



Bestuurs- en concernondersteuning  
Afdeling Juridisch  
JD Gemeente Advocaten Rotterdam

**Aan** : [REDACTED]  
**Datum** : 17 januari 2020  
**Betreft** : Tweebosbuurt / Vestia

**Van:** [REDACTED]  
**Telefoon:** [REDACTED]  
**E-mail:** [REDACTED]@rotterdam.nl

### **Inleiding**

Vestia heeft het voornemen om 535 sociale huurwoningen in de Rotterdamse Tweebosbuurt te slopen en daar nieuwe woningen voor in de plaats te bouwen.

De kantonrechter in Rotterdam heeft bij vonnis van 10 januari jl. de vordering van Vestia om 17 huurovereenkomsten te beëindigen afgewezen.

Hieronder volgt eerst een samenvatting van de overwegingen van de kantonrechter.

#### Dringend eigen gebruik

De vordering op basis waarvan Vestia de huurovereenkomsten wil laten beëindigen, is gebaseerd op artikel 7:274 lid 2 sub c BW (beëindiging huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik). Dit artikel kent een streng beoordelingskader.

Bij een beroep op dringend eigen gebruik kan sloop een reden zijn om de huurovereenkomst te beëindigen. Bijvoorbeeld als de exploitatie van de woningen aanzienlijke verliezen oplevert. Stedenbouwkundige ontwikkeling op zichzelf (zonder bijkomende omstandigheden) is geen grond voor dringend eigen gebruik.

#### Betrekken van de bewoners

Er is geen sprake geweest van het (daadwerkelijk) betrekken van de bewoners bij de ontwikkeling van de plannen voor herstructurering. De bewoners is pas om input gevraagd nadat bekend was gemaakt dat hun woningen zouden worden gesloopt en zij hun woningen moesten verlaten.

Daarnaast hebben de bewoners in eerste instantie niet of nauwelijks hulp gekregen bij het vinden van andere, geschikte woonruimte. Terwijl het algemeen bekend is dat het tegenwoordig en zeker in Rotterdam niet eenvoudig is sociale huurwoningen te vinden.

Ook is de bewoners niet de mogelijkheid geboden na sloop en nieuwbouw in de wijk terug te keren. En dat terwijl Vestia als kerntaak heeft om ervoor te zorgen dat personen in verband met hun lage inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen (artikel 47 Woningwet).



### Woningaanbod

De herstructurering die Vestia voor ogen heeft zou een vermindering opleveren van het aanbod in de laagste categorie van de sociale sector met 347 woningen. Tegelijkertijd zijn er zorgen - die ook door Vestia worden onderschreven - over de ontwikkeling van de voorraad van dat type woningen waardoor de doelgroep ernstig in de knel komt.

### Slotsom

Volgens de kantonrechter zijn er geen motieven van financiële of bouwkundige aard aan de vordering ten grondslag gelegd. Het sociaal maatschappelijke motief dat Vestia naar voren brengt voor de Tweebosbuurt blijkt onvoldoende uit de overgelegde stukken.

Op stedenbouwkundig vlak is niet aangetoond dat dit deel van de wijk niet in stand zou kunnen blijven. Alles afwegende komt de kantonrechter tot het oordeel dat de herstructureringsplannen de strenge toets van het dringend eigen gebruik niet kunnen doorstaan.

### Ander vonnis wel positief voor Vestia

Op 6 september 2019 is een andere kantonrechter van de rechtbank Rotterdam tot een andere slotsom gekomen. Toen werd wel in het voordeel van Vestia beslist. De plannen komen volgens die kantonrechter niet enkel uit de koker van Vestia en zijn voldoende concreet en toegespitst op de Tweebosbuurt. Met betrekking tot de stedenbouwkundige staat van de woningen staat voldoende vast dat de woningen in ieder geval sterk verouderd zijn. Op grond van de door Vestia overgelegde stukken is voldoende komen vast te staan dat er redenen zijn om van Vestia te verlangen dat zij ingrijpt in de Afrikaanderwijk en op haar ook een verplichting rust om bij te dragen aan de kwaliteit en leefbaarheid in een wijk.

### **Juridische analyse**

Vestia dient voldoende aannemelijk te maken dat zij op redelijke gronden tot haar besluit is gekomen om over te gaan tot sloop van de woningen in de wijk. Aan Vestia komt daarbij een zekere mate van beleidsvrijheid toe.

Het is het niet ondenkbaar – hoewel ik dat niet verwacht - dat in hoger beroep ook het Hof het sociaal maatschappelijk motief van Vestia onvoldoende acht om dringend eigen gebruik aan te kunnen nemen. Ook zou het Hof kunnen oordelen dat de belangen van de huurders zwaarder wegen dan die van Vestia.

Vestia zal daarom haar sociaal maatschappelijke motief nog nadrukkelijker ten grondslag moeten leggen aan haar vordering en dat motief zoveel mogelijk aan de hand van stukken aannemelijk moeten maken. Een gebruik ter verwezenlijking van ideële of maatschappelijke doelen valt op grond van vaste jurisprudentie binnen het bereik van dringend eigen gebruik.



In aanvulling daarop zal Vestia haar stedenbouwkundig motief meer handen en voeten kunnen geven en in het bijzonder moeten toespitsen op de Tweebosbuurt. Vestia zou bijvoorbeeld een adviesbureau opdracht kunnen geven om ter zake een rapport op te stellen.

Op het moment dat vast staat dat sprake is van dringend eigen gebruik, dient de rechtbank de belangen van zowel de huurder als de verhuurder af te wegen. In dat verband zal Vestia bijvoorbeeld moeten benadrukken dat zij wel degelijk hulp biedt aan bewoners bij het vinden van andere, passende woonruimte. Ook zal zij moeten motiveren waarom niet alle huurders kunnen terugkeren in de wijk en dat voor hen wel degelijk voldoende andere passende woonruimte beschikbaar is.

#### Vervolg

Vestia zal in hoger beroep gaan tegen het vonnis van 10 januari jl. Het is algemeen bekend dat een hoger beroep gemiddeld anderhalf tot twee jaar duurt. Het is echter ook in hoger beroep mogelijk om een voorlopige voorziening tot ontruiming in te stellen. Indien een dergelijke voorziening wordt toegewezen, hoeft Vestia de uitkomst van het hoger beroep niet af te wachten om te kunnen ontruimen.

Het hangt af van diverse omstandigheden op welk moment (qua timing) de voorlopige voorziening tot ontruiming het beste kan worden gevraagd, bijvoorbeeld van het moment van daadwerkelijke sloop. Omdat ik niet beschik over het dossier van Vestia kan ik niet inschatten wat het juiste moment zal zijn. Gelet op het huidige aantal huurders dat op dit moment nog moet verhuizen, ligt het niet voor de hand dat op heel korte termijn een kort geding wordt aangespannen. Voor een kort geding is spoedeisend belang vereist. Dat ontbreekt als Vestia niet binnen afzienbare tijd met de sloop kan aanvangen.

Een voorlopige voorziening kan overigens niet alleen worden verkregen in kort geding bij de rechtbank, maar ook door middel van een provisionele vordering in een aanhangige bodemprocedure bij het Hof. Voor het wijzen van het provisionele tussenvonnis geldt een termijn van maximaal 4 weken na het nemen van de incidentele conclusie van antwoord. Het Hof zal dan eerst en vooraf op de provisionele vordering moeten beslissen.

Hopende je met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

██████████

Advocaat