



**Notitie  
ter voorbereiding van  
overleg met Vestia 20 jan  
2020**

Overleg: Tweebosbuurt

Datum: 20-01-2020

☒ Ter bespreking

☐ Ter informatie

**Stadsontwikkeling**

Ambt. opdrachtgever: [REDACTED]

Steller: [REDACTED]

Email: [REDACTED]@rotterdam.nl

Tel.nr. steller: [REDACTED]

**Onderwerp overleg:**

Tweebosbuurt

Bespreken gevolgen van het vonnis van kantonrechter Rotterdam waardoor Vestia niet de huur mag beëindigen van 17 huurders.

**Doel overleg:**

Met Vestia bespreken wat de mogelijke opties zijn naar aanleiding van de uitspraak van de rechter. Dit ten behoeve van coalitie-overleg en ter voorbereiding van raadsdebat op 30 januari

**Setting overleg:**

Vanuit Vestia zijn aanwezig: [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]

Vanuit gemeente wethouder Kurvers met ondersteuning vanuit Stadhuis en Stadsontwikkeling

**Locatie:**

n.v.t.

**Tijdstip:**

n.v.t.

**Relatie met- en consequenties voor andere kwesties/projecten en andere portefeuilles:**

- NPRZ
- Woonvisie

**Advies insteek overleg:**

Informeel gesprek.

**Vervolg:**

Dat volgt uit het gesprek

**Inhoudelijke toelichting:**

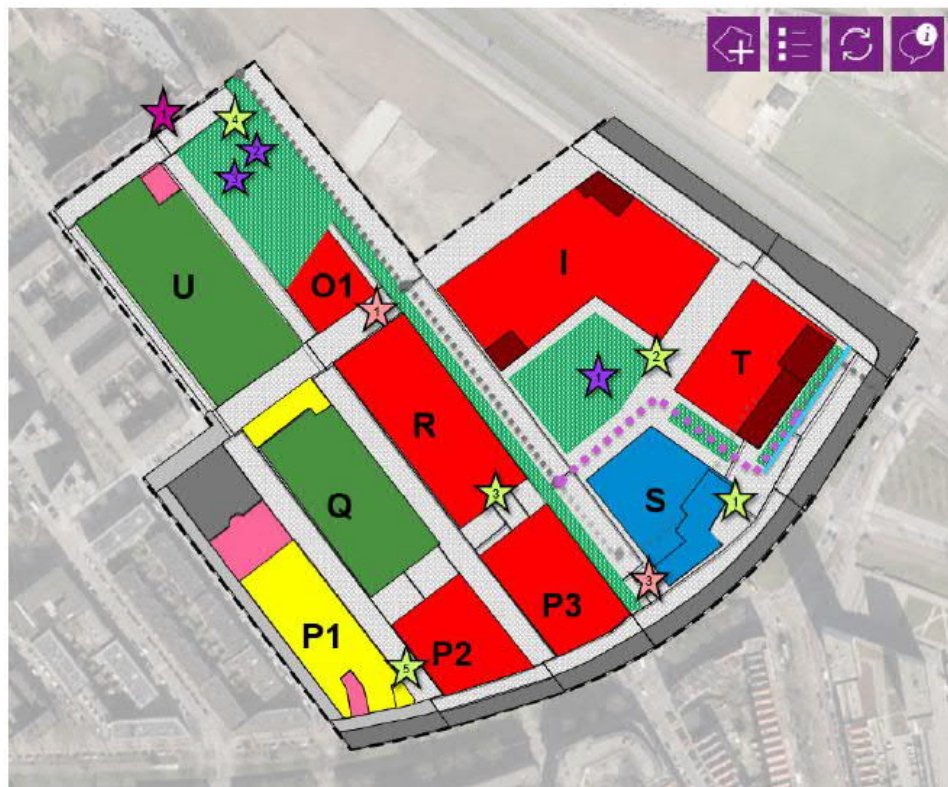
De tekst is als volgt opgebouwd

- Inleiding
- Opties
- Relatie NPRZ

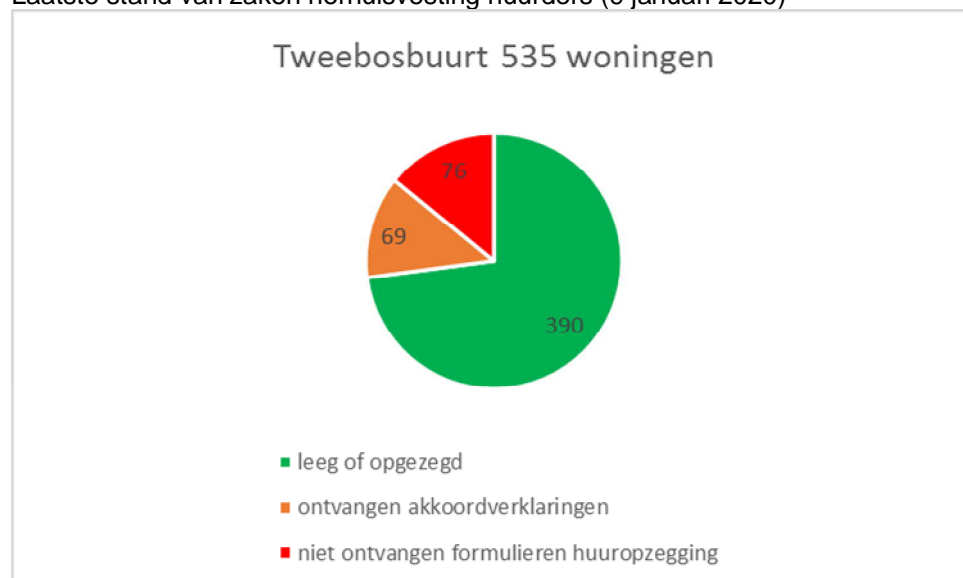
## Inleiding

Deze notitie kunt u zien als het ambtelijk advies van Stadsontwikkeling. De afgelopen week is het vonnis van de rechtbank bestudeerd, is overleg gevoerd met Vestia en zijn de mogelijkheden en consequenties in beeld gebracht. Hieronder wordt eerst enige inhoudelijke achtergrond informatie verstrekt.

Overzicht Tweebosbuurt inclusief blok I en T die buiten SOK vallen maar in Grex TBB



Laatste stand van zaken herhuisvesting huurders (9 januari 2020)



Vestia schat in inzake verhuisbereidheid dat ruim 60% alsnog/nog steeds wil verhuizen, van ca 25% weet Vestia het niet goed, van 15% weet Vestia dat zij vooralsnog willen blijven.

De komende maanden zal Vestia blijven inzetten op een goeie herhuisvesting van de wel-willers. Zij gaat er met de huidige kennis vanuit dat de komende periode er nog ca 15-20 bewoners per maand verhuizen. E.e.a. is afhankelijk van stemming in de media/buurt en aanbod dat vrijkomt.

Effect niet doorgaan Tweebos op **wijk in balans**

- Afrikaanderwijk is momenteel een wijk met een overaanbod aan goedkope woningen, welke we rekenen tot de categorie "Sterke disbalans" (>70% sociaal basis).
- De herstructurering van de Tweebos draagt fors bij aan de verbetering van de balans en zorgt er voor dat de wijk van een "Sterke disbalans" ontwikkelt naar een wijk "Binnen de bandbreedte balans" (30-55% sociaal basis).
- Met het niet door laten gaan van de herstructurering zou de Afrikaanderwijk "blijven hangen" in de categorie "Disbalans" (55-70% sociaal basis). Nb. de verbetering die wel plaatsvindt, is het gevolg van de ontwikkelingen in Parkstad waarin meer midden en hoog segment wordt toegevoegd en waardoor de verhoudingen in de Afrikaanderwijk verschuiven.

# Opties

Er zijn 3 opties op hoofdlijn:

- 1 Doorgaan, door juridische stappen te nemen
- 2 Doorgaan, door mediation en tegelijkertijd juridische stappen
- 3 Stoppen met project

## 1 Doorgaan, door juridische stappen te nemen

Door onze afd. juridisch van BCO is een juridisch analyse gemaakt. Zie notitie achter aan document. In deze bijlage is ook de aanleiding (uitspraak van kantonrechter 10 januari 2020) beschreven. Vestia heeft kennelijk een vergelijkbare analyse gemaakt gelet op de door haar aangekondigde vervolgstappen.

Vestia heeft aangegeven z.s.m. in hoger beroep te willen gaan. Wellicht al volgende week, maar niet voorafgaand aan het gesprek van ma 20 januari. Voorts zal Vestia op een nader te kiezen moment indien nodig een voorlopige voorziening tot ontruiming vragen. Dat kan (in kort geding) bij de rechtbank of als provisionele vordering bij het Hof Den Haag lopende het hoger beroep. Indien de voorlopige voorziening wordt toegewezen, hoeft Vestia de uitkomst van het hoger beroep niet af te wachten om te kunnen ontruimen.

Vestia zal de gemeente vragen om een ondersteunende brief aan het Hof te sturen met het verzoek om de zaak zo voortvarend mogelijk te behandelen.

De derde groep bewoners zal voorlopig niet gedaagd worden, maar Vestia wil deze groep met bemiddeling zo snel mogelijk zo klein mogelijk maken.

Ps: Op 27 januari is zitting bij Rechtbank tegen de kraker(s) in Tweebosbuurt.

Art. 10 lid 2 sub b WOB

Consequenties:

Een vertraging van 2 jaar, tenzij op een eerder moment een voorlopige voorziening tot ontruiming wordt gevraagd en toegewezen. De leefbaarheid in de wijk zal mogelijk onder druk komen.

Kosten gemeente: De grondexploitatie verslechtert van een tekort van ca. € [redacted], naar een tekort van ca. € [redacted]. Dit tekort wordt afgedekt door bijdrage vanuit NPRZ en valt binnen het reeds beschikte bedrag van € [redacted]. Het wegvallen van de RVV-bijdrage van € [redacted], dat ter dekking van het tekort geldt, is wel een risico dat een nadelig effect heeft. Ook al is Vestia vanuit de SOK verantwoordelijk voor de inbreng van deze bijdrage, zij zullen altijd de gemeente aankijken om de 'pijn te delen'.

Kosten Vestia (inschatting door gemeente): Bij Vestia valt een bedrag van ca. € [redacted] aan RVV-bijdrage weg ter dekking van het tekort waarvan ca. € [redacted] richting gemeente gestort moet worden. Zij missen zelf dus ca. € [redacted] aan dekking voor haar eigen tekort. Het tekort van Vestia inclusief de RVV-bijdrage bedroef ten tijde van de SOK ca. € [redacted]. Bij het wegvallen van de RVV-bijdrage stijgt dit tekort naar ca. € [redacted]. Omdat dit tekort uit eigen middelen gedekt moet worden is er de mogelijkheid dat het WSW de rem zet op investeringen die gedaan moeten worden omdat de financiële positie van Vestia verslechtert. Dit mede gezien vanuit het Herijkte Verbeterplan voor Vestia van december 2019. Tot slot heeft men te maken met de proceskosten van uitplaatsing.

Art. 10 lid 2 sub b WOB

## 2 Doorgaan, door mediation en tegelijkertijd juridische stappen

Als een mediationtraject gestart wordt voor de Tweebosbuurt moeten we vooraf weten wat we daar kunnen inbrengen. In deze notitie zetten we een aantal opties op een rijtje. Het is niet de bedoeling om alle onderdelen als een pakket in te brengen. Het is een menukaart waaruit onderdelen kunnen geselecteerd kunnen worden.

Betooglijn:

We staan achter de noodzaak om de Tweebosbuurt te herstructureren. Dat is nodig om Afrikaanderwijk een wijk in balans te maken. We begrijpen dat Vestia om in hoger beroep gaat en eventueel een voorlopige voorziening tot ontruiming zal instellen. De noodzaak van herhuisvesting en dus ontbinding van de huurcontracten van de bewoners is voor de planrealisatie onverminderd hoog. Bovendien is veel onduidelijkheid ontstaan door twee tegenstrijdige rechtelijke uitspraken. Via mediation willen we een maximale inspanning doen om een oplossing te vinden voor de impasse die nu ontstaan is.

Opties in mediationtraject:

Cruciaal is om te bepalen met wie / welke vertegenwoordiging we in gesprek gaan. Is dit met de 17 huurders die de rechtszaak hebben gewonnen, met alle huurders die nog in de wijk wonen of bijvoorbeeld met het actiecomité? Een Plan van Aanpak Mediation is noodzakelijk om diverse zaken waaronder de

vertegenwoordiging nader uit te werken. Een belangrijk onderdeel daarbij is om de gevolgen van precedentwerking naar andere projecten toe goed in kaart te hebben.

Mogelijk kan er uit het mediation traject volgen dat er (tijdelijk) meer sociale woningbouw gewenst is. Daartoe bestaan diverse opties, waar zowel Vestia als gemeente een rol hebben in de afweging. Hieronder zijn twee mogelijke opties nader toegelicht.

### **Optie 1: Plan aanpassen door 1 blok (Blok U) te handhaven**

Blok U (130 woningen) is het blok tussen de Tweebosstraat- Riebeekstraat- dela Reystraat en Martinus Steinstraat. Dit blok kan gehandhaafd worden zonder grote aantasting van het stedenbouwkundig plan.

Alle bouwblokken bestaan uit een mix van woningen variërend begin 20<sup>e</sup> eeuw tot jaren '80.

Voor dit blok geldt dat het bouwtechnisch nog redelijk goed is, al verschilt dit per gedeelte. In dit blok zitten ook diverse cultuurhistorisch waardevolle panden.

#### **Art. 10 lid 2 sub b WOB**

Consequenties

- Kosten gemeente: resultaat Grex verslechtert [REDACTED] te bekostigen uit de NPRZ bijdrage. De financiële consequenties en het risico op de RVV-bijdrage van € [REDACTED] komen overeen met het scenario 'Doorgaan'
- Kosten Vestia (inschatting gemeente): nihil: Renovatiekosten [REDACTED] toename marktwaaarde woningen [REDACTED], RVV-bijdrage voor renovatie [REDACTED]. Dit is exclusief de lopende proceskosten

Dit blok kan dan gebruikt kunnen worden om bewoners te herhuisvesten die in de buurt willen blijven, met 1x verhuizen als Vestia niet grondig renoveert. Als Vestia wel de woningen renoveert (nodig voor de RVV-bijdrage) gaat hier 1,5 a 2 jaar overheen en moeten bewoners mogelijk ook 2x verhuizen.

Er blijven zo sociale huurwoningen gehandhaafd. In de nieuwbouwplannen zou dit blok markt-huur worden.

Andere optie is om blok U tijdelijk voor 5 à 10 jaar in stand te houden (klein onderhoud uitvoeren) waardoor mensen voor deze periode toch in de Tweebosbuurt kunnen blijven wonen. Vervolgens zal hier toch sloop-nieuwbouw plaatsvinden. Het haalt de ergste druk van de ketel bij huidige uithuizingen.

SO adviseert negatief op deze variant.

### **Optie 2: Blok S**

Blok S wordt gebouwd in het naastgelegen Parkstad als onderdeel van TBB. Het blok zal bij eerste verhuur verhuurd worden als sociale woningen aan bewoners van de Tweebosbuurt. Omdat blok S pas opgeleverd wordt eind 2022 / begin 2023 moeten bewoners tweemaal verhuizen.

We kunnen hier een keuze uit de volgende toezeggingen overwegen:

- Blok S blijft permanent sociale huur, ook bij tweede en latere verhuur (negatief advies SO).
- Wachten met sloop tot Blok S gereed is, zodat bewoners direct kunnen doorschuiven. Nadeel is dat er dan langdurig grootschalige leegstand is in Tweebosbuurt. (negatief advies SO).
- Bereidheid om twee maal verhuiskostenvergoeding te betalen aan bewoners die tweemaal moeten verhuizen om in aanmerking te komen voor blok S. (positief advies, met aandacht voor precedentwerking en eerdere motie van CU over verhuiskostenvergoeding).

Wij stellen voor om Vestia, parallel aan de mediation, aan te sporen onverminderd, zorgvuldig in te blijven zetten op de **herhuisvesting** naar passende vervangende huisvesting en het op peil houden van de **leefbaarheid** in de buurt gedurende de herstructurering:

Bij herhuisvesting zijn maatwerk en een persoonlijke benadering kernwoorden, we stellen voor Vestia te verzoeken:

- Waar dit door de bewoners gewenst is direct te bemiddelen naar een woning in de Afrikaanderwijk of Feijenoord
- Waar dit door de bewoners gewenst is herhuisvesting te organiseren bij familie en mantelzorgers
- Waar nodig te borgen dat bewoners een vergelijkbare huur houden als in de huidige woning

Mogelijk kan uit de mediation een bijzonder herhuisvestingsverzoek volgen. We stellen voor Vestia te vragen hier open voor te staan, maar tevens te borgen dat het ingaan op het verzoek goed uitlegbaar blijft naar de huurders die welwillend waren en al geherhuisvest zijn. Maar ook dat het ingaan op het verzoek uitlegbaar is in het licht van de algemene uitgangspunten voor herhuisvesting zoals deze bestaan in Rotterdam en de Rotterdamse regio en kan worden gezien als een uniek geval cq geen ongewenste precedentwerking heeft.

Wij stellen voor om samen met Vestia in te zetten op de volgende inspanningen om de leefbaarheid te garanderen:

- Extra inzet reiniging, toezicht
- Tijdelijke verhuurwoningen waar technisch mogelijk
- Conciërge

### Vestia

Alle opties zijn alleen te realiseren met medewerking van Vestia. De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst met Vestia getekend.

Vestia heeft donderdag 16 jan jl. een eerste reactie op de opties gegeven:

Vestia vindt mediation te risicovol aangezien zij gezien de precedentwerking die ervan uit gaat.

Wat je afsprekt voor 17 bewoners zal ook voor anderen gelden. In Tweebosbuurt of zelfs breder Rotterdam.

Dit is inderdaad een risico dat nog verder beschouwd moet worden.

### **De lijn van Vestia is:**

- Noem het geen mediation maar een (vrijblijvender) gesprek
- Trekt het breder dan wonen, kijk ook naar andere wensen van bewoners zoals werk en opleiding
- Ga op volle kracht door met het zorgvuldig uitplaatsen van bewoners om de groep zo snel mogelijk zo klein mogelijk te maken.
- Als er toezegging van sociale woningbouw gedaan moet worden kijk dan ook naar Parkstad (bijvoorbeeld blok T)

## **3 Stoppen met project**

Mocht dit een besluit worden van de Raad, dan zal Vestia een schadeclaim indienen bij de gemeente.

Eerste quick scan als je de overeenkomst wil beëindigen:

- Naast schadevergoeding kan contractspartij ook nakoming eisen van de gemaakte afspraken of een combinatie van nakoming + schadevergoeding
- Het al dan niet kunnen beëindigen van de overeenkomst hangt af van de relevante omstandigheden van het geval waarbij relevant kan zijn dat er gerechtvaardigde gronden zijn om het contract te beëindigen [los van politieke motieven zie ik die nu niet].
- Schadevergoeding op grond van onrechtmatige daad/wanprestatie Gemeente Rotterdam: Vestia heeft een positief contractbelang en dat betekent dat de scope van de schadevergoeding door de gemeente Rotterdam aan Vestia breed is. Met een brede scope bedoel ik dat dus niet alleen vergoeding van reeds gemaakte kosten als grondslag voor de hoogte van de vergoeding is, maar dat ook daarbij ook de vertragingschade, en schade als gevolg van het verlies van toekomstige inkomsten en eventuele doorverkoop betrokken moeten worden.
- Op basis van eerste berekening door SO bedraagt de schade voor Vestia [REDACTED] er van uit gaande dat er geen RVV-bijdrage komt. Dit is exclusief gemaakte proceskosten.

Art. 10 lid 2 sub b WOB

## NPRZ

Vanuit SO-verwervingen zijn de consequenties van de uitspraak Tweebosbuurt voor de andere BUCA's binnen NPRZ beoordeeld. Daar waar in NPRZ sprake is van een grootschalige aanpak (sloop/nieuwbouw of samenvoegen) en wij als gemeente de verantwoordelijkheid hebben voor wat betreft de verwervingen en onteigeningen en deze als zodanig uitvoeren hebben wij inzicht in de gevolgen van een uitspraak à la Tweebosbuurt.

Vanuit verwervingen is er geen zicht op alle BUCA's binnen NPRZ. Het kan zo zijn dat er overeenkomsten zijn gesloten met andere corporaties om het eigen bezit van die corporaties grootschalig aan te pakken. Zij zullen dat waarschijnlijk via de band van het huurrecht doen, maar nogmaals of die situatie zich voordoet, of die afspraken er zijn en welke projecten dit betreft daar hebben we vanuit verwervingen geen zicht op. Hiervoor verwijs ik je dan toch terug naar [REDACTED] en haar projectsecretaris [REDACTED], die daar meer overzicht over kunnen hebben. (Ter illustratie wij zijn vanuit verwervingen alleen maar betrokken bij de Tweebosbuurt, omdat Vestia daar nog niet alle eigendommen heeft en ons nodig heeft voor de verwerving & onteigening, ware dat niet het geval geweest dan hadden in zijn geheel geen gedetailleerd inzicht gehad in dat project).

Waar we vanuit verwervingen dus wel zicht op hebben zijn de projecten waar verworven en uiteindelijk onteigend moet worden, dit betreft zowel de situaties waar we zelf verwerven, zoals:

- Mijkint 1,2,3,
- Carnissepoort,
- Groningerstraat,
- Dahliablok,
- de 2<sup>e</sup> Carnissestraat,
- Tweebos (voor ene klein gedeelte dus) en
- de Groningerstraat,
- alsook de situaties waar we uiteindelijk het dossier van de corporaties gaan overnemen om te gaan onteigenen: Urkersingel & Veldstraat.

Voor wat betreft de verwervingen die wij zelf uitvoeren binnen de slooplocaties en waarvoor we uiteindelijk ook de huurovereenkomsten gaan **onteigenen** alsook de situatie waar we **voor de corporatie gaan onteigenen**, zie ik geen onzekerheden voor wat betreft de gekozen benadering, voorwaarde is wel dat de corporaties hun dossiers op orde hebben.

Tot op heden gaat de Corporate Dienst -de uitvoeringsorganisatie die de onteigeningen voorbereid voor de Kroon-akkoord met onze aanpak en inhoud van onze onteigeningsplannen. De uitspraak over de Tweebosbuurt geeft geen aanleiding om hier iets in aan te passen.

Voor wat betreft de verwervingen die wij doen in de samenvoeglocaties (zoals Swiego, Beijerlandse laan/Groene Hilledijk) waarbij wij eigenaar zijn van panden en waar het niet zinvol is om de huurrelaties te onteigenen en dus ook via de band van het huurrecht het bezit gaan vrijmaken, zie ik risico's als de gemeente niet zou voldoen aan de reeds eerder door mij voorgestelde werkwijze voor de **ontbinding van de huurrelatie**, te weten:

- eenzelfde zorgvuldige dossiervoering op basis van de aanpak onteigeningen,
- een bestemmingsplan met daarin opgenomen de nieuwe bestemming en deze mede als onderbouwing gebruiken voor ontbinden (ontbinding ter realisering bestemming) en
- aanbod doen van ten minste twee maal de jaarhuur en actieve ondersteuning voor vervangende huisvesting en het opvangen van kwetsbaren.

Anders dan bij onteigening is bij het beëindigen van de huurrelatie sprake van een belangenafweging, op basis van de voorgestelde aanpak komen wij in belangrijke mate tegemoet aan de belangen van de huurders en zal de afweging van het belang realiseren grotere woningen in onze optiek al sneller ten positieve doorslaan ten gunste van de gemeente. (Uiteindelijk blijft het een belangenafweging)

Voor de samenvoegprojecten moeten de eerste stappen nog gezet gaan worden om de huurrelaties te beëindigen en daarbij doen we er vanuit verwervingen ook verstandig aan om ook kritisch te kijken naar de ontwikkelingen in de Tweebosbuurt.



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

### 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