

DUWO is bewoners brieven aan het schrijven ter "controle terechte bewoning studentencomplex".

A. Met een campuscontract heb je bij het tekenen destijds toegezegd om na je afstuderen binnen een half jaar te verhuizen. Je rechtspositie is dan uiteraard zwak. Als blijkt dat je niet langer ingeschreven staat als student (of AIO) zal DUWO op korte termijn de huurovereenkomst opzeggen. Je krijgt dan zes maanden de tijd om een nieuwe woning te vinden.

B. Met een normaal huurcontract dreigt DUWO je echter met dezelfde procedure. De brieven worden namelijk ook verstuurd aan huurders van onzelfstandige woningen die nog een oud huurcontract hebben (met volwaardige huurbescherming). Zij krijgen de keus - op korte termijn - zelf de huur op te zeggen of het huurcontract om te zetten in een campuscontract. DUWO wil anders half januari 2008 overgaan tot het eenzijdig opzeggen van de huurovereenkomst. Niet-studenten zouden dan binnen zes maanden moeten verhuizen.

De betreffende medewerker van DUWO laat doorschemeren dat op termijn ook de huurders van zelfstandige woningen een dergelijke brief kunnen verwachten.

Voor bewoners met een normale huurovereenkomst betekent dit een ernstige aantasting van hun rechtspositie.

Als grondslag voor het eenzijdig opzeggen van de oude huurovereenkomsten voert DUWO aan:

- (1) "dringend eigen gebruik" (niet-studenten moeten plaatsmaken voor studenten), danwel
- (2) "weigeren van een redelijk aanbod" (studenten moeten een campuscontract aangaan).

Het is zeer de vraag of de rechter een en ander zou accepteren.

(1) Het "dringend eigen gebruik" veronderstelt een uitzonderlijke woningnood onder studenten. Het kamertekort is echter van alle tijden. Bij de rechter kun je eenvoudig aanvoeren dat de grote woningnood onder studenten tot voor enkele jaren voor DUWO geen enkele belemmering was om veel woningen te verhuren aan niet-studenten. DUWO zal duidelijk moeten maken wat de situatie nu zo bijzonder dringend maakt. Ook zal DUWO moeten aangeven waarom het al die jaren niet veel meer heeft gedaan aan nieuwbouw van studentenwoningen in Delft. En tenslotte zal DUWO - als Delftse studentenhuusvester - moeten uitleggen hoe een en ander te verenigen is met de aanzienlijke investering in wooncomplexen voor niet-studenten, en met de snelle expansie buiten Delft. De woningnood onder Delftse studenten ligt andersgezegd in DUWO's eigen "risicosfeer". En voor dit wanbeleid wil DUWO onze huurbescherming offeren. De rechter maakt hopelijk korte metten met deze willekeur.

Veel huurcontracten lenen zich niet voor DUWO's beroep op "dringend eigen gebruik", doordat in de overeenkomst de daartoe vereiste bestemming als studentenwoning ontbreekt.

(2) Het "weigeren van een redelijk aanbod" veronderstelt dat het redelijk zou zijn om van de huurder te verwachten dat deze zijn rechten in wezen totaal opgeeft. Een wijziging in het huurcontract moet een redelijk doel dienen en in redelijke mate rekening houden met de belangen van de huurder. Het eenzijdig limiteren van een eerder afgesloten huurovereenkomst tot vlak na iemands afstuderen is echter volstreekte willekeur.

Ingeval DUWO gelijk mocht krijgen - wat nauwelijks denkbaar is -, dan nog kun je aanspraak maken op passende woonruimte en/of een redelijke vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten.

C. Onze bewonerscommissie is akkoord dat vrijkomende woningen worden toegewezen aan studenten, zodat ons complex op termijn een puur studentencomplex wordt. Ons verschil van mening met DUWO betreft slechts de drastische en willekeurige manier waarop dat doel plotseling wordt nagestreefd.

Kanttekeningen (10-3-08)

(1) De statutaire plicht van DUWO beperkt zich geenszins tot studentenhuisvesting. DUWO's doel is volkshuisvesting van jong tot oud.

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.

(2) Als jurisprudentie voert DUWO aan de uitspraken van de Kantonrechter Delft 12 juni 1980 (Praktijkgids 1980/1524) en de Kantonrechter Nijmegen 14 juni 1996 (WR 1997/13). Deze zijn in voorliggende kwestie echter minder relevant. DUWO verschilt immers wezenlijk van de vroege Stichting Delftse Studenten Huisvesting (SDSH) en de Stichting Studenten Huisvesting Nijmegen (SSHN):

- a. DUWO heeft geen statutaire doelstelling ter studentenhuisvesting (behalve als nevendoeelgroep).
- b. In de huurovereenkomst ontbreekt de bestemming als 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.

(3) De DUWO-directie doet in de media stelselmatig uitspraken in de trant van "Als je bij DUWO komt wonen dan weet je dat je een studentenkamer betreft. En als je afgestudeerd bent dan is het logisch dat je de studentenkamer vrijmaakt voor de volgende generatie." Dergelijke uitspraken zijn blijkens het bovengaande ronduit misleidend.

Meer informatie

Een artikel over "Het campuscontract" door DUWO's advocaat Tom Nieuwenhuijsen
www.ngnb.nl/data///artikelcampuscontract.pdf

De positie van de samenwerkende studentenhuisvesters t.a.v. campuscontracten
www.kences.nl/documents/publicaties/kences_handleiding_campuscontract.pdf

De wetstekst is te vinden op:

<http://wetten.overheid.nl>

(zoeken naar Burgerlijk Wetboek en vervolgens doorklikken naar artikelen 274-276)

Memorie van Toelichting 7:274 BW (Tweede Kamer, vergaderjaar 2003-2004, 29707, nr. 3)

Kamerstukken zijn te vinden op:

<http://parlando.sdu.nl>

Informatie van een advocatenkantoor (zie vanaf "Opzegging door de verhuurder"):

www.verstappengoossens.nl/huurrecht/huur_eindewoonruimte.htm

De DUWO-brief staat hier online:

<http://scout.kvz.tudelft.nl/DUWO.pdf>

Discussieforum voor gedupeerden en betrokkenen:

<http://contractdiscussie.kvz.tudelft.nl>