

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

Aan: Stichting DUWO  
De heer J.W. van Beek, vestigingsdirecteur  
Kanaalweg 4  
2628 EB DELFT

telefoon: 015-2138265  
e-mail: htalmon@socialcritic.org

Algemene Bewonersorganisatie  
Phoenixstraat 66, kamer 126  
2611 AM Delft

uw brieven van 12-9-08 en 7-1-09  
onze brief van 27-10-08

betreft: adviesprocedure huisuitzettingsskwestie

Delft, 9 februari 2009

Geachte heer Van Beek,

De ABo volhardt in de ernstige bezwaren tegen uw beleidsvoornemen om onze bewoners met een regulier huurcontract tot verhuizen te dwingen. De afbraak van de huurbescherming vinden we onacceptabel. We hebben fundamentele kritiek op uw voorgenomen beleid. We verwerpen het dan ook met kracht.

Uw brief van 7 januari 2009 geeft de ABo aanleiding voor het plaatsen van enkele kanttekeningen:

(1) Uw samenvatting van onze positie geeft een sterk vertekend beeld. Zo stellen wij: *Het doel van uw beleid zou ons inziens moeten zijn doorstroming, zonder echter bewoners met reguliere huurcontracten onvrijwillig uit huis te zetten en zo de huurbescherming te ondermijnen.* U maakt hiervan dat wat ons betreft “(meer) doorstroming het doel van het beleid van DUWO zou moeten zijn.” U miskent zo totaal dat de huurbescherming voor ons voorop staat: *Geen doorstroming ten koste van de huurbescherming.*

(2) U spreekt van de “veronderstelde” strijdigheid met de huurbescherming. Dit als opmaat voor uw positie om het conflict aan de rechter voor te leggen.

Uw relativering is absurd. Er is hier sprake van keiharde huurbescherming. De rechtsvraag die u tracht op te werpen is totaal irreëel. Uw plan is een frontale aanval op de huurbescherming.

(3) De ABo maakt namens de aangeschreven bewoners aanspraak op schadevergoeding vanwege de veroorzaakte onzekerheid c.q. de gedwongen verhuizing. Uiteraard is het aan de bewoners zelf om afhankelijk van hun persoonlijke omstandigheden daadwerkelijk schadevergoeding te eisen.

(4) U spreekt van de “noodzaak van het beleidsvoornemen”.

De ABo ziet geen enkele noodzaak om niet-studenten uit huis te zetten. De belangen van de huidige bewoners zijn beslist niet ondergeschikt aan de belangen van aankomende buitenlandse studenten. Het is u als woningcorporatie niet toegestaan om bewoners met reguliere contracten uit te zetten om plaats te maken voor woningzoekenden – of zelfs de ene statutaire doelgroep (jongeren of ouderen) uit te zetten om plaats te maken voor de andere (studenten).

De ABo onderschrijft dat het tekort aan studentenhuysvesting in Delft evident is. Dit tekort is echter niet los te zien van het tekort aan huysvesting in het algemeen. Het tekort aan jongerenhuysvesting is net zo evident. Uw plan om niet-studenten uit te zetten is slechts het verschuiven van het probleem. Intussen wordt echter wel de huurbescherming van zittende bewoners met reguliere huurcontracten ondermijnd.

U refereert aan het tekort van 3600 studentenwoningen in de gemeentelijke Woonvisie 2008-2020 (april 2008). Door de kredietcrisis is deze voorspelling echter totaal achterhaald. Wij missen actuele gegevens die uw beleidsvoornemen kunnen schragen. De wereldwijde recessie zal vermoedelijk leiden tot afnemende aantallen buitenlandse studenten.

Zowel VSSD als ABo hebben de laatste tientallen jaren stelselmatig aandacht gevraagd voor het structurele kamertekort voor studenten. De suggestie dat er pas in het voorjaar van 2007 signalen kwamen van een dreigend tekort aan studentenhuysvesting, is pertinent onjuist. U zult zich de regelmatige studentenacties herinneren bij het begin van het studiejaar, zoals met tenten en stacaravans. De relatieve rust op het kamerfront in de periode 2004-2006 – door een dip in de populariteit van technische studies – doet niets af aan het structurele karakter van het decennialang bestaande tekort aan studentenwoningen. Al sinds 2003 is bekend dat de TH Rijswijk met 2000 studenten naar Delft verhuist, zonder dat men op het olopende kamertekort heeft geanticipeerd.

Het kamertekort is van alle tijden. De grote woningnood onder studenten was tot voor enkele jaren voor u geen enkele belemmering om veel woningen te verhuren aan niet-studenten. Waarom heeft u al die jaren niet veel meer gedaan aan nieuwbouw van studentenwoningen in Delft? Waarom laat u de aangekochte gebouwen op TU Noord al sinds 2002 leegstaan? Hoe valt uw beleidsvoornemen te verenigen met de aanzienlijke investering in wooncomplexen voor niet-studenten, en met de snelle expansie buiten Delft? Hoe valt uw beleidsvoornemen te verenigen met het feit dat SDSH/DUWO als van oorsprong Delftse studentenhuysvester al decennialang ver van die oorsprong is afgedwaald? DUWO is al rond 1990 getransformeerd tot jongerenhuysvester, en vervolgens in 1995 tot algemene woningcorporatie (fusie met Hof van Delft). DUWO is de laatste jaren snel verder geëxpandeerd tot de studentenhuysvester van de Randstad. De woningnood onder Delftse studenten is dus het gevolg van overexpansie en ligt andersgezegd in DUWO's eigen "risicosfeer". En voor dit wanbeleid wilt u de huurbescherming van uw Delftse bewoners offeren.

U voert aan dat het tekort aan studentenhuysvesting geen bedreiging mag zijn voor de groei van de TU Delft. "Daar zijn alle partijen het over eens". Welnu, de ABo ziet dit als een vals dilemma. De ABo is het er beslist niet mee eens dat het tekort aan studentenhuysvesting wel een bedreiging zou mogen zijn voor de bewoners met een regulier huurcontract. De ABo is het er evenmin mee eens dat de gerechtvaardigde belangen van onze bewoners zouden moeten wijken voor de belangen van de TU Delft of voor de belangen van buitenlandse aspirant-studenten.

Onze ernstige bezwaren nemen niet weg dat wij uw zorgen delen. De ABo ondersteunt dan ook van harte uw krachtadige zoektocht naar alternatieve oplossingen om de problematiek fatsoenlijk op te lossen (zonder huysuitzetting van reguliere huurders).

(5) U gaat totaal niet in op onze bezwaren. U laat na ze te weerleggen met feiten en argumenten. U ontduikt zo de bewijslast. U volstaat met de opmerking dat DUWO het niet met de bezwaren eens is. U hanteert uw autoriteit zo in feite als drogreden. U geeft een sterk vertekend beeld van onze positie. U komt vervolgens met irrelevante argumenten. U voert uw overtuiging stelselmatig aan als doorslaggevend argument. U versterkt de drogredenatie nog door te stellen: "Had DUWO deze overtuiging niet, dan had zij het beleidsvoornemen niet gehad en niet doorgezet."

Kennelijk volgt u ons advies niet op, maar u verzuimt om de redenen daarvoor te geven (en om dit tijdig te doen).

In zoverre het advies van de huurdersorganisatie niet wordt gevolgd is de verhuurder verplicht om binnen 14 dagen schriftelijk de redenen daarvoor mee te delen (artikel 5 lid 2 WOHV).

De opzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” (niet-studenten moeten plaatsmaken voor studenten) is bij een regulier huurcontract totaal onredelijk en kansloos:

- a. DUWO heeft geen statutaire doelstelling ter studentenhuisvesting (behalve als nevendoelgroep).
- b. Volgens de huurovereenkomst is de bestemming “woonruimte” (niet “studentenwoning”).
- c. Het huurreglement is niet gericht op studentenhuisvesting.
- d. De huurperiode is “voor onbepaalde tijd” (zonder termijn na het afstuderen of anderszins).
- e. Al met al ontbreekt het belang bij ontruiming vanwege “dringend eigen gebruik”.
- f. Gezien het normale karakter van de huurovereenkomst is sprake van huurbescherming.
- g. Het is nog onredelijker en kanslozer als de huidige huurder onder DUWO's statutaire doel valt.

Uit de statuten van Stichting DUWO zoals deze gelden sinds 19 augustus 2003:

## **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 opzeggingsgrond “weigeren van een redelijk aanbod” (studenten moeten een campuscontract aangaan) is in essentie de opzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” met extra uitstel voor de duur van de studie.

U verschuilt zich al te gemakzuchtig achter de rechter door te stellen: “De rechter is uiteindelijk de enige partij die kan beslissen of het beleid van DUWO rechtmatig – redelijk en billijk – is en of er sprake is van goed verhuurderschap.” Vooralsnog kan ABo in uw beleidsvoornemen nog geen enkele redelijkheid ontdekken. Noch de wet noch de jurisprudentie bieden u enig houvast om met een beroep op “dringend eigen gebruik” bewoners met een regulier huurcontract de huur op te zeggen teneinde plaats te maken voor anderen. Het voorleggen van deze kwestie aan de rechter is totaal niet neutraal. Het is een frontale aanval op de huurbescherming.

Het is duidelijk waarom DUWO zich beschouwt als “vrijbuiters in de corporatiewereld”, waarom u een rechtsfilosofie hanteert van “negeer het recht en doe wat nodig is”, en waarom u de wereld ziet als “gewoon even aan de boom schudden en het verzet verdwijnt vanzelf”. Uw algemeen directeur de heer Benschop zou zelfs schermen met “ik heb de rechters in m'n zak”. Hiertegenover past geen relativisme. De ABo staat pal voor de huurbescherming.

U heeft met het oude ABo-bestuur plannen beraamd om samen een proefproces te voeren. Daartoe is gezamenlijk een advocaat benaderd. De oud-voorzitster wilde zichzelf beschikbaar stellen voor het proefproces. Helaas was het de ABo algemene ledenvergadering niet onmiddellijk duidelijk dat “doorstroming” een eufemisme was voor “huisuitzettingen”. Het proefproces-plan is echter zwaar bekritiseerd door de algemene ledenvergadering, door de adviesraadvergadering, en door collega-

huurdersverenigingen Duwoners en VBU. Vanwege de huisuitzettingskwestie is het ABo-bestuur in juni 2008 zijn mandaat verloren en in september 2008 definitief afgezet. De ledenvergadering zag belangenverstrengeling tussen het ABo-bestuur en de lobby voor studentenhuisvesting (VSSD, TU Delft en DUWO). In de ogen van de ledenvergadering hoorde de ABo op te komen voor alle bewoners – student en niet-student (conform de ABo-statuten). De ABo is stellig van oordeel dat de huisuitzettingsprocedures van reguliere huurders onmiddellijk moeten worden gestaakt. De ABo weigert mee te werken aan enig proefproces, of om de bewonersbelangen te laten verdedigen door een advocaat die gezamenlijk is geselecteerd door de studentenhuisvesting-lobby en de wederpartij.

(6) U miskent totaal dat de huurbescherming voor ons voorop staat: Geen doorstroming ten koste van de huurbescherming (zie onder 1). U miskent totaal dat de ABo ernstige en integrale bezwaren heeft tegen het doel, tegen de onderbouwing, en tegen de uitwerking van uw beleid.

De uitwerking van het beleid is volledig gebaseerd op uw indeling in categorieën. De ABo moet nog eens benadrukken dat de *categorie-indeling ondeugdelijk* is. Het fundamentele probleem is dat de categorieën 2, 3 en 4 steeds spreken van “voor studenten bestemde woonruimte [huren of hebben gehuurd] op basis van een niet-campuscontract”. De tegenstrijdigheid is dat uw reguliere contracten (niet-campuscontracten) steeds uitdrukkelijk spreken van de bestemming “woonruimte” en niet van de bestemming “studentenwoning”. Feitelijk bestaan de drie categorieën dus niet. Bij bewoners met reguliere huurcontracten is helemaal geen sprake van “voor studenten bestemde woonruimte” maar van “woonruimte”.

Uw vestigingsdirecteur Amsterdam mevrouw De Vreese heeft nota bene de ondeugdelijkheid van uw categorie-indeling toegegeven (tegenover huurdersvereniging Duwoners).

U wilt studenten met een regulier contract dwingen om alsnog een campuscontract te ondertekenen. Daartoe hanteert u de opzeggingsgrond “weigeren van een redelijk aanbod”. Het is wel degelijk zo dat de ABo zich ook tegen deze huuropzeggingen verzet. Punt is dat wij deze opzeggingsgrond zien als een afgezwakte variant van de opzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” (met extra uitstel voor de duur van de studie). Een wezenlijk verschil is er niet.

Het proefproces over “weigeren van een redelijk aanbod” doorzag ABo dan ook als oprolstrategie om – via het uitlokken van jurisprudentie – vervolgens de voor u nog lastiger variant aan te pakken van “dringend eigen gebruik”.

U wijst op het overgangsrecht van de campuscontract-wetgeving (MvT 7:274 BW). Uiteraard is het overgangsrecht slechts bedoeld om bij een campuscontract-achtig huurcontract – door het doen van een “redelijk aanbod” – de vereiste bepaling aan het huurcontract te kunnen toevoegen dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student wordt verhuurd.

De reguliere huurcontracten van DUWO spreken echter van de bestemming “woonruimte” en van een huurperiode “voor onbepaalde tijd”. De woningen zijn niet bestemd als “studentenwoning”. Dit blijkt overduidelijk uit de opsomming onder (5). Het gaat dus totaal niet om campuscontract-achtige huurcontracten.

*Het overgangsrecht is slechts van toepassing als de “woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten” (BW 7:274 lid 4 sub 1).* Door het totaal negeren van deze voorwaarde maakt DUWO ernstig misbruik van het overgangsrecht. Als de wetgever het overgangsrecht ruimer had willen maken – zo ruim dat in feite zelfs ieder regulier huurcontract in een campuscontract kan worden omgezet – dan had de wetgever er zeer waarschijnlijk voor gekozen om dat in de wet zelf te regelen, in plaats van zich te beperken tot enkele algemene zinnen in de memorie van toelichting.

Het overgangsrecht heeft uiteraard slechts betrekking op campuscontract-achtige situaties waar de bestemming als studentenwoning duidelijk geregeld is – zoals bij de klassieke studentenhuusvester SSHN in Nijmegen, of zoals bij de campuscontracten avant la lettre op de Balthasar van der Polweg en het Westplantsoen (vergelijk Gerechtshof Den Haag 20-12-2002, LJN AF2630).

U wekt steeds de suggestie dat de aangeschreven bewoners “voor studenten bestemde woonruimte” huren en dat dit hun bekend is. Dit is evidente onzin. Het is nu opnieuw en ten overvloede betoogd waarom het onzin is. De betrokkenen hebben een reguliere huurovereenkomst met de bestemming “woonruimte” en met een huurperiode “voor onbepaalde tijd”. Ten onrechte wekt u de suggestie dat de bewoners inmiddels geacht worden een andere woning te zoeken, en dat de rechter te zijner tijd in zijn overwegingen kan betrekken dat betrokkene hierin nalatig is geweest. De bewoners kunnen echter in alle redelijkheid uitgaan van hun reguliere huurovereenkomst en van de huurbescherming. Ze zijn beslist niet verplicht om te zoeken naar vervangende woonruimte. Er kan onmogelijk sprake zijn van nalatigheid. De situatie is glashelder. Als hier iemand iets verweten kan worden dan is het wel DUWO die bewoners – volstrekt ten onrechte – dermate in onzekerheid brengt dat de helft van de aangeschrevenen zich intussen gedwongen heeft gezien tot verhuizen of tot het ondertekenen van een campuscontract.

Ook volgens het gemeentelijke bestemmingsplan is de bestemming van de betreffende complexen overigens “wonen” en niet “studentenwoningen”. In Delft wordt niet gewerkt met “branchering”. Helaas heeft ABo vooralsnog geen inzage kunnen krijgen in de grond uitgifteovereenkomsten voor de DUWO-complexen in Delft, om te onderzoeken of daarin wellicht wel sprake is van de bouw van studentencomplexen. De behandelend ambtenaar van de gemeente acht het in ieder geval zeer onwaarschijnlijk. B. en W. hebben ons bovendien verzekerd dat het vigerende bestemmingsplan hoe dan ook leidend is.

Krachtens de huurovereenkomst is de bestemming “woonruimte”. Krachtens het bestemmingsplan is de bestemming “wonen”. Quod erat demonstrandum.

(7) U overweegt kort de optie van vrijwillig vertrek. Uw bezwaren hiertegen zijn dat u geen passende vervangende woonruimte kunt bieden, dat de kosten hoog zijn, en dat het geen garantie biedt op vertrek.

B. en W. van Delft schreven ons op 8 januari 2009, in antwoord op een vraag over het stimuleren tot vrijwillig vertrek: “DUWO onderzoekt diverse alternatieven [mogelijkheden] in dat kader”. Uit uw brief blijkt hier niets van. De ABo is hier totaal niets van bekend. Om welke alternatieven gaat het concreet? Wat is de status hiervan? Waarom is het niet eerder uitgezocht, voordat u überhaupt de optie van gedwongen verhuizingen gaat bepleiten?

Uw tweede bezwaar tegen vrijwillig vertrek is de hoge verhuiskostenvergoeding. 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)?

Uw derde bezwaar is dat vrijwillig vertrek geen garantie biedt op daadwerkelijk vertrek. 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.

(8) De ABo dringt er nogmaals op aan dat de ingezette huuropzeggingsprocedures per onmiddellijk worden ingetrokken. Het is onaanvaardbaar dat u uw beleid invoert alvorens de adviesprocedure met de huurdersorganisaties is afgerond. Het is onaanvaardbaar dat u de aangeschreven bewoners in dusdanig grote en voortdurende onzekerheid heeft gebracht, dat de helft zich inmiddels gedwongen heeft gezien een campuscontract te ondertekenen danwel te verhuizen. Het is onaanvaardbaar dat u suggereert dat de ABo (rechtmatig) zou hebben ingestemd met de huuropzeggingsprocedures tegen de eigen bewoners/leden, omdat dit in strijd zou zijn geweest met de bewonersbelangen en dus met de eigen statuten. (Kunt u ons een afschrift doen toekomen van de veronderstelde afspraak?)

Wij hebben u herhaaldelijk en dringend verzocht om de huuropzeggingen individueel in te trekken. Het is teleurstellend om nu pas, geheel terloops en ongemotiveerd antwoord van u te ontvangen.

(9) Voor de goede orde wil de ABo benadrukken dat de vertegenwoordigers van Duwoners en VBU in geen enkel opzicht de ABo vertegenwoordigen. De afspraken gemaakt in uw nadere overleggen over de adviesaanvraag 30+ zijn geenszins gemaakt met de ABo. De koepel ABo-Duwoners-VBU (die in oprichting was) en zijn campuscontract-werkgroep zijn reeds geruime tijd opgehouden te bestaan. De ABo maakt er althans geen deel meer van uit.

U spreekt van een brief aan de betreffende Delftse huurders, die geaccordeerd zou zijn door VBU en Duwoners. De ABo hecht eraan vast te leggen dat wij niet akkoord zijn gegaan, en dat de ABo slechts een brief zal accorderen waarin de huuropzeggingen individueel worden ingetrokken.

—

Uw verslag van de bijeenkomst 30+ op 9 december 2008, met de huurdersverenigingen Duwoners en VBU, geeft de ABo bovendien aanleiding tot de volgende kanttekeningen:

(1) U wekt de suggestie dat de bijeenkomst heeft plaatsgevonden met al uw huurdersverenigingen, terwijl feitelijk de ABo er niet aan heeft deelgenomen en zich er nadrukkelijk van distantieert. Het is goed te memoreren dat ABo u terzake ondubbelzinnig negatief heeft geadviseerd. Er is geen sprake van een gezamenlijk advies van de huurdersorganisaties. Onze bezwaren zijn fundamenteel en principieel van aard, in contrast met de toegeeflijke houding van Duwoners en VBU.

(2) De nieuwbouw van studentencomplexen in de TU-wijk is onlangs verder vertraagd doordat is besloten alsnog de vereiste MER-procedure te starten. DUWO ziet dit als een extra argument voor de noodzaak om niet-student bewoners uit huis te zetten. De ABo trekt echter een totaal andere les uit het MER-debâcle. De vertraging is veroorzaakt door het hardnekkig ontkennen van de juridische realiteit. Boven 4000 woningen was hoe dan ook een MER vereist, of het nu ging om villawoningen of om studentenwoningen. De studentenhuisvesting-lobby heeft de extra vertraging volledig aan zichzelf te wijten. Met zijn houding van “negeer het recht en doe wat nodig is” stevent DUWO nu opnieuw af op een blamage. De gevolgen van het huisuitzettingsdossier waren al lang voorspelbaar: verdere vertraging, verdere reputatieschade en verder verslechterde relaties.

(3) Wij moeten nogmaals benadrukken dat het gaat om reguliere woningen die beslist níet bestemd zijn als “studentenwoning” (woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd voor studenten).

Het verbaast ons zeer dat u in de notulen stelselmatig spreekt van “studentenwoning” en “bestemd voor studenten”, zonder dat de vertegenwoordigers van de Amsterdamse huurdersorganisaties deze pertinente onjuistheid weerspreken.

(4) U verwijst naar jurisprudentie die uw positie zou onderbouwen. Kunt u ons aangeven welke jurisprudentie u concreet bedoelt, en welke concrete steun u daarin meent te vinden? Vooralsnog heeft u de juridische houdbaarheid van uw positie nog totaal niet aannemelijk gemaakt. Uw reactie op ons advies zal hierin duidelijkheid moeten bieden voordat uw rechtsgang überhaupt aan de orde kan komen.

(5) U stelt: “In de tijd dat er geen tekorten waren aan studentenhuysvesting zijn ook niet studenten gehuisvest in studentenwoningen.” Dit wekt bevreemding. Ten eerste gaat het zoals gezegd niet om studentenwoningen. De klassieke studentenhuysvesting-huurcontracten zijn al zeker een kwart eeuw geleden afgeschaft. De transformatie tot jongerenhuysvester vond al plaats in de SDSH-periode. De SDSH fuseerde in 1995 met Hof van Delft tot een reguliere woningcorporatie. Al die tijd zijn de betreffende woningen via de reguliere woningmarkt verhuurd aan jongeren. Ten tweede is er in Delft al sinds mensenheugenis een tekort aan huysvesting voor studenten (zoals voor alle jongeren). De woningen zijn dus decennialang aan alle jongeren verhuurd ondanks de structurele woningnood onder studenten.

(6) U erkent dat de niet-student huurders bij het ondertekenen van het huurcontract niet wisten dat de woning bestemd was voor studenten. U weerspreekt daarmee dat “de woonruimte krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor studenten”. Hoe valt het te rijmen dat u desondanks spreekt van “voor studenten bestemde woonruimte”? Hoe zouden student-huurders bij het ondertekenen van exact hetzelfde huurcontract wel geweten moeten hebben dat de woning bestemd was voor studenten? (nu dat immers niet blijkt uit het contract). Bovendien: Hoe denkt u deze situatie onder het overgangsrecht te brengen?

(7) Wat is het vervolg als u het negatieve advies van ABo definitief terzijde schuift? Komt er dan gelegenheid om het geschil te beslechten? Of zult u meteen overgaan tot dagvaardingsprocedures?

(8) Promovendi werkzaam aan de TU Delft, ofschoon zij niet voldoen aan de definitie van student in de campuscontract-wetgeving (7:274 BW), blijken bij DUWO nog steeds in aanmerking te komen voor een campuscontract-woning. Net als het fenomeen van “shortstay housing” is dit een verkapte vorm van bedrijfshuysvesting. Huuropzegging door een woningcorporatie op grond van “dringend eigen gebruik” mag echter nooit bedrijfshuysvesting als feitelijk oogmerk hebben.

(9) De ABo maakt ernstig bezwaar tegen de schending van de privacy van reguliere bewoners bij het vaststellen van hun status als student. De huurder is niet verplicht een bewijs van inschrijving te overleggen.

(10) Volgens u hebben veel van de aangeschreven huurders begrip voor de huysuizettingsactie. Kunt u ons de betreffende enquêteresultaten doen toekomen? Wij horen vooral kritische geluiden, dus we zijn zeer geïnteresseerd in al de positieve reacties die klaarblijkelijk bij u binnenkomen. Tijdens de ABo-ledenvergaderingen bleek steeds zwaar verzet tegen uw huysuizettingsplannen. Zoals u weet is zelfs het vorige ABo-bestuur vanwege deze kwestie afgezet. Uw positieve signalen verdienen echter serieuze aandacht. Of is het grotendeels ongeïnformeerde napraterij van DUWO’s *framed message* “niet-studenten bezetten studentenwoningen”? En dit terwijl het feitelijk gaat om reguliere woningen? (die niet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor studenten).

(11) Tot enkele jaren geleden heeft DUWO vrijwel alle woningen – zelfstandig en onzelfstandig – normaal via het reguliere woonruimteverdelingsysteem verhuurd als reguliere woning.

(12) DUWO suggereert dat het altijd een studentenhuysvester is geweest. Dit is incorrect. De SDSH was van oorsprong studentenhuysvester. Al rond 1990 is de SDSH evenwel getransformeerd tot jongerenhuysvester. Vervolgens is de SDSH bij de fusie met Hof van Delft opgegaan in DUWO als algemene woningcorporatie. DUWO is primair de rechtsopvolger van Hof van Delft. De statuten van DUWO geven als doel aan volkshuysvesting. De doelgroepen zijn ondermeer: “- meerpersoons-huyshoudens; - alleenstaanden, waaronder studenten en andere jongeren; - ouderen.” Dat DUWO’s feitelijke beleidsdoel momenteel is om dé studentenhuysvester van de Randstad te zijn, doet er niets aan af dat DUWO de laatste twintig jaar vooral een jongerenhuysvester was.

Enkele vragen: Is het exclusief nastreven van studentenhuysvesting wel conform de doelparagraaf in de statuten? (met name de huysuitzetting van de ene doelgroep om plaats te maken voor de andere). Is het wel conform het non-discriminatiebeginsel (artikel 1 Grondwet)? En is monopolievorming in de studentenhuysvesting wel conform de mededingingswet?

(13) U ontkent dat de aangeschreven bewoners via de reguliere woningmarkt zijn binnengekomen. Dit is echter wel degelijk het geval. Volgens onze informatie gaat het in alle gevallen om reguliere woningen aangeboden via de reguliere woonruimteverdeling. U heeft nog geen enkele informatie overlegd waaruit het tegendeel zou blijken. Het enkele feit dat aspirant-bewoners een instemming hebben ondergaan door medebewoners is beslist onvoldoende. Waar baseert u zich op?

(14) DUWO erkent dat een woongroep sowieso geen voor studenten bestemde woonruimte betreft, en dat de bewoners dus geen huuropzeggingsbrief ontvangen. Het verbaast daarom des te meer dat een woongroep als Bagijnhof 17 (met annex) wordt aangemerkt als campuscontract-complex, en dat bewoners daar wel degelijk huuropzeggingsbrieven hebben ontvangen. Hoe verklaart u dit?

(15) U spreekt van een brief aan de betreffende Delftse huurders, die geaccordeerd zou zijn door VBU en Duwoners. De ABo hecht eraan vast te leggen dat wij niet akkoord zijn gegaan, en dat de ABo slechts een brief zal accorderen waarin de huuropzeggingen individueel worden ingetrokken.

—

De recente correspondentie van de juridische toezichtcommissie ABo met B. en W. Delft is hier als herhaald en ingelast te beschouwen (onze brieven d.d. 16-11-08 en 14-1-09; reeds in uw bezit).

Met vriendelijke groet,

Juridische Toezichtcommissie ABo

Hans Talmon, voorzitter

Namens de Algemene Ledenvergadering bijeen op 9 februari 2009,

dagvoorzitter

notulist

cc: Duwoners; VBU