw burgers ondergeschikt acht aan de belangen van de TU Delft. Niet-studenten met reguliere huurcontracten moeten plaatsmaken voor studenten. De wettelijk en statutair verankerde doelgroepen van woningcorporatie DUWO moeten wijken voor de onrechtmatige bedrijfshuisvesting – werknemers en buitenlandse gasten – van de TU Delft. DUWO is bezig om het reguliere woningbestand af te stoten c.q. te transformeren in studentenhuisvesting. Elders studerende Delftenaren worden geweerd. Een en ander is volstrekt onwettig.

U erkent dat: (a) hier grote maatschappelijke belangen in het spel zijn; (b) alle Delftenaren belang hebben bij goede huisvesting; (c) alle Delftenaren belang hebben bij een betrouwbare overheid, die er niet aan meewerkt dat zij willekeurig op straat gezet worden; en (d) alle Delftenaren belang hebben bij een overheid die duidelijk stelt: “Stop de afbraak van de huurbescherming!”

Al met al dient uw college de huisuitzettingskwes­tie en het beleid jongerenhuisvesting nu serieus op te pakken.

Het nadere advies van onze huurdersvereniging over de huisuitzettingskwes­tie is hier herhaald en ingelast (brief aan DUWO d.d. 9-2-09; reeds in uw bezit).

Onze correspondentie inclusief bijbehorende stukken is digitaal beschikbaar via www.raad.delft.nl (doorlopende lijst) en www.campuscontract.com.

Het bovengaande is het onafhankelijke oordeel van de juridische toezichtcommissie ABo. Het is niet noodzakelijkerwijs de positie van huurdersvereniging ABo. De voorafgaande correspondentie met uw college is naderhand door de vereniging geaccordeerd.

In afwachting van uw reactie,

Hoogachtend,

Juridische Toezichtcommissie ABo

Hans Talmon, voorzitter

cc: gemeenteraad (als raadsstuk)