

Van: [REDACTED]  
 Verzonden: vrijdag 6 september 2019 11:38  
 Aan: [REDACTED]@rotterdam.nl; [REDACTED]; Melchers L.J.M.J. (Jos)  
 Onderwerp: FW: Doorst: Verkorte versie uitspraken rechter Tweebosbuurt

Beste [REDACTED], Jos en [REDACTED],

Ter informatie hieronder een korte samenvatting van de uitspraak door de rechter in de rechtszaken van Vestia tegen een aantal huurders van de Tweebosbuurt.

De rechtbank heeft Vestia op alle punten in het gelijk gesteld.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
 Goedemorgen allen,

Zoals eerder besproken, stuur ik jullie hierbij (mede namens [REDACTED]) een toelichting op de inhoud van de vonnissen. Ik probeer het zo kort mogelijk te houden voor jullie, gezien het feit dat jullie snel een persbericht de deur uit willen doen. Mede om die reden, bespreek ik de vonnissen zo veel mogelijk gezamenlijk en ga ik alleen in op de hoogst relevante onderdelen van de vonnissen.

### Dringend eigen gebruik

In de vonnissen die zijn behandeld door de advocaten van het AdvokatenKollektief Rotterdam (mr. [REDACTED] en mr. [REDACTED]) is uitgebreid geoordeeld over de vraag of sprake is van dringend eigen gebruik. In tegenstelling tot hetgeen de advocaten van de huurders hebben betoogd stelt de rechter allereerst – conform ons standpunt – dat Vestia voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat zij op redelijke gronden tot haar besluit om over te gaan tot sloop van de woningen in de wijk te komen. Daarbij gaat de rechtbank uitgebreid in op de door Vestia in de procedure gebrachte stukken (rapport Deetman/Mans, het NPRZ, Handelingsperspectief Afrikaanderwijk en de veiligheidsindex. Kortom: dringend eigen gebruik wordt door de rechter aangenomen.

Leuk detail is trouwens de volgende zin uit de vonnissen: *‘Het is daarnaast niet zonder meer onredelijk om (zeer) goedkope woningen te vervangen door deels duurdere woningen, gelet op de wens van Vestia om een gevarieerder woningaanbod in de wijk te hebben, welke keuze tevens wordt onderschreven door het NPRZ en de gemeente Rotterdam.’*

### Bestuursrechtelijke belemmeringen

Anders dan de advocaten van het AdvokatenKollektief Rotterdam hebben betoogd, is de rechtbank van oordeel dat er geen bestuursrechtelijke belemmeringen zijn.

### Passende woonruimte en belangenafweging

Over de vraag of huurders passende woonruimte kunnen verkrijgen, oordeelt de rechtbank in alle procedures dat voldoende is gebleken dat in het algemeen passende woonruimte voor de huurders voorhanden is. Relevant is verder dat de rechtbank in de vonnissen benadrukt dat door Vestia tijdens huisbezoeken geen garanties zijn gegeven voor bepaalde woonwensen.

Vervolgens komt de rechter in alle zaken tot de conclusie dat de belangen van Vestia bij haar herstructureringsplannen (waaronder ook het financiële belang van Vestia bij de herstructurering) zwaarder wegen dan de persoonlijke belangen van alle huurders.

Art. 10 lid 2 sub b WOB

### Verhuiskostenvergoeding

De door Vestia aangeboden verhuiskostenvergoeding van € [REDACTED] wordt door de rechtbank in alle zaken redelijk geacht, zodat Vestia niet verplicht is (zoals een groot aantal huurders heeft gevorderd) een hogere tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten te voldoen.

### Uitvoerbaarheid bij voorraad

Tot slot is de rechtbank van oordeel dat de belangen van Vestia bij de herstructurering zodanig zwaarwegend zijn dat een verder uitstel van de ontruiming van de woningen in verband met de sloop niet kan worden gevergd van Vestia. Als redenen hiervoor noemt de rechtbank:

- Het financiële belang van Vestia;
- Het feit dat de sloop en nieuwbouw breed worden gedragen en een volkshuisvestingsbelang dienen binnen het woonbeleid van gemeente Rotterdam;

- c. Dit alles terwijl voor huurders passende woonruimte voorhanden is en de huurders een verhuiskostenvergoeding ontvangen.

Om die reden verklaart de rechtbank alle vonnissen uitvoerbaar bij voorraad. Voor jullie begrip: dit is niet het uitgangspunt (normaal gesproken moet eerst een eventueel hoger beroep worden afgewacht voordat een verhuurder mag ontruimen). In dit geval is dat dus niet zo. Als één of meer huurders in hoger beroep gaan, laat dit onverlet dat Vestia de woningen in de tussentijd toch gewoon mag ontruimen. In theorie is het overigens wel mogelijk dat huurders in dat geval een kort geding (executiegeschil) zullen starten om te proberen alsnog schorsing van de ontruiming te vorderen lopende een hoger beroep.

#### Proceskosten

De proceskosten worden door de rechtbank gecompenseerd 'gezien de bijzondere omstandigheden van het geval'.

#### Resumerend

De rechtbank heeft Vestia dus in feite werkelijk op alle punten in het gelijk gesteld. Hopelijk zorgt dit ervoor dat ook (andere) huurders hiermee eieren voor hun geld kiezen en alsnog besluiten akkoord te gaan met de huuropzeggingen van Vestia.

Mochten jullie nog verdere vragen of opmerkingen hebben of willen dat wij jullie persbericht bekijken, dan hoor ik dat uiteraard graag. Ik zorg ervoor dat [REDACTED] en ik de hele dag voor jullie bereikbaar zijn. De vonnissen heb ik voor het gemak nogmaals bij deze e-mail gevoegd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



[REDACTED] | advocaat |

De Boompjes 252 | postbus 23498 | 3001 KL Rotterdam

T [REDACTED] | F 088 3358 803 | M [REDACTED]

E [REDACTED]@vbtm.nl | [www.vbtm.nl](http://www.vbtm.nl)



De inhoud van dit emailbericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze inhoud door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is onrechtmatig.

---

Vindt u deze informatie onduidelijk? Wij geven graag een toelichting.

Geef het door aan de afzender wanneer deze e-mail niet voor u is en verwijder dit bericht.