

Kanttekeningen bij de brief van B. en W. Delft inzake beleid jongerenhuisvesting DUWO

Hans Talmon – voorzitter Juridische Toezichtcommissie ABo (inspreker Cie S&V 13-01-09)

Ik spreek niet in namens de huurdersvereniging ABo, maar slechts als onafhankelijke juridische toezichtcommissie van de ABo. Door alle perikelen rond de huisuitzettingsplannen functioneert onze vereniging al sinds juni 2008 zonder bevoegd bestuur. Bijgevolg is niemand gemachtigd de vereniging te vertegenwoordigen.

De gemeente is toezichthouder op de woningcorporaties.

(1) De toezichtsbrief/oordeelsbrief geeft een veel te rooskleurig beeld van de situatie. Financieel verkeert DUWO met de kredietcrisis in zwaar weer, gezien de slechte vermogenspositie, de geringe kredietwaardigheid, de onzekerheid over de rentevoet, en met name de forse investeringsplannen. Het voldoen aan de taakstelling is buitengewoon onzeker. Bovendien is de rechtmatigheid van DUWO's beleid ernstig in het geding, met name gezien de statutair geregelde doelstelling om zich in te zetten voor de huisvesting van andere doelgroepen dan alleen studenten.

(2) De behandelend ambtenaar M. Treep vult aan dat het bestemmingsplan leidend is. Het gaat dus om de bestemming "wonen". In Delft wordt niet gewerkt met "branchering". Er geldt hier dus geen bestemming "studentenwoningen". (Dit nog los van het reguliere huurcontract, waarin uitdrukkelijk sprake is van de bestemming "woonruimte" en van huur "voor onbepaalde tijd".)

(3) Zowel VSSD als ABo hebben de laatste tientallen jaren stelselmatig aandacht gevraagd voor het structurele kamertekort voor studenten. De suggestie van B. en W. dat er pas in het voorjaar van 2007 signalen kwamen van een dreigend tekort aan studentenhuishuisvesting, is pertinent onjuist. Men zal 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 oplopende kamertekort heeft geanticipeerd.

(4) Wat DUWO betreft zullen in Delft nog slechts studenten gehuisvest worden die studeren aan een in Delft gevestigde onderwijsinstelling. De overige jongeren kunnen bij DUWO alleen nog terecht in Den Haag. In Delft zijn zij voortaan aangewezen op andere woningcorporaties.

Niet-studenten zouden op korte termijn uitgezet moeten worden om plaats te maken voor studenten. Vervangende huisvesting is niet beschikbaar. Doordat de nieuwe studentencomplexen grofweg pas over een paar jaar worden opgeleverd, gaat dit beleid op korte termijn wel degelijk ten koste van de huisvesting van overige jongeren.

(5) Bij niet-studenten hanteert DUWO als opzeggingsgrond van het huurcontract "dat zij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik, te weten het huisvesten van studenten aan een in Delft gevestigde onderwijsinstelling."

(6) DUWO is bezig om het reguliere woningbestand af te stoten danwel te transformeren in studentenhuishuisvesting. In de Meerjarenbegroting 2009-2013 valt te lezen: "Belangrijk project in 2009 is het versterken van de bedrijfsidentiteit van DUWO." De woningcorporatie wil af van het imago van jongerenhuisvester en consequenter "zeggen dat we een studentenhuishvester zijn."

(7) Kennelijk realiseren B. en W. zich niet dat deze bewoners met een regulier huurcontract over het algemeen geen inschrijvingsduur hebben opgebouwd. Bij huisuitzetting staan zij dus op grote achterstand op de woonmarkt. De woonmarkt zit dusdanig op slot dat de gedupeerden weinig

perspectief hebben op doorstroming. Uit het antwoord van B. en W. 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.

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 bedrijfshuisvesting. Huuropzegging door een woningcorporatie op grond van “dringend eigen gebruik” mag echter nooit bedrijfshuisvesting als feitelijk oogmerk hebben.

(8) Hiervan is onze huurdersvereniging niets bekend. Om welke alternatieven gaat het concreet? Wat is de status hiervan? Waarom is het niet eerder uitgezocht, voordat überhaupt gesproken wordt over gedwongen verhuizingen?

(9) B. en W. geven 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 de gemeente 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) 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 stellen gezien de zes jaar leegstand van de TU Noord-gebouwen. Bij het eigen gebruik vallen vraagtekens te stellen 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) B. en W. merken terecht op: “Er is een groot maatschappelijk belang gemoeid met het goed huisvesten van personen die in Delft onderwijs genieten.” Maar B. en W. zien toch wel dat er hier nog andere grote maatschappelijke belangen in het spel zijn? Hebben niet alle Delftenaren belang bij goede huisvesting? Hebben niet alle Delftenaren belang bij een betrouwbare overheid, die er niet aan meewerkt dat zij willekeurig op straat gezet worden? Hebben niet alle Delftenaren belang bij een overheid die duidelijk stelt:

Stop de afbraak van de huurbescherming!