

Utrecht, 17 januari 2020

Onderwerp: wijzigingen BTIV n.a.v. evaluatie

(link: https://www.internetconsultatie.nl/evaluatie_btiv)

wijziging evaluatie Woningwet

(link: https://www.internetconsultatie.nl/evaluatie_woningwet)

Sub-onderwerp:

- stop **volledige afbraak huurbescherming**
(huurders blijven bedreigen met opzeggen huurovereenkomsten)
(→ blijven kijken hoe die woningen vrij kunnen worden gemaakt)
(simpele beleidswijziging staat dit in de ogen van toegelaten instelling toe)
(eigen beleid gaat boven wet- en regelgeving)
(→ beleid kan dwingen dat huurders moeten 'oprotten')
(art.208ha Overgangswet NBW negeren; duidelijk buiten spel zetten vd wet)
- stop afbraak (kern)taak toegelaten instelling
(sociale woningen exclusief beschikbaar stellen aan studenten/afgestudeerden)
(→ feitelijk onttrekken aan de reguliere woningvoorraad)
(andere jongeren/leeftijdsgenoten uitsluiten; o.a. universitaire docenten accepteren)
(acteren buiten spelregels *huisvestingsverordening*)
(→ eigen voorrangs- en lotingsregels hanteren, ondanks 'verbod' gemeenteraad)
- laat huurderskoepels aantonen dat zij aanspraak kunnen maken
op rechten uit de *Wohv*;
stop ondermijning waarborgen van inspraak huurders;
zorgplicht gemeente en verhuurder;
prestatieafspraken zijn geen speeltje van bestuursleden huurderskoepels
(alle informatie vertrouwelijk inclusief alle informatie over *prestatieafspraken*)
(→ bij twijfel inspraak huurders moet huurderskoepel tijdslijn inbrengen)
(verhinderen dat huurders met elkaar in debat kunnen gaan)
(huurders mogen eerst worden geïnformeerd, als besluit definitief is)

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het wetsvoorstel om te komen tot "*wijzigingen BTIV n.a.v. evaluatie*". Het heeft nauwe verwantschap met de andere consultatie "*wijziging evaluatie Woningwet*", die momenteel ook nog actief is. Ik ga ervan uit, dat U bij die consultatie met deze inbreng ook Uw voordeel doet.

Bij eerdere gelegenheid heeft ondergetekende al op vele aspecten van wat nu voorligt gereageerd. Alleen ik wil mij nu vooral richten op het versterken van de positie van de huurders, daar hun positie bij sommige verhuurders (lees ook: toegelaten instellingen) op een wel ongelooflijke manier steeds verder wordt ondermijnd.

Huurders hoeven niet te verwachten, dat de toegelaten instelling ingrijpt, als de huurderskoepel - door deze verhuurder die uitsluitend de belangen van de

zittende huurders moet behartigen - geroemd wordt voor ruimer te denken en niet uitsluitend vanuit eigen belang; in de ogen van de verhuurder is het aan de huurderskoepel (beter gezegd: koepelbestuur) zelf om te bepalen op welke wijze het koepelbestuur haar vertegenwoordigende rol invult.

{inleiding - situatieschets}

In sommige gevallen komt de toegelaten instelling nog beter voor de huurdersbelangen op, dat de bestuursleden van de huurderskoepel. Het gaat zelfs zover, dat het bestuur van die huurderskoepel (een vereniging) beslist om alle huurders te vertegenwoordigen, ongeacht of deze huurders zich nu wel of niet indirect via een bewonersorganisatie bij die huurderskoepel hebben aangesloten en om geen van de huurders te betrekken bij o.a. de onderhandelingen rond de *prestatieafspraken* (het enige moment waarmee verkeerd beleid kan worden gecorrigeerd) en om zelfs met de huurders over het resultaat in debat te gaan; nog nooit heeft het op de agenda gestaan.

Puur dankzij het College van Burgemeester en Wethouders kunnen de huurders van de *prestatieafspraken* kennis nemen. Dit is toch niet wat onze wetgever voor ogen heeft met meer inspraak voor de huurders. Zeker niet als de eventuele verplichting tot afgifte zienswijze overbodig kan worden, als de eventuele verkoopplannen tijdens de *prestatieafspraken* zijn besproken; iets dat iedere huurder woonachtig in die woningen direct kan raken.

Het is toch niet de bedoeling van de wetgever, dat bestuursleden van huurderskoepels - die als zij als ongeleide projectielen acteren (anders gezegd: **zonder enige ruggespraak met 'huurders'**) - over-huurders-zonder-huurders mogen praten.

In ons voorbeeld gaat het om bestuursleden, die geen enkele boodschap hebben aan de statuten, via 'bedrog' bestuursleden benoemen en momenteel via wat duidelijk riekt naar 'ronselen van commissieleden voor de kascontrole' het bestuurshandelen willen laten controleren waarbij het bestuur even bepaalt welke informatie die commissie krijgt te zien en wat de handelsruimte van die commissie dan is; de ervaring leert, dat de commissie een gevraagd stuk eerst krijgt, als de commissie het bestuur kan overtuigen wat dit met de controle heeft te maken); art.2:48 BW^[1] is glashelder, maar daar heeft dit koepelbestuur geen boodschap aan. Verder zegt dit bestuur dat de bestuursvergaderingen openbaar zijn, maar bijna alle agendapunten inclusief de rondvraag behandel je als koepelbestuur dan vanzelfsprekend besloten. Evenzo zouden de verslagen van de bestuursvergaderingen op aanvraag worden gestuurd; niet dus.

¹ Passage uit art.2:48 lid 2 BW:

De commissie onderzoekt de stukken bedoeld in de tweede zin van lid 1, en brengt aan de algemene vergadering verslag van haar bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging beschikbaar te stellen.

Evenzo willen deze bestuursleden buitenstaanders doen geloven, dat in uitzonderlijke gevallen stukken geheim zijn. In werkelijkheid zijn alle stukken die het koepelbestuur met verhuurder of enige andere organisatie wisselt geheim.

Ook bepaalt hetzelfde koepelbestuur dat de zittende huurders over zaken^[2] die hen niet harder kunnen raken het koepelbestuur hen daarover niet hoeft te informeren. Zelfs als de leden van de huurderskoepel volgens de statutaire spelregels om een extra ALV vragen, dan weigert het koepelbestuur deze te organiseren.

Zonder enige onderbouwing doet je ook allerlei juridisch valse uitlatingen. Hopend dat de (onwetende) leden dit niet beseffen. Iets dat zeer aannemelijk is als iedere vorm van debat tussen de huurders door koepelbestuur wordt 'afgebroken'. Zonder ruggespraak met de huurders bepaald dit koepelbestuur wel wat voor de huurders goed is; zelfs "*blij dat [verhuurder] in dit geval niet **nu meteen/direct** zal opzeggen.*", nadat de huurders eerst moeten lezen "*blij dat [verhuurder] in dit geval niet zal opzeggen.*", terwijl in het concept

2

De toegelaten instelling niet het standpunt in, dat een simpele beleidswijziging toestaat dat zittende huurders met reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming moeten 'oprotten', waarbij de toegelaten instelling volkomen negeert dat de uitspraak van *Onze Minister* van 12 april 2016 om 21.42 tijdens de behandeling van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* gedaan "**bestaande contracten worden gerespecteerd**" onderdeel van de wet uitmaakt en dat art.208ha Overgangswet NBW dit evenmin toestaat.

Een toegelaten instelling gedraagt zich toch niet als een goedverhuurder, als haar boodschap hierover is: (1) als wij naar de rechter gaan, dan kan de huurder zich beroepen op zijn huurrecht en (2) als er geen huurwoning is te vinden, dat vraag je als huurder bij de gemeente stadsvernieuwingssurgentie aan.

Vergeet niet, dat het hier om zo'n **837 huurders** gaat, die als vele jaren geconfronteerd worden met allerlei beleidswijzigingen die van invloed zijn op hun leef- en woongenot en die voortdurend hun woonzekerheid aantast. Sinds zomer 2019 is een vorm die de meeste stress oplevert; wij als toegelaten instellingen vinden dat jullie als huurders **moeten 'oprotten'** want jij hoort ineens niet meer tot onze doelgroep; statutair wel maar dit negeren wij gewoon als toegelaten instelling.

Trouwens, ook zo'n 66 huurders moeten plaatsmaken voor het kunnen invoeren van *campuscontracten in de zin van de Wet doorstroming huurmarkt 2015*, terwijl deze 66 huurders gewoon huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd zijn aangegaan met volledige huurbescherming. Eerst is dit allemaal mogelijk, als niemand deze toegelaten instelling houdt aan de wettelijke spelregels w.o. art.208ha Overgangswet NBW.

Art.208ha

"De artikelen 271, 274, **274a tot en met 274f**, 275 en 277 van Boek 7, zoals deze door de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* zijn komen te luiden, **zijn niet van toepassing op huurovereenkomsten die vóór het in werking treden van die artikelen zijn gesloten.**"; inwerkingtreding per 1 juli 2016.

En in Wet doorstroming huurmarkt 2015-Memorie van Toelichting:

"Voorts is van groot belang dat **met dit wetsvoorstel niet wordt ingegrepen in bestaande huurcontracten. Voor nog lopende contracten blijft de bestaande huurregelgeving gelden** (...) In alle gevallen waarbij van de verbeterde of nieuwe mogelijkheden voor tijdelijke verhuur gebruik wordt gemaakt, zullen huurder en verhuurder **vooraf**, bij het sluiten van het huurcontract, **op de hoogte zijn van de inhoud van de rechtsbescherming** bij dit contract."

ondernemingsplan van latere datum valt te lezen: "willen [verhuurder] kijken of we deze [837 zelfstandige] woningen vrij kunnen maken [voor onze kerndoelgroep waar deze 837 huurders niet langer toe behoren]" en kort daarvoor nog valt te lezen: "Voor jou als huidige huurder verandert er **nu** niets." (dus eventueel op termijn dus wel).

Het mag duidelijk zijn, dat deze lijst moeiteloos is aan te vullen met talrijke andere zaken waarmee steeds duidelijker wordt dat zo'n huurderskoepel echt **geen aanspraak mag maken op** de rechten van de *Wet op het overleg huurders verhuurder*; talrijke arresten laten dit zien.

Onze Minister was in zomer 2007 over de directe inspraak van 'huurders' heel helder. Zo schrijft de wetgeving voor, dat **bij beleidsvoornemens en niet eerst bij beleidsbesluiten** die de bewoners van de wooncomplexen direct raken de **verhuurder** ook met die betrokken bewonersorganisaties - die de belangen van de huurders van de betreffende woningen behartigd - **moet overleggen**; parlementaire geschiedenis *Wet op het overleg huurders verhuurder*^[3]; Wohv.

Het mag duidelijk zijn, dat het bij het kwijtraken van je woning het zeker om die ene uitzondering gaat; **iedere huurder die hierdoor wordt geraakt kan immers niet harder worden geraakt**; het beëindigen van reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming van huurders die al meer dan tien, twintig, dertig en zelfs veertig jaar huurders zijn en die soms met urgentie van het Utrechts College een huisvestingsvergunning voor onbepaalde tijd hebben gekregen. Bij renovatie, sloop, verkoop, e.d. hebben de huurders nog meer rechten. Zelfs huurders met beperkte huurbescherming krijgen bij deze verhuurder meer rechten (andere woonruimten met voorrang, waarbij o.a. de spelregels van de *huisvestings-verordening* worden genegeerd; deze verhuurder bepaalt zelf wel wie wel of geen woning krijgt toegewezen en wie dan duidelijk voorrang verkrijgt op al andere woningzoekenden op de steeds langer wordende wachtlijsten. Duidelijk ook ineens huurders, die op basis van de wetgeving rond *campuscontracten* die rechten niet hebben.

Blijkbaar wil de verhuurder met het voornemen niet langer de gemaakte afspraken na blijven komen; iets anders is in het adviesverzoek niet te lezen.

3

Passage uit *Memorie van Toelichting Wohv*; TK 30.856 nr.6:

Zo heeft *Onze Minister* bepaald, dat over het algemeen het overleg tussen verhuurder en huurderskoepel plaatsvindt, maar hierop is **één uitzondering** t.w. "Deze hoofdregel houdt in dat als er een huurdersorganisatie op instellingsniveau is die de belangen van alle huurders vertegenwoordigt, de verhuurder kan volstaan met overleg met deze huurdersorganisatie op instellingsniveau. Op deze hoofdregel wordt een uitzondering gemaakt indien de beleidsvoornemens de wooncomplexen direct raken, in dat geval moet de verhuurder ook overleggen met huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies die de belangen van de huurders van de betreffende woningen of wooncomplex behartigen." (parlementaire geschiedenis *Wet op het overleg huurders verhuurder*; Wohv)

{suggesties voor BTIV}

Bovenstaande schets maakt mijn inziens duidelijk, dat de toegelaten instelling beter moet gaan overleggen met de betrokken bewonersorganisaties - die de belangen van de huurders van de betreffende woningen behartigd - die door beleidsvoornemens direct geraakt kunnen worden. Dit geldt o.a. bij verkoop, fusie en wijziging regels huur- en toewijzingsbeleid.

In de *BTIV ontwerp toelichting* lees ik het volgende: *"Wanneer dit thema bij de prestatieafspraken al aan bod is gekomen, dan zijn die zienswijzen echter dubbelop. Dit brengt onnodig meer complexiteit met zich mee en leidt tot meer administratieve lasten en vertraging in het proces. Om onnodige belemmeringen te voorkomen en de uitvoerbaarheid van de regelgeving te vergroten, heeft de regering besloten dat de zienswijzen bij de verkoop van potentieel te liberaliseren woningen achterwege kan blijven indien voldaan wordt aan twee voorwaarden. Ten eerste moeten er prestatieafspraken zijn gemaakt tussen bewonersorganisatie, gemeente en toegelaten instelling over de omvang van de voorraad sociale huurwoningen en over de eventuele verkoop van delen daarvan. De gemeente, de toegelaten instelling en de bewonersorganisatie kunnen zelf bepalen hoe gedetailleerd zij deze afspraken willen maken."*

Specifiek gaat het hier om het woord *bewonersorganisatie* (beter gezegd: betrokken bewonersorganisatie). Een woord dat in ieder geval tot nu toe gelezen mag worden als huurdersorganisatie of bewonerscommissie welke twee begrippen wel in de *Wet op het overleg huurders verhuurder* is gedefinieerd, als clubs die huurders vertegenwoordigen. Alleen het probleem is, dat tot nu toe uitsluitend huurdersorganisaties en dus geen bewonerscommissies bij de onderhandelingen over de prestatieafspraken mogen aanschuiven.

{wat valt nu te lezen; *betrokken bewonersorganisatie* ≠ *huurderskoepel*}

In ieder geval kan wat ik nu lees uitgelegd worden als: zowel huurdersorganisaties als bewonerscommissies mogen deelnemen aan de onderhandelingen bij de *prestatieafspraken*, waarbij het dan wel degelijk gaat om de huurders-vertegenwoordigers die de belangen van de huurders van de betreffende woningen behartigd. Iets dat een huurderskoepel nooit kan doen; parlementaire geschiedenis leert mij, dat de koepel zich vooral op algemene beleidsvoornemens richt en minder op beleidsvoornemens die groepen huurders direct kunnen raken. Ik weet, dat sommige verhuurders niet om deze vorm van versnippering zitten te wachten, maar als goed verhuurder moet je als verhuurder gewoon openstaan voor de huurders waarvan je op termijn afscheid wil nemen.

Een huurderskoepel kun je niet zien als een betrokken bewoners-organisatie; afstand tot de desbetreffende groep huurders is gewoon te groot.

Dit is dan iets wat dan een enorme winst oplevert voor de huurders die door bijvoorbeeld verkoopvoornemens direct kunnen worden geraakt. Het gaat dan duidelijk om de zienswijze van de directe vertegenwoordigers/huurders die zelf

ook direct door het voornemen van de verhuurder kunnen worden geraakt. Anders gezegd: de huurderskoepel wordt met wat ik lees op enige afstand gezet als het om het geven van een zienswijze bij verkoop gaat en vast ook als het om beleidsvoornemens gaat waarmee zittende huurders met reguliere huur-overeenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming zonder het moeten aanbieden van andere passende woonruimten en enige vorm van compensatie zouden moeten 'oprotten'. Immers *betrokken bewonersorganisatie* staat eerder synoniem voor *groep huurders* dan voor *huurderskoepel*.

Trouwens, het begrip *huurderskoepel* komt in de hele *Wet op het overleg huurders verhuurder* niet voor.

Mijn inziens is het niet verkeerd om in de toelichting heel helder te zijn op welke wijze voor die 'huurdersbelangen' dan mag opkomen; om wiens zienswijze gaat het dan feitelijk als het gaat om de aantasting van iemands huurrechten welke rechten verder reiken dan puur het respecteren van iemands huurovereenkomst: van de huurders die geraakt gaan worden, of van wat koepelbestuurders die in sommige gevallen er nog zelfs belang bij hebben. Het bestuur van een huurderskoepel die er toch niet door wordt geraakt, of het bestuur van een huurdersorganisatie of bewonerscommissie die er wel direct door kunnen worden geraakt.

Dit laatste ligt echt voor de hand, daar de betrokken bewonersorganisaties (die de belangen van de huurders van de betreffende woningen behartigen) na het afronden van de verkoop niets meer met die huurderskoepel hebben te maken. Men huurt immers na verkoop bij een andere verhuurder.

Zeker als ik in art.23c lid 1 sub d "*de zienswijze van de gemeente waar dat gebouw is gelegen en van de huurder;*" lees. Duidelijk wordt hier echt geluisterd naar de huurder die er door geraakt kan worden.

Dat dit niet zo is, dan is er echt sprake van **rechtsongelijkheid als in de ene (verkoop)situatie een huurderskoepel een zienswijze over-huurders-zonder-huurders mag afgeven** en als in het andere geval een huurder een zienswijze mag afgeven.

Ondertussen is mij duidelijk geworden, dat het echt voorkomt dat individuele huurders wiens woningen verkocht dreigen te worden toch zienswijzen bij de *Autoriteit woningcorporaties* indienen. Individuele huurders die zich niet bij enige bewonersorganisatie hebben aangesloten.

Mijn inziens moet dit in de twintigste eeuw kunnen. Iedereen moet voor zijn eigen belangen kunnen opkomen. Zeker als het om het dak boven iemands hoofd gaat, dan moet alleen over-huurders-met-huurders tellen; niet uitsluitend de handtekening van bestuursleden van de huurderskoepel zijn dan toereikend.

Wijzigingsvoorstellen BTIV-gedeelte:

Art.23.1.g (invoegen) "op welke wijze en wanneer de huurders van die woongelegenheden zijn geïnformeerd"

↓

Hiermee is ook voor de autoriteit na te gaan, of verhuurder zich wel aan de *Wet op het overleg huurders* verhuurder heeft gehouden; art.4 *Wohv*^[4]. Bij verkoop is dit zeker aan de orde. Het mag niet zo zijn, dat de huurders er eerst kennis van kunnen nemen, als er duidelijk al onomkeerbare stappen zijn genomen; de (voorlopige) koopcontracten (met allerlei boetebedingen) zijn al getekend.

Het is heel logisch, als dat huurders worden geïnformeerd als hun woningen op een of ander lijstje worden gezet. Ook dus als iemands woning onderdeel uitmaakt van de onderhandelingen rond de *prestatieafspraken*. Huurders moeten hun vertegenwoordigers kunnen aanspreken. Eerst is dit mogelijk als de huurders weten dat er is rond hun woningen speelt.

Uit eigen ervaring weet ik, dat ondanks een herhaald beroep te doen op art.3 lid 1 *Wohv*^[5] de verhuurder (=een toegelaten instelling) weigert de gevraagde informatie over haar nieuwe toewijzings- en verhuurbeleid ondanks talrijke herhalingen te verstrekken, terwijl het 'recht op informatie' gewoon een wettelijk recht is;

een nieuw beleid van het gaan opzeggen van reguliere huurovereenkomsten;

een nieuw beleid dat in strijd is met o.a. de door de gemeenteraad vastgestelde *Huisvestingsverordening*, de *Huisvestingwet 2014* en de *Europese diensten-richtlijn 'schaarse vergunningen'*.

Met deze suggestie/invoeging wordt de toegelaten instelling verplicht hierover een goed dossier bij te houden. Uit ervaring weet ik hoe de verhuurder bij zijn goedkeuringsaanvraag door de *Autoriteit woningcorporaties* veelvuldig en langdurig wordt geholpen. Feitelijk zou een aanvraag bij incompleetheid gewoon afgewezen moeten worden. De professionele instelling moet dan maar gewoon zijn huiswerk overdoen.

4

Art.4 *Wohv*

1. De verhuurder informeert de betrokken huurdersorganisatie en de betrokken bewonerscommissie **eigener beweging** schriftelijk over zijn **voornemens tot wijzigingen** in het door hem **gevoerde beleid of beheer**, bedoeld in artikel 3, tweede lid. Artikel 3, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.
2. De verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien.

5

Art.3 lid 1 *Wohv*

"De verhuurder **informeert** de huurder, de betrokken bewonerscommissie en de betrokken huurdersorganisatie op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn."

Art.3 lid 2 sub c *Wohv*

"het toewijzings- en verhuurbeleid;"

{rol *Autoriteit woningcorporaties* jegens huurders 'uitbreiden'}

Zeer opmerkelijk is het wel, dat de huurders over de goedkeuring van de aanvraag tot verkoop niet even door de *Autoriteit woningcorporaties* wordt geïnformeerd; ook niet als de autoriteit een beslissing heeft genomen waartegen zowel verhuurder (verkoper) als zittende huurders bezwaar tegen moeten kunnen aantekenen; dit in het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van een overheidsinstantie, want het kan bij de toegelaten instellingen wel om (kwetsbare) huurders gaan.

Het gaat hier wel om de personen (de zittende huurders) die het grootste belang bij de beslissing van de *Autoriteit woningcorporaties* hebben. Het gaat immers uitsluitend om hun dak boven hun hoofd dat nu of anders wel op termijn (wegens extreme huurstijgingen) op het spel komt te staan.

De overgang van een verhuurder zonder winstoogmerk naar een verhuurder met winstoogmerk kan meer dan aannemelijk (op termijn) wel voor deze verhuurders ernstige nadelige gevolgen hebben. Is dit de bedoeling!?

Art.23a.1.d (aanvullen) "*en van de betrokken bewonersorganisatie*"

↓

Het gaat wel om potentieel te liberaliseren daeb-woningen. Waarom bij niet te liberaliseren daeb-woningen wel naar de huurders 'luisteren' en bij potentieel wel te liberaliseren daeb-woningen niet 'luisteren'.

Dit kan de schijn van **rechtsongelijkheid** oproepen.

Art.23a.1.f (invoegen) "*op welke wijze en wanneer de huurders van die woongelegenheden zijn geïnformeerd*"

↓

(zie motivering art.23.1.g)

Art.23b.1.e (invoegen) "*op welke wijze en wanneer de huurders van die woongelegenheden zijn geïnformeerd*"

↓

(zie motivering art.23.1.g)

Art.23c.1.f (invoegen) "*op welke wijze en wanneer de huurders van die woongelegenheden zijn geïnformeerd*"

↓

(zie motivering art.23.1.g)

1^e suggestie

De verhuurders (zeker de toegelaten instellingen met als werkdomein "*De aan de toegelaten instelling opgedragen taak is het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting en het bijdragen aan prettig leefbare wijken waarin de toegelaten instelling bezit heeft. Dit zijn de zogenoemde DAEB-activiteiten.*"; zie BTIV toelichting) moeten beter mijn 3^e voetnoot naleven.

2^e suggestie

De verhuurders moeten zich beter aan wet- en regelgeving houden w.o. de door de gemeenteraden vastgestelde *huisvestingsverordeningen*; het zijn de gemeenteraden en Uw als wetgever die bepalen welke schaarse Daeb-woningen aan wie worden toegewezen en wie wel/geen aanspraak kan maken op voorrang boven alle andere woningzoekenden op de steeds langer wordende wachtlijsten. Mijn inziens hebben geen huurders met campuscontracten na het beëindigen van hun studies geen voorrang op andere woningzoekenden; het gaat hier wel om de meest kansrijke groep woningzoekende zoals *Onze Minister* dit bij de behandeling van de *Wet doorstroming huurmarkt* 2015 aangaf. Verhuurder willen toch niet beschuldigd worden van iets van meer dan de schijn oproept van discriminatie.

3^e suggestie

Nu het belang van de *prestatieafspraken* steeds verder wordt opgerekt, waarin ook de belangen van huurders duidelijk steeds meer aan de orde mogen worden gesteld, dan ligt het echt voor de hand dat de vertegenwoordigers (meestal bestuursleden van de huurderskoepel) meer hun huurders hierin meenemen. Betrokken bewonersorganisaties - die de belangen van de huurders van de betreffende woningen behartigen - moeten daadwerkelijk overleg kunnen afdwingen bij de verhuurder als meer dan het gevoel ontstaat als de genoemde uitzondering in de 3^e voetnoot aan de orde is. Feitelijk moet ieder verhuurder zeker op verzoek van de huurders aangeven, dat iemands woning op een of ander lijstje terecht is gekomen dat voor die huurder eventueel op termijn gevolgen kan hebben.

Als een beleidsvoornemen ondertussen een beleidsbesluit is geworden, dan is een verhuurder echt te laat om voor het eerst die huurders te informeren. Iedere huurder heeft het recht op ongestoord woongenot, waarbij ieder verhuurder zich als een goed verhuurder moet gedragen. Voortdurend met o.a. huisuitzettingen dreigen past echt niet bij een goed verhuurder.

4^e suggestie

Bij de *prestatieafspraken* moeten de huurdersvertegenwoordigers i.h.b. huurderskoepels (bij twijfel) over de inspraak van huurders kunnen aantonen volgens welke tijdlijn de huurders bij het gehele proces rond de *prestatieafspraken* zijn betrokken.

5^e suggestie

Hierin het betoog pleit ik voor het 'uitbreiden' van de rol van de *Autoriteit woningcorporaties* jegens huurders. Dit duidelijk in het kader van rechtsgelijkheid.

Mijn inziens behoren alle partijen, zeker als door de autoriteit een beslissing is genomen, op dezelfde wijze van die beslissing op de hoogte te worden gebracht. Zowel verhuurder (verkoper) als zittende huurders (de meest direct belanghebbenden die uitsluitend persoonlijk geraakt kunnen worden) moeten allebei de kans krijgen bezwaar tegen een niet welgevallige beslissing van een overheidsorgaan of namens de overheid handelend orgaan.

In het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moet het zowel tijdig als gelijktijdig informeren van zowel verkoper als zittende huurders van genomen beslissing door de *Autoriteit woningcorporaties* bij bijvoorbeeld verkoop woningen iets vanzelfsprekends zijn. De kans is meer dan groot, dat het bij toegelaten instellingen wel om (kwetsbare) huurders kan gaan.

Uiteindelijk het volkomen buiten de schuld van de huurder het dak voor je hoofd daadwerkelijk verliezen grijpt zondermeer bij iedereen forse in. Iedereen zou ontploffen, als iemand anders ineens heeft besloten 'U woont hier al veel te lang; nu wordt het tijd om 'op te rotten' om plaats te maken voor iemand anders'.

Verder herhaal ik nogmaals enkele eerder gedane suggesties bij een eerdere internetconsultatie "*wetsvoorstel huren en inkomensgrenzen*" (7 augustus 2019):

2^e suggestie

Dat de huurtoeslag daar terechtkomt, die het nodig hebben om te kunnen wonen.

De huurtoeslag is toch niet bedoeld als prikkel tot overconsumptie van woningkwaliteit; niet passend bij de levensfase waarin die huurders verkeren.

4^e suggestie

Denk na over wat een goed verhuurder is. 'Bij voortdurend dreigen met het opzeggen van reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming en het dus niet respecteren van bestaande contracten' valt daar niet onder.

5^e suggestie

Denk na over het versterken van de positie van de huurders boven de huurderskoepels. Het is meestal dat uitsluitend de zittende huurders direct geraakt kunnen worden door beleidswijzigingen van de verhuurder. Een huurder kan niet harder geraakt worden, als de verhuurder de huurovereenkomsten van niet 'fout' handelende huurders op wil gaan zeggen. Kwetsbaren en statushouders met verkregen urgentie kunnen en zullen hierdoor nog harder worden geraakt. Dit is niet wat *Onze Minister* wenst en evenmin onze andere politieke ambtsdragers.

Iedereen (zeker een professionele verhuurder) behoort te weten, dat een huurderskoepel alleen aanspraak kan maken op de rechten uit de *Wet op het overleg huurders huurder* (Wohv), wanneer deze koepel voldoet aan de in de wet gestelde eisen; vaste jurisprudentie. Zo'n koepel kan dan geen gesprekspartner zijn bij de gesprekken over de *prestatieafspraken*. Zeker niet als die koepel er zo overduidelijk blij van geeft absoluut niet haar achterban (de huurders) te informeren of te raadplegen over *prestatieafspraken*; eerder citaat: "*als wij [het bestuur van een huurdersvereniging] deze zouden verspreiden brengt dit onze goede onderhandelingspositie in gevaar. Ook na het ondertekenen van de prestatieafspraken.*" Zo'n koepel communiceert duidelijk niet met haar achterban (de huurders).

Via een aanwijzing in de richting van zowel gemeenten als verhuurders, dat een huurderskoepel echt haar achterban serieus moet informeren en raadplegen (lees: echt aan de in de wet gestelde eisen moet blijven voldoen) wil die koepel gesprekspartner kunnen blijven. Iets dat gecontroleerd kan worden door de koepel aan te laten tonen welke informatie met de achterban is gedeeld en wanneer met de achterban (de huurders) een daadwerkelijk inhoudelijk debat heeft plaatsgevonden. Zeker als gemeente en/of verhuurder dergelijke signalen ontvangen.

Ook een verhuurder moet signalen over het niet goed functioneren van koepels serieus nemen. Het mag toch niet zo zijn, dat de waarborgen van inspraak van

de huurders door het gedrag van het bestuur van de huurderskoepels volledig wordt ondermijnd. Door een bestuur waar niet-huurders lid van zijn en kunnen worden. En waarbij het bestuur er geen enkele moeite mee heeft, dat niet-huurders meer weten dan de huurders. Iedereen zal begrijpen, dat geen enkel bestuur van koepel voor de belangen van de huurders aan het opkomen is, als het opzeggen van reguliere huurovereenkomsten voor dit bestuur bespreekbaar en acceptabel is.

Het kan niet zo zijn, dat de huurder de hen toekomende inspraakrechten steeds via de *Huurcommissie* of de rechter moet gaan afdwingen. **De Wet op het overleg huurders verhuurder is glashelder.** Zeker de parlementaire geschiedenis, dat toch iets omvangrijker is dan de enkele pagina's wettekst.

6^e suggestie

Denk na dat verhuurder i.h.b. studentenhuysvesters de wet- en regelgeving naleven. Voor deze verhuurders gelden ook de *Huisvestingswet 2014* en *Huisvestingsverordening*. Dat het verder nooit de bedoeling kan zijn, dat de verhuurder onwettige voorwaarden (opleidingsniveau en serieuze baan^[6]) hanteert bij het toewijzen van sociale Daeb-woningen.

De meest kansrijke groep (de hoger opgeleiden) hoeft toch weer niet een voorrangsbepaling te krijgen; eerder kregen zij via het student zijn dankzij het toepassen van *campuscontracten* al voorrang. Welke behandeling in het nadeel is van de andere woningzoekenden met soms zeer lange inschrijftijden.

⁶ Bijzondere manier van toewijzen van sociale woningen:

- [verhuurder] verstaat onder starters "mensen die niet langer dan vijf jaar geleden hun hoogst genoten opleiding hebben afgerond". Dat betekent dat je niet meer studeert en dat je een serieuze baan hebt of daarnaar op zoek bent.
 - † startersdoelgroep-voorwaarden verhuurder; niet de definitie gemeente en ons ministerie
- Om in aanmerking te komen voor het appartement **toetst** [verhuurder] of je tot onze **startersdoelgroep** behoort en of je inkomen passend is.
- **Kan [huurder] doorstromen naar een andere woning van [verhuurder]?**
[verhuurder] verlost haar woningen aan starters, waarbij iedere woning opnieuw wordt verlost. Het is daarom **niet mogelijk om door te stromen** naar een andere woning van [verhuurder]. Je kunt natuurlijk wel reageren op het woningaanbod om zo weer mee te doen aan de loting.
- "De onderhuurder behoort tot de doelgroep van [verhuurder]; de onderhuurder is maximaal 30 jaar en heeft niet langer dan 5 jaar geleden de hoogst genoten opleiding afgerond. **De onderhuurder mag dus niet meer studeren.**"
- **Mag [huurder] mijn woning onderverhuren?**
Lees hier de voorwaarden voor onderverhuur, die gelden voor alle huurders van [verhuurder], met uitzondering van "oude" huurders (daarmee worden bedoeld de huurders die een huurovereenkomst hebben met een ingangsdatum vòòr 01-01-2018); alleen voor laatstgenoemden gelden de onderhuurvoorwaarden van [voormalig verhuurder] met als aanvullende bepaling dat de **onderhuurder een starter moet zijn volgens de definitie van [verhuurder]**.
 - † inloggen op de website bij verhuurder vereist
 - ↓
- **Loting-met-voorwaarden is geen loting**; iedereen heeft dan geen gelijke kansen; gelijke kansen is toch de essentie voor het gaan toepassen van loting.
Inkomen en gezinssamenstelling bepalen toewijzen, toch niet opleidingsniveau en serieuze baan!?
- **Loting is voor iedereen interessant met te weinig inschrijftijd.**

Het systeem van de woonruimteverdeling staat toch geen discriminatie of uitsluiting van woningzoekenden op deze schaal toe. Het is toch de gemeenteraad die beslist wie wanneer een woning met voorrang of urgentie krijgt toegewezen. Hier gaan toch niet de verhuurders (lees: toegelaten instellingen) over.

7^e suggestie

Denk na dat het nooit de bedoeling mag zijn, dat een toegelaten uitsluitend op tijdelijke basis mag verhuren. De reguliere huurovereenkomst aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming is en moet toch de norm blijven. Iedereen (zowel huurders van huurwoningen als eigenaren/bewoners van koopwoningen) hebben toch **recht op woonzekerheid**.

{herhaling suggestie 24.4.2019}

Ook dat verhuurders zich als goed verhuurders gedragen.

Verder herhaal ik nogmaals een eerder gedane suggestie bij een eerdere internetconsultatie "*wijziging huursomstijging*" (26 april 2019):

laat de *huurdersorganisatie* (HO) aantonen, dat zij daadwerkelijk een HO in de zin van de *Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv)* is. Het voldoen en blijven voldoen aan de voorwaarden van de *Wohv* wordt steeds crucialer, als deze huurderskoepels -die namens de zittende huurders (voor wiens belangen zij uitsluitend mogen opkomen) spreken- straks ook nog eens kunnen onderhandelen over de extra stijging van de huursombenadering op lokaal niveau en over andere zaken die de huurders direct kunnen raken; onderhandelingen waarvan de uitkomsten straks in de *prestatieafspraken* zijn terug te lezen, maar waar-over sommige HO's (lees: huurderskoepels) niet eens rekening en ver-antwoording willen afleggen aan haar verenigingsleden (=de huurders). Een nietszeggende nieuwsbrief verspreiden moet niet aangemerkt worden als 'de huurders worden geïnformeerd'.

Tot zover. Mogelijk dat met wat hier geschreven U Uw voordeel kan doen. Dit in het belang van de huurders die daadwerkelijk op Daeb-woningen zijn aange-wezen. Ook dat hun positie voortvloeiend uit o.a. *Wet op het overleg huurders verhuurder* via de (direct) betrokken bewonersorganisaties extra versterkt wordt op beleidsvoornemens die hen direct kunnen raken.

Ik ben altijd bereid het e.e.a. nader toe te lichten.

Dank voor Uw tijd en Uw aandacht.

Met vriendelijke groet,

dré hopmans

(een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren)

Wijzigingen BTIV n.a.v. evaluatie

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) wordt gewijzigd ivm de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie. Dat voorstel is eveneens in consultatie gebracht (zie link onder). Uit de evaluatie volgt dat de hoofddoelen van de wet bereikt worden. Stelselwijzigingen zijn daarom niet nodig, maar de werking en toekomstbestendigheid kan verbeterd worden.

Consultatie gegevens

Publicatiedatum	30-11-2019
Einddatum consultatie	17-01-2020
Status	Actief
Type consultatie	AMvB
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Keten-ID	11234 ↗
Onderwerpen	Bouwen en verbouwen Huren en verhuren Kopen en verkopen Organisatie en beleid

Geef uw reactie op deze consultatie

Publicatie reacties

Reacties worden gepubliceerd tijdens de loop van de consultatie. Alleen die reacties worden gepubliceerd waarvan is aangeven, door de inzender, dat deze openbaar mogen zijn.

Doelgroepen die door de regeling worden geraakt

De wijzigingen zijn relevant voor met name woningcorporaties, hun raden van commissarissen, huurdersorganisaties, bewonerscommissies, individuele huurders, gemeenten, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborg Sociale Woningbouw.

Verwachte effecten van de regeling voor de doelgroepen

Het verwachte effect van de regeling is beter werkende, uitvoerbare, toekomstbestendige regelgeving voor corporaties, zodat zij hun vitale rol in de volkshuisvesting kunnen blijven spelen. Daartoe worden meer mogelijkheden geboden om lokaal maatwerk toe te passen, ruimte gegeven voor meer risicogericht toezicht en worden de administratieve lasten beperken. Dit kan door detailregels en uitvoeringsvoorschriften in de Woningwet en onderliggende regelgeving te vervangen door meer algemene wettelijke principes, de stapeling aan dubbele waarborgen weg te nemen, en regels te vereenvoudigen en verduidelijken.

Waarop kunt u reageren

Er kan gereageerd worden op alle voorgestelde conceptwijzigingen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Downloads

- | | | |
|-----------------------|---|--------|
| - Concept regeling | BTIV - Wijzigingsregeling nav evaluatie | 118 kB |
| - Ontwerp toelichting | BTIV - Nota van Toelichting | 287 kB |

Integraal Afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

- | | | |
|-------|-------------------------------|-------|
| - IAK | Beantwoording IAK-vragen BTIV | 14 kB |
|-------|-------------------------------|-------|

Overige documenten

- | | |
|---|--------|
| BTIV - Wijziging in renvoi (ter informatie) | 840 kB |
|---|--------|

Externe bronnen

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Consultatie Woningwet | Bron: www.internetconsultatie.nl |
| Verslag Evaluatie herziene Woningwet | Bron: www.rijksoverheid.nl |

(link: https://www.internetconsultatie.nl/evaluatie_btiv)

Wijziging evaluatie Woningwet

In 2015 is de Woningwet herzien. Uit de evaluatie van deze herziening (TK 2018/2019 32 847, nr. 470) volgt dat de hoofddoelen van de wet bereikt worden. Stelselwijzigingen zijn daarom niet nodig, maar de werking en toekomstbestendigheid kan verbeterd worden. Naar aanleiding hiervan worden diverse aanpassingen in zowel de wet als het BTIV voorgesteld. Dit wetsvoorstel moet daarom in samenhang worden gezien met het eveneens in consultatie gebrachte ontwerp-BTIV (zie link onder).

Consultatie gegevens

Publicatiedatum	30-11-2019
Einddatum consultatie	17-01-2020
Status	Actief
Type consultatie	Wet
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Keten-ID	9794
Onderwerpen	Bouwen en verbouwen Huren en verhuren Kopen en verkopen Organisatie en beleid

Geef uw reactie op deze consultatie

Publicatie reacties

Reacties worden gepubliceerd tijdens de loop van de consultatie. Alleen die reacties worden gepubliceerd waarvan is aangegeven, door de inzender, dat deze openbaar mogen zijn.

Doelgroepen die door de regeling worden geraakt

De wijzigingen zijn relevant voor met name woningcorporaties, hun raden van commissarissen, huurdersorganisaties, bewonerscommissies, individuele huurders, gemeenten, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborg Sociale Woningbouw.

Verwachte effecten van de regeling voor de doelgroepen

Het verwachte effect van de regeling is beter werkende, uitvoerbare, toekomstbestendige regelgeving voor corporaties, zodat zij hun vitale rol in de volkshuisvesting kunnen blijven spelen. Daartoe worden meer mogelijkheden geboden om lokaal maatwerk toe te passen, ruimte gegeven voor meer risicogericht toezicht en worden de administratieve lasten beperken. Dit kan door detailregels en uitvoeringsvoorschriften in de Woningwet en onderliggende regelgeving te vervangen door meer algemene wettelijke principes, de stapeling aan dubbele waarborgen weg te nemen, en regels te vereenvoudigen en verduidelijken.

Waarop kunt u reageren

Gereageerd kan worden op alle voorgestelde conceptwijzigingen in de herziene Woningwet.

Downloads

- [Concept regeling](#) Woningwet - wijzigingsregeling nav evaluatie(consultatieversie) 74 kB
- [Ontwerp toelichting](#) Woningwet - Memorie van Toelichting 306 kB

Integraal Afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

- [IAK](#) Beantwoording IAK-vragen Woningwet 14 kB

Overige documenten

- Woningwet - wijzigingen in renvoi (ter informatie) 431 kB

Externe bronnen

Consultatie Ontwerp-BTIV

Bron: www.internetconsultatie.nl

Verslag Evaluatie herziene Woningwet

Bron: www.rijksoverheid.nl

(link: https://www.internetconsultatie.nl/evaluatie_woningwet)

Reactie bestuur huurderskoepel op enkele voorstellen kascommissie

- (1) de verenigingsleden stemmen ermee in dat een **jaarlijkse contributie van €1 per verenigingslid** wordt ingevoerd, opdat voor iedereen duidelijk is 'wie worden door de huurderskoepel en dus het koepelbestuur daadwerkelijk vertegenwoordigd'.

Reactie bestuur: Het bestuur onderschrijft de wens om bij te kunnen houden of leden actief zijn. In het voorstel wordt echter de suggestie gewekt dat deze contributie gebruikt kan worden om te bepalen wie onze vereniging wel en niet vertegenwoordigt. De **huurders** van de [verhuurder1] en [verhuurder2] **worden door koepelbestuur vertegenwoordigd, ongeacht of de huurders via een woonbestuur lid zijn van de huurderskoepel**. Dit is geregeld in de Wet Overleg Huurder Verhuurder. Over het voorstel als zodanig kan dus niet worden gestemd. Als alternatief stelt het bestuur voor om de leden jaarlijks een 'ben je nog actief'-mail te sturen, waarop leden kunnen reageren.

- (20) de verenigingsleden stemmen ermee in, dat het koepelbestuur niet is toegestaan eigenmachtig stukken als geheim (=vertrouwelijk en niet relevant) te kwalificeren en zo de leden te kunnen onthouden.
- (21) de verenigingsleden stemmen ermee in, dat het koepelbestuur wel is toegestaan (anders gezegd: het moet mogelijk zijn) om stukken gestuurd aan de verenigingsleden als vertrouwelijk te kwalificeren; vertrouwelijk moet hier gelezen worden als 'het is de leden niet toegestaan hiermee naar buiten te mogen treden'. Het spreekt voor zich dat deze (bij uitzondering) toegekende vertrouwelijke status aan stukken wel door de leden tijdens de eerst volgende ALV moeten worden bekrachtigd.

Reactie bestuur: Het koepelbestuur kwalificeert **enkel in heel uitzonderlijke gevallen** zelf **geheim**. De meeste stukken die het koepelbestuur niet op aanvraag deelt met leden zijn in vertrouwen aan het bestuur verschaft. Het gaat bij voorbeeld om conceptversies van **gevoelige onderhandelingen of communicatie** tussen bestuurders van BoKS **met andere organisaties**. [=hier valt ook alles rond *prestatieafspraken* onder]
Andere stukken zijn van rechtswege geheim, bij voorbeeld in het geval van persoonsgegevens. Daarnaast is dit voorstel, net als voorstel 11, in strijd met HR art.23a [=de *dagelijkse leiding van de vereniging*]. Als het bestuur de vertrouwelijkheid van ieder binnenkomend stuk zou moeten laten bekrachtigen op een ALV, kan zij het dagelijks bestuur van de vereniging niet langer uitvoeren.

- (26) de verenigingsleden stemmen ermee in, dat het koepelbestuur op verzoek van ieder lid tenminste de overlegverslagen [verhuurder] en koepelbestuur en de bestuursverslagen verstrekt. Ook over andere stukken moet niet moeilijk worden gedaan; ze mogen bij uitzondering als 'niet-mee-naar-buiten' worden gelabeld. Immers alle stukken zijn eigendom van de huurderskoepel en niet van het koepelbestuur.

Reactie bestuur: De **overleggen** die het koepelbestuur voert **met de [verhuurder]** vinden plaats in de **vertrouwelijke** sfeer. Vaak worden **plannen** waar de [verhuurder] nog aan werkt met ons besproken, voordat de directie **hier een definitief besluit over heeft genomen**. Als het bestuur voortaan alle gespreksverslagen zou delen met de leden, kan (en zal) de [verhuurder] dit soort zaken niet meer met ons bespreken. **Verslagen van bestuursvergaderingen worden al op aanvraag met leden gedeeld**.

- PS: Dit koepelbestuur wil iedereen laten geloven, dat de voorstellen in strijd met de regels van de vereniging of de wet zijn. Nergens weerlegt het bestuur iets. 'Poging van valsheid in geschrifte' bij declareren en 'bedrog' rond benoemingen wordt volledig weggelaten. Evenmin wordt ingegaan om het niet naleven van wetten en statuten; o.a. uitvoeren wat tijdens de ALV is besloten. Puur tekstuele rapportage kascommissie 80 pagina's groot met zeer vele beslis- en adviespunten. Niet relevant of koepel aan eisen *Wet op het overleg huurders verhuurder* voldoet; o.a. huurders informeren en raadplegen.

Een huurderskoepel waar geen huurders zich bij kunnen aansluiten. 'Huurders' niet worden echt worden geïnformeerd en geraadpleegd.

Het koepelbestuur dat in strijd met het vonnis *ecli:rbgel:2018:5363* blijft handelen.

Huurderskoepel bezig met statutenwijziging. Het koepelbestuur schrapt het Wohv-deel uit de doelpassage van de vereniging: *"het behartigen en het opkomen voor de belangen van de bij de vereniging aangesloten bewonersorganisaties en hun leden (=de feitelijke huurders) en daarnaast voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 1 sub f Wohv; welke voorwaarden toezien op de wijze waarop de huurdersorganisatie georganiseerd is en hoe zij haar achterban informeert en betreft bij de standpuntbepaling."*

Recht op huisvesting voert boventoon in vonnis Tweebosbuurt

15 januari 2020

De sloop van de 535 sociale huurwoningen in de Rotterdamse Tweebosbuurt is op losse schroeven komen te staan. Afgelopen vrijdag oordeelde een rechter dat woningcorporatie Vestia de huurovereenkomsten van 17 huurders niet mag beëindigen. Het Rotterdamse college en de gemeenteraad staan nu onder druk om de plannen te herzien.



Mevrouw Pelger, geboren en getogen in de Tweebosbuurt, weigert te vertrekken vanwege de herstructurering (foto eind 2018).

Menno Janssen

Haastige ontruiming vanwege sloopsubsidie

Vestia wilde dat de huurders van de 535 sociale huurwoningen in de Tweebosbuurt voor 1 januari 2020 hun woning zouden verlaten. Het ontruimen van de wijk ging met grote haast omdat Vestia in aanmerking wilde komen op een korting op de verhuurderheffing van €25.000 per gesloopte sociale huurwoning. Die sloop zou dan uiterlijk in juni 2021 voltrokken moeten zijn.

Twee tegenstrijdige uitspraken

Tientallen huurders weigerden de huuropzegging door Vestia en enkelen werden voor de rechter gedaagd. Een eerste groep gedaagden kreeg 6 september van kantonrechter Wim Wetzels te horen dat Vestia in zijn recht stond om de huurcontracten te beëindigen. Zij moesten hun woning op 1 januari 2020 verlaten.

Een tweede groep huurders die in november voor de rechter stond, kreeg afgelopen vrijdag een totaal andere uitspraak.

Geen financiële of bouwkundige noodzaak voor 'dringend eigen gebruik'

De exploitatie van de woningen in de Tweebosbuurt levert Vestia geen verliezen op. Evenmin is er sprake van een slechte bouwkundige staat van de woningen. Kantonrechter Cora van Steenderen-Koornneef zag daarom geen financiële of bouwkundige redenen om dringend eigen gebruik toe te staan als grond voor beëindiging van de huurcontracten.

Geen recht op terugkeer

De rechter veroordeelde dat bewoners niet zijn betrokken bij ontwikkeling van de herstructureringsplannen. Bovendien kregen zij onvoldoende hulp bij het vinden van andere, geschikte woonruimte en geen recht op terugkeer in hun eigen wijk.

Rechter hamert op de wettelijke kerntaak van Vestia

De rechter hamert op de wettelijke kerntaak van woningcorporaties: voorzien in betaalbare huisvesting voor minima (artikel 47 Woningwet) en vraagt zich af of het herstructureringsplan dat voorziet in een afname van het aanbod sociale huurwoningen met 347 woningen, wel bij de kerntaak past.

Het grondrecht op huisvesting

Daarnaast – en dat is uniek – noemt de rechter ook artikel 22 lid 2 van de Grondwet: het grondrecht op huisvesting. De rechter vindt dat Vestia onvoldoende rekening heeft gehouden met het feit dat het recht op huisvesting voor iedereen, dus ook de bewoners van de Tweebosbuurt, moet worden gewaarborgd.

Tweebosbuurt als symbool voor asociaal woonbeleid

In de gemeentelijke politiek is het vonnis dat Vestia de huurovereenkomsten niet mag beëindigen ingeslagen als een bom. Het zet de verhoudingen binnen de brede coalitie (van VVD, D66, GroenLinks, PvdA, CDA en ChristenUnie-SGP) op scherp nu ook collegepartij PvdA heeft aangegeven de sloopplannen voor de Tweebosbuurt te willen herzien.

Bemiddeling

Er moet in samenspraak met de buurt een nieuw voorstel op tafel komen, vindt de partij. Ook CDA, D66, GroenLinks en ChristenUnie-SGP zijn voor bemiddeling met de bewoners. Nog onduidelijk is of Vestia in hoger beroep gaat.

De Woonbond heeft de bewoners van de Tweebosbuurt in deze tweede zitting bijgestaan met juridisch advies en zijn juridisch fonds.

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/recht-huisvesting-voert-boventoon-vonnis-tweebosbuurt>

Rechter geeft bewoners Tweebosbuurt gelijk

Een onverwachte overwinning van de bewoners van de Tweebosbuurt in Rotterdam-Zuid. De kantonrechter verbiedt corporatie Vestia om een aantal huurders het huis uit te zetten, onder meer omdat er voor de bewoners onvoldoende sociale woningen beschikbaar zijn in de omgeving.

Antti Liukku 10-01-20, 10:45 Laatste update: 13:34



De uitspraak geldt als een gevoelige tik op de vingers voor [corporatie Vestia](#) en indirect ook de gemeente Rotterdam, die een fors aantal sociale huurwoningen wil vervangen voor dure woningen. Volgens de rechter zijn er terechte zorgen over het gebrek aan sociale woningen in de omgeving, 'waardoor deze doelgroep ernstig in de knel komt.'

Lees ook

[Actie in Tweebosbuurt: Slooppanden weer opengebroken](#)

[Bewoners van de Tweebosbuurt geven de hoop nog lang niet op](#)

[Een groep van ongeveer vijftig bewoners](#) weigert te vertrekken en zijn daarom gedagvaard door Vestia. De rechtszaken gelden als een [laatste strohalm voor het verzet](#) tegen de sloop van het buurtje in de Rotterdamse Afrikaanderwijk, waar 535 sociale woningen moeten plaatsmaken voor 374 duurdere woningen. De eerste lichting kreeg drie maanden geleden ongelijk van de rechter, die oordeelde dat Vestia op correcte wijze passende huisvesting heeft aangeboden.

Lage inkomen

De tweede lichting, 17 huurders om precies te zijn, heeft nu dus wel gelijk gekregen. "De bewoners is niet de mogelijkheid geboden na sloop en nieuwbouw in de wijk terug te keren. Integendeel, Vestia heeft verklaard die mogelijkheid niet te willen geven en daar ook geen verplichting toe te zien. En dat terwijl Vestia als kerntaak heeft om ervoor te zorgen dat personen in verband met hun lage inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen", schrijft de rechter.

De rechter stelt verder dat er voor Vestia geen financiële noodzaak is om de wijk te slopen. De buurt is niet verliesgevend. Vestia heeft ook 'niet aangetoond dat dit deel van de wijk niet in stand zou kunnen blijven'. "Er zijn geen motieven van financiële of bouwkundige aard. Het sociaal maatschappelijke motief dat Vestia naar voren brengt voor de Tweebosbuurt blijkt onvoldoende uit de overgelegde stukken."

Een ander aspect is dat bewoners totaal niet betrokken zijn geweest bij de sloop- en nieuwbouwplannen. "De bewoners is pas om input gevraagd nadat bekend was gemaakt dat hun woningen zouden worden gesloopt en zij hun woningen moesten verlaten."

Bekijk hier een eerdere video over de Tweebosbuurt.

Bron: <https://www.ad.nl/rotterdam/rechter-geeft-bewoners-tweebosbuurt-gelijk~ab028617/>

'Vestia heeft een enorm probleem en moet stoppen met sloop'

De advocaat van de bewoners van de Tweebosbuurt roept corporatie Vestia op om de sloopplannen voor de Rotterdamse buurt in te trekken. Dat is volgens Rogier Scheltes een logisch gevolg van de [gerechtelijke uitspraak](#) die Vestia verbiedt huurders uit huis te zetten. "Vestia heeft een enorm probleem."

Antti Liukku en Monica Beek 10-01-20, 12:35

Het meest acute probleem is van financiële aard. Vestia wilde voor 1 april beginnen met de sloop om aanspraak te kunnen maken op een rijkssubsidie van maar liefst 27 miljoen euro. "Hoger beroep gaat zeker anderhalf tot twee jaar duren. Hoe gaan ze dit oplossen? Vestia heeft een enorm probleem", zegt Scheltes, verbonden aan het Advokatenkollektief Rotterdam.

Lees ook

[Rechter geeft bewoners Tweebosbuurt gelijk](#)

[Vestia verhaalt schade van ludieke actie op bewoners van de Tweebosbuurt](#)



[Gezien de politiek-maatschappelijke implicaties vind ik dat Vestia het hele plan moet intrekken Rogier Scheltes](#)

Ook hij was verrast door de uitspraak van vanochtend, omdat een andere rechter in een soortgelijke zaak Vestia eerder nog in het gelijk stelde. De verdediging heeft het verweer daarom aangepast, zegt Scheltes. "De rechter heeft nu gezegd dat er voor Vestia geen financiële of bouwtechnische noodzaak is om die huizen in de Tweebosbuurt te slopen. Enkel politieke argumenten zijn onvoldoende." Ook wijst de rechter op het **tekort van sociale woningen in de omgeving**.

"Gezien de politiek-maatschappelijke implicaties vind ik dat Vestia het hele plan moet intrekken. En ervoor moet zorgen dat de lege huizen zo snel mogelijk weer bewoond worden, zodat de sociale samenhang terugkomt." Vestia zelf kan vlak na de uitspraak nog geen reactie geven.



© ANP

Sensationeel

Ondertussen ruiken politieke tegenstanders bloed na de uitspraak. "[De sloop moet van de baan](#)", zegt fractievoorzitter Stephan van Baarle van Denk meteen. "We hebben altijd al gezegd: de bewoners zijn voor een voldongen feit geplaatst en de sloop is niet noodzakelijk." Hij heeft al een

debat aangevraagd voor de eerstvolgende gemeenteraadsvergadering eind januari. Van Baarle is vooral benieuwd naar de reactie van de PvdA-raadsleden. "Dit is hun moment om eindelijk ruggengraat te tonen."

De sociaaldemocraten worstelen met hun instemming met de sloop van de volksbuurt, al sinds dat in de coalitieonderhandelingen is afgesproken. Een standpuntwijziging van de bestuurspartij zou binnen de coalitie zeer slecht kunnen vallen. Co Engberts, fractievoorzitter van de PvdA, houdt zich nog op de vlakte. "Ik ben verrast, het is een sensationele uitspraak. Maar ik moet echt nog even nadenken en het vonnis goed lezen om te weten wat wij hiermee willen. Al is de betrokkenheid van de bewoners wel altijd een zwaar punt voor ons geweest."

Bron: <https://www.ad.nl/rotterdam/vestia-heeft-een-enorm-probleem-en-moet-stoppen-met-sloop~acfec644/>

Feest voor Edwin en Ahmed van de Tweebosbuurt: 'Ik heb weer zin om 100 te worden'

De Tweebosbuurt viert feest nu er eindelijk een [lichtpuntje](#) is in de strijd tegen verhuurder Vestia.

Monica Beek en Antti Liukku 10 jan. 2020 Laatste update: 20:40



Toeterende auto's, zoenende bewoners, omhelzingen. Op straat in de Tweebosbuurt is het na anderhalf jaar kommer en kwel eindelijk ook eens feest. "We hebben gewonnen!" Ahmed Abdillahi komt breedlachend aanlopen bij een van de groepjes op straat, precies onder de protestposter 'Sloop ons niet'. Handen klappen ineens. "Dit is een overwinning van de gewone man", roept hij tegen iedereen die het maar horen wil. Hij slaat zijn handen voor zijn gezicht. "Hier hadden we niet op durven hopen. Iedereen vond ons kansloos en kijk nu eens."

[Dit is een overwinning van de gewone man](#)
Ahmed Abdillahi

Hij is zelf niet een van de bewoners die in deze rechtszaak bezwaar maakten tegen de huisuitzetting. Zijn beurt komt nog. Edwin Dobber wel. Net als zijn moeder die een straat verderop woont. "Edwin belde mij om 09.00 uur vanochtend. Hij zei: 'Ma, ga even zitten. Ze kunnen ons niet uitzetten.' 'Wat?' riep ik. 'Wat zeg je nou?' Hij heeft het wel vijf keer moeten herhalen. En nog steeds geloof ik het niet echt."

Een meerderheid van de bewoners van de Tweebosbuurt heeft al eieren voor haar geld gekozen en is verhuisd naar elders. Met dichtgetimmerde ramen, tijdelijke bewoners en een handjevol strijdbare volhouders tot gevolg. "Vestia heeft ons echt wel iets te vertellen nu", zegt Mirjam Dobber, de vrouw van Edwin, met nieuwe bravoure. "Gisteren kregen we nog een aanbod voor een ander huis. Ha, lekker voor ze."

100

Menno Janssen, noem hem maar de protestleider die tijdens de sloop van Crooswijk volop praktische ervaring heeft opgedaan in het strijden tegen een verhuurder, is sinds vanmorgen ook in opperbeste stemming. "Het is een principiële uitspraak", zegt hij trots. "Dat is belangrijk. De rechter heeft gezegd dat Vestia niet aan haar kerntaak voldoet, het aanbieden van huurwoningen. Hebben jullie de reactie van de oude mevrouw Pelger gehoord?" Hij wijst naar een zijstraat. "Ze zei: 'Nu heb ik weer zin om 100 te worden'. Dat zegt eigenlijk alles."

[We zijn er nog niet, maar vanavond pakken we een biertje om het te vieren](#)
Mirjam Dobber

Wel jammer voor al die mensen die al verhuisd zijn, vindt Janssen. "Met hen heb ik echt te doen. Ze zijn geïntimideerd om snel te vertrekken. Ze hadden moeten blijven." Al is hij ook best te spreken over de nieuwe bewoners. "Dat zijn jonge mensen die hier antikraak wonen. Het mooie is dat zij zich ook steeds meer met de buurt aan het verbinden zijn. Er zit nog genoeg leven in deze straten."

Toch weten de bewoners ook dat ze er nog niet zijn. De overwinning koopt in ieder geval tijd. "We zijn er nog niet", zegt Mirjam Dobber. "Maar vanavond pakken we wel een biertje om het te vieren."

Uitspraak brengt financiering van sloop Tweebosbuurt in gevaar

Is de sloop nu van de baan?

Die indruk wordt misschien gewekt door het feest vandaag in de Tweebosbuurt, maar zo ver is het absoluut niet. Corporatie Vestia laat weten nog altijd 'achter het plan te staan'. Maar Vestia-directeur Robert Straver geeft toe dat hij geen goed beeld heeft van de gevolgen. Die gaat hij volgende week met de gemeente bespreken. Hij weet ook niet of Vestia in hoger beroep gaat. Duidelijk is wel dat het project flink vertraagd is. "De datum van 1 april gaan we niet halen." En dat heeft dan weer grote financiële gevolgen, omdat de uiterlijke termijn voor een rijkssubsidie van 27 miljoen euro niet gehaald wordt. De armlastige corporatie was al met het Rijk in gesprek over 'alternatieven', laat Straver weten. "Er moet een oplossing komen. Het is ondenkbaar dat we dit zelf gaan betalen. Vestia neemt al 20 miljoen euro verlies op dit project, daar kan geen cent bij."

Hoe kan het dat twee rechters heel verschillend oordelen over hetzelfde onderwerp?

Drie maanden geleden oordeelde de rechter nog dat Vestia op passende wijze vervangende huisvesting heeft aangeboden aan de bewoners van de Tweebosbuurt. Maar de uitspraak van vandaag, gedaan door een andere rechter, is veel breder. Die gaat ook over het tekort aan sociale huurwoningen en de 'kerntaak' van een corporatie. Advocaat Rogier Scheltes van het Advokatenkollektief heeft de laatste keer zijn strategie aangepast, zegt hij. "De rechter heeft nu ook de nadruk gelegd op het feit dat er voor Vestia geen financiële of bouwtechnische noodzaak is om die huizen in de Tweebosbuurt te slopen. Enkel politieke argumenten zijn onvoldoende", legt Scheltes uit.

Raakt dit vonnis ook andere sloopplannen?

In de Wielewaal, een andere wijk op Zuid die met sloop wordt bedreigd, is de uitspraak met interesse ontvangen. Actieleider Wil de Ben, die in de clinch ligt met corporatie Woonstad Rotterdam, noemt het 'hoopvol'. Woonstad zelf laat weten het vonnis te bestuderen. De rechterlijke uitspraak steunt in brede zin het verzet tegen het Rotterdamse woningbeleid, dat erop gericht is wijken 'meer in balans te brengen'. Dat komt erop neer dat in veel gebieden goedkope woningen verdwijnen om plaats te maken voor duurder. De vraag is of dat nog van deze tijd is, nu ook de rechter stelt dat de sociale doelgroep door dit beleid 'ernstig in de knel komt'.

Wat vindt de politiek?

Sommige partijen ruiken bloed. Denk heeft bijvoorbeeld al een debat aangevraagd en roept dat het sloopbesluit teruggedraaid moet worden, net als de SP. Het meest interessant is de positie van de PvdA, de coalitiepartij die voor de sloop van de volksbuurt heeft gestemd maar daar erg mee worstelt. Maken de sociaaldemocraten nu een nieuwe afweging? Co Engberts, fractieleider van de PvdA, zegt een paar uur na het vonnis nog steeds met 'stomheid geslagen te zijn' door het oordeel. "Er vallen mij twee dingen op. Er is met geen woord over de kwaliteit van de woningen gerept in de rechtszaak, en Vestia heeft niet aannemelijk kunnen maken dat sloop de sociaal-maatschappelijke situatie van de wijk zou verbeteren. Terwijl beide in de besluitvorming heel belangrijke zaken waren." Daarom eist de partij opheldering van Vestia. "Hier klopt iets niet, hier is iets aan de hand, daar moeten we het echt over hebben." Voor conclusies vindt hij het echter nog te vroeg. "Zeker voor een coalitiepartij. Soms worstelen we toch onderling over dit soort dingen." Maar zou Engberts het fijn vinden, als de Tweebosbuurt hierdoor uiteindelijk gered zou worden? "Dat weet ik niet", antwoordt hij. "Daar moet ik echt nog over nadenken. Ik baal vooral van het gezeik. Het zou niet erg zijn als de PvdA verlost zou zijn van dit dossier."

Bron: <https://www.ad.nl/rotterdam/feest-voor-edwin-en-ahmed-van-de-tweebosbuurt-ik-heb-weer-zin-om-100-te-worden~a126add4/>

Ommezwaai PvdA: sloop Tweebosbuurt op losse schroeven

Een doorbraak voor de bewoners van de Rotterdamse Tweebosbuurt: collegepartij PvdA wil de huidige sloopplannen voor het wijkje op Zuid herzien. In samenspraak met de buurt moet een nieuw voorstel op tafel komen. Dat heeft de fractie besloten, nadat de rechter vorige week bewoners in het gelijk heeft gesteld. Het omstreden plan staat nu op losse schroeven.

Antti Liukku 14-01-20, 14:07 Laatste update: 15:36



Volgens **PvdA-fractievoorzitter Co Engberts** is vasthouden aan de huidige sloopplannen een heilloze weg. Hij heeft liever ook niet dat corporatie Vestia in hoger beroep gaat. "Dat leidt tot jarenlange stilstand, leegstand en enorm veel stress. Nee, we moeten met de bewoners om de tafel gaan om te komen tot een betere oplossing voor de buurt. Dat verdienen ze."

Lees ook

['Vestia heeft een enorm probleem en moet stoppen met sloop'](#)

[Feest voor Edwin en Ahmed van de Tweebosbuurt: 'Ik heb weer zin om 100 te worden'](#)

We moeten met de bewoners om de tafel gaan om te komen tot een betere oplossing voor de buurt. Dat verdienen ze.

De ommezwaai van de PvdA is ingegeven door de onverwachte uitspraak van de rechter vorige week. [De kantonrechter](#) verbiedt corporatie Vestia een aantal huurders uit huis te zetten, onder meer omdat er onvoldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn in de omgeving. "Ook maakte de rechter gehakt van de bewonersparticipatie in het proces. Dat moeten we herstellen. Met een zwaargewicht als bemiddelaar, eentje die het vertrouwen heeft van de bewoners. Daar gaan wij ons als PvdA verder niet mee bemoeien", zegt Engberts. Het was een lange en bewogen fractievergadering gisteravond, vandaag viel het definitieve besluit.

Molensteen

De Tweebosbuurt, die al voor ruim de helft is ontruimd, hing als [een molensteen](#) om de nek van de PvdA. Als onderdeel van het coalitieakkoord gingen de sociaaldemocraten akkoord met de 'herstructurering' van het buurtje in de Afrikaanderwijk, waar 535 sociale huurwoningen moeten plaatsmaken voor 374 duurdere woningen. De PvdA werd afgelopen jaar onophoudelijk op het besluit aangevallen, met name door partijen als Denk, SP en Nida. Het project staat voor velen symbool voor het 'asociale' woonbeleid van Rotterdam, wat erop is gericht om een deel van de goedkope woningen te vervangen door duurdere woningen.



Co Engberts, fractievoorzitter PvdA Rotterdam. © Gratis

Het nieuwe PvdA-standpunt zet alles op losse schroeven. Om de eenheid in de coalitie te bewaren, zal bouw wethouder Bas Kurvers (VVD) dit controversiële dossier moeten heroverwegen.

Bron: <https://www.ad.nl/rotterdam/ommezwaai-pvda-sloop-tweebosbuurt-op-losse-schroeven~a0349368/>

Nieuw PvdA-standpunt Tweebosbuurt zet verhoudingen in coalitie op scherp

Het [herziene standpunt](#) van de Rotterdamse PvdA-fractie over de Tweebosbuurt zet de verhoudingen in de Rotterdamse coalitie op scherp. VVD-wethouder Bas Kurvers laat weten dat het college nog steeds achter het oorspronkelijke sloop- en nieuwbouwplan staat.

Antti Liukku 14-01-20, 19:30



Bas Kurvers (VVD), wethouder van bouwen, wonen en energietransitie. © Gemeente Rotterdam/Marc Nolte

"De woningen en de woonomgeving van de Tweebosbuurt voldoen niet aan wat de gemeente inwoners van Rotterdam wil bieden én zijn niet klaar voor de toekomst. De noodzaak voor herstructurering blijft", luidt zijn statement.

[Ik vind dit wel heel voorbarig van de PvdA](#)
Christine Eskes (CDA)

Ook bij de CDA is er onmin over het nieuwe standpunt van de PvdA. Fractievoorzitter Christine Eskes: "We kunnen best met een intermediair aan de slag gaan, maar het huidige plan moet wel als uitgangspunt dienen. Dat mis ik in het voorstel van de PvdA." Ook noemt Eskes het in de eerste plaats een juridische procedure tussen de bewoners en Vestia. "Bovendien zijn er twee verschillende uitspraken van twee rechters. Hier moeten we beter de tijd voor nemen. Ik vind dit wel heel voorbarig van de PvdA."

Wat anders?

Bij de andere coalitiepartners klinkt overwegend begrip voor het besluit van de sociaaldemocraten. Astrid Kockelkoren van GroenLinks zegt dat ze het er 'grotendeels mee eens is'. "Door [de uitspraak van de rechter](#) is een ingewikkelde situatie ontstaan. Het beste is als iedereen om tafel gaat om een jarenlange onzekere situatie te voorkomen." Dat zegt ook raadslid Robin de Roon van D66: "Wat moeten we anders?" De ChristenUnie-SGP sluit niet uit dat de sloopplannen worden aangepast. "Er is een nieuwe werkelijkheid ontstaan, alleen vanwege de vertraging en de problemen met de financiering. Dan zal er ook wat in de uitvoering moeten veranderen", zegt Tjalling Vonk.

[Het is mooi dat de PvdA voor de Tweebosbuurt kiest, nu maar hopen dat ze zich aan hun woorden houden](#)
Taylan Cicek (SP)

Oppositiepartij SP kraait intussen victorie. De partij wil dat de huurders die al vertrokken zijn een 'terugkeergarantie' krijgen. "Het is mooi dat de PvdA voor de Tweebosbuurt kiest, en nu maar hopen dat ze zich aan hun woorden houden", zegt raadslid Taylan Cicek. "Laat dit een les zijn dat grootschalige sloopplannen geen toekomst hebben."

Vestia wil geen reactie geven en zegt nog de gevolgen van de uitspraak te bestuderen. Eerder gaf Vestia-directeur Robert Straver aan dat vertraging onvermijdelijk is en dat de beoogde start van de sloop, voor 1 april, niet wordt gehaald. De vertraging brengt ook de financiering in gevaar, omdat dan de uiterlijke termijn voor een rijkssubsidie van 27 miljoen euro is verlopen. Vestia was al met het rijk in gesprek over 'alternatieven' om dit tekort op te vangen, aldus Straver vorige week.

Bron: <https://www.ad.nl/rotterdam/nieuw-pvda-standpunt-tweebosbuurt-zet-verhoudingen-in-coalitie-op-scherp~a31a684f/>

ECLI:NL:RBROT:2020:125

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	10-01-2020
Datum publicatie	10-01-2020
Zaaknummer	7989753 \ CV EXPL 19-36659
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	

Enkel een stedenbouwkundig motief zonder bijkomende omstandigheden is niet op zich zelf een grond voor dringend eigen gebruik. Er zijn 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 vloeit niet, althans onvoldoende, voort uit de door haar overgelegde stukken. De huidige herstructureringsplannen kunnen de strenge toets van dringend eigen gebruik niet doorstaan.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl

Uitspraak**RECHTBANK ROTTERDAM**

zaaknummer: 7989753 \ CV EXPL 19-36659

uitspraak: 10 januari 2020

vonnis van de kantonrechter, zitting houdende te Rotterdam,

in de zaak van

de stichting

Stichting Vestia,

gevestigd te Rotterdam,

eiseres,

gemachtigde: mr. R. Benneker,

tegen

[gedaagde] ,

woonplaats: [woonplaats gedaagde] ,

gedaagde,

gemachtigde: mr. R. Scheltes.

Partijen worden hierna aangeduid als "Vestia" en " [gedaagde] ".

1 Het verloop van de procedure**1.1**

Het verloop van de procedure volgt uit de volgende processtukken:

- de dagvaarding van 16 augustus 2019 met 13 producties
 - de conclusie van antwoord met 11 producties;
 - de nagezonden producties A tot en met E van [gedaagde];
 - de nagezonden producties 1 tot en met 5B, 5C en 6 van Vestia;
 - de pleitaantekeningen van [gedaagde];
- de pleitaantekeningen van Vestia (in 2 afzonderlijke delen), en het proces-verbaal van de op 13 november 2019 gehouden comparitie van partijen.

1.2

De datum voor de uitspraak van dit vonnis is bepaald op heden.

2 De vaststaande feiten**2.1**

Vestia is een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

2.2

[gedaagde] woont al 73 jaar aan de [adres] te Rotterdam (hierna: "de woning"). Vanaf 14 februari 1985 staat de huurovereenkomst op haar naam.

2.3

De woning is gelegen in de Tweebosbuurt, onderdeel van de Afrikaanderwijk in stadsdeel Feijenoord (Rotterdam-Zuid).

2.4

In maart 2010 heeft de minister van VROM/WWI aan de heren Deetman en Mans het volgende gevraagd:

'Maak een analyse van de bijzondere situatie op Zuid en de aangrijpingspunten voor interventies en strategiebepaling. Het gaat om een integraal onderzoek waarbij het uitgangspunt is dat de problematiek wordt gekeerd door middel van een samenhangende systeemaanpak.'

2.5

In februari 2011 is het Eindadvies van team Deetman/Mans over aanpak Rotterdam-Zuid uitgebracht. Het rapport heet: 'Kwaliteitssprong Zuid: ontwikkeling vanuit kracht'.

2.6

Op pagina tien aan het slot van de derde alinea worden drie verbeterpunten genoemd waar betrokkenen op wijzen. Een van die verbeterpunten is:

'Het betrekken van bewoners en ondernemers bij de ontwikkeling op wijkniveau.'

2.7

Het advies van Deetman/Mans heeft betrekking op drie pijlers: talentontwikkeling, economische versterking en fysieke kwaliteitsverbetering. Het rapport onderscheidt acht prioriteiten:

- A. Talentontwikkeling
 - 1. Wegwerken taalachterstanden
 - 2. Ontwikkelen doorlopende leerlijnen
 - 3. Ontwikkelen 'soft skills' beroepsbevolking
- B. Economische versterking
 - 4. Stimuleren bedrijvigheid in de wijk
 - 5. Concretiseren nieuwe economische dragers
- C. Fysieke kwaliteitsverbetering
 - 6. Onderhouden basisniveau 'schoon, heel en veilig'
 - 7. Verbeteren kwaliteit particulier woningbezit
 - 8. Herstructurering deel van de particuliere woningvoorraad.

2.8

Ten aanzien van pijler C onderschrijft het rapport dat in de wijken Oud-Charlois, Tarwewijk en Carnisse, de wijken met veel particulier bezit, de belangrijkste fysieke verbeteropgaven voor Zuid liggen. Het team Deetman/Mans acht het noodzakelijk dat corporaties en de Gemeente Rotterdam op korte termijn inventariseren wat de opgave is in de andere wijken op Zuid.

2.9

Het advies van het team Deetman/Mans heeft geleid tot een samenwerking tussen de Rijksoverheid, Gemeente Rotterdam, Rotterdamse woningcorporaties (waaronder Vestia), zorginstellingen, schoolbesturen, bedrijfsleven, politie en OM in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Op 11 september 2011 is binnen dit samenwerkingsverband het document "Zuid Werkt! Nationaal Programma Kwaliteitssprong Zuid" (NPKZ) ondertekend.

2.10

In het NPKZ wordt conform het advies van Deetman/Mans ingezet op de in dat rapport genoemde drie pijlers. Ook zijn de ambities voor de periode tot het jaar 2030 vastgelegd.

Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering:

'Iedereen wil op Zuid (blijven) wonen. Op Rotterdam Zuid wil je terug komen.'

2.11

Op pagina acht van het NPKZ worden de bewoners als uitgangspunt genomen: *'Zij zijn uiteindelijk de motoren van de ontwikkelingen'(...).*

Verder wordt aangekondigd dat per wijk een uitvoeringsplan zal komen waarin het DNA van de wijk wordt opgezocht en benut om zoveel mogelijk kracht te ontwikkelen, samen met alle maatregelen die bedrijven, instellingen en de overheid gaan nemen. *'Het programma zoekt de energie van Zuid in de wijken, op straat, bij bewonersinitiatieven en in de digitale wereld. Een deel van die aansluiting wordt gezocht via de bewonersadviesraad, die nadrukkelijk gevraagd wordt om zichzelf te blijven ontwikkelen als meewerkend voorman in de ontwikkelingen. Die rol van meewerkend voorman staat symbool voor toekomstig Zuid. Eigen initiatieven nemen en verder brengen, en daarnaast kritisch meedenken. Dat is de wijze waarop de Zuiderlingen meedoen aan het programma.'*

2.12

Op pagina negentien wordt het punt 'verbetering, vervanging en toevoeging' aangekondigd: *'Delen van corporatiebezit zijn toe aan transformatie. Voor de wijken Afrikaanderwijk, Feijenoord, Bloemhof en Hillesluis is de komende 10 jaar de onderstaande inzet nodig.'* Op pagina twintig wordt de Afrikaanderwijk besproken. Daarin wordt de Tweebosbuurt niet genoemd. Wel het door Vestia afzetten van 700 koopwoningen voor 2018 en revitalisering van de winkelstraat Pretoriaaan en de nieuwbouw op het spoorrangerterrein Parkstad.

2.13

Vervolgens is in december 2013 door het NPRZ het document 'Handelingsperspectief Afrikaanderwijk' opgesteld. Daarin wordt voor het eerst de Tweebosbuurt genoemd: *'Vooral de woningen in de Tweebosbuurt en de Transvaalbuurt zijn slecht.'*

2.14

Het college van B&W van de Gemeente Rotterdam heeft op 3 juli 2018 ingestemd met de herstructureringsplannen voor de Tweebosbuurt.

2.15

Op 9 juli 2018 heeft [gedaagde] een brief van de Gemeente Rotterdam ontvangen betreffende 'herstructurering':

'De afgelopen jaren is er hard gewerkt aan de vernieuwing van woningen en wijken in Rotterdam Zuid. De Gemeente Rotterdam en Vestia willen ook uw buurt Tweebos gaan vernieuwen. De woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarom is het nodig de kwaliteit te verbeteren. Deze plannen leiden de komende jaren tot de sloop van veel woningen. In deze brief leest u wat dit voor u betekent.

Uw woning wordt gesloopt

De plannen hebben helaas tot gevolg dat uw woning wordt gesloopt. Daarom moet u verhuizen. We begrijpen dat dit een ingrijpende boodschap is. Natuurlijk gaan wij u persoonlijk informeren en begeleiden. Samen met u gaan we op zoek naar een andere woning. (...)'

2.16

Op 29 november 2018 hebben Vestia en de Gemeente Rotterdam 'de Samenwerkingsovereenkomst' Tweebosbuurt gesloten.

2.17

De Samenwerkingsovereenkomst ziet op het project in de Tweebosbuurt.

Daarin zijn de herstructureringsplannen ten aanzien van de Tweebosbuurt opgenomen. Die bestaan eruit dat tot sloop wordt overgegaan van 535 sociale huurwoningen, 28 koopwoningen en 36 bedrijfsruimten, alsmede tot renovatie van 90 sociale huurwoningen en 5 bedrijfsruimten (oude situatie totaal 694 eenheden). De te slopen woningen en bedrijfsruimten zullen plaatsmaken voor een nieuw woningaanbod, bestaande uit 188 sociale huurwoningen met een huurprijs tot €640,- per maand, 32 sociale huurwoningen met een huurprijs tot €710,- per maand, 101 geliberaliseerde huurwoningen en 143 (vrije sector) koopwoningen (nieuwe situatie totaal 469 eenheden).

2.18

Vestia heeft de huurovereenkomst met [gedaagde] bij brief van 2 januari 2019 opgezegd tegen 1 januari 2020 op grond van dringend eigen gebruik. *'Vestia heeft de door u gehuurde woning dringend nodig voor eigen gebruik, nu het vernieuwingsproject van de Tweebosbuurt met zich meebrengt dat de door u gehuurde woning wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Daarom kunnen wij de huurovereenkomst met u niet voortzetten.*

(...)

Als u niet toestemt in de beëindiging van de huurovereenkomst, zien wij ons helaas genoodzaakt in een gerechtelijke procedure de rechter een tijdstip te laten vaststellen waarop de huurovereenkomst eindigt en de woning moet worden ontruimd. (...)'

2.19

[gedaagde] heeft niet in de beëindiging van de huurovereenkomst toegestemd.

2.20

In opdracht van het NPRZ is op 21 januari 2019 het 'Uitvoeringsplan 2019-2022 Rotterdam Zuid' opgesteld.

2.21

Onder het kopje 'Integrale bewoner gerichte aanpak: school, werk en wonen' staat:

'Bij de uitvoering van het Nationaal Programma staan de bewoners van Rotterdam Zuid centraal. Het NPRZ is bij uitstek een sociaal programma. De inzet van alle professionele partners is gericht op het samen met de bewoners op orde krijgen van de drie hoofd pijlers School, Werk en Wonen waardoor bewoners een sterkere positie krijgen in de maatschappij. (...)'

3 De vordering

3.1

Vestia heeft gevorderd, bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

I. te bepalen dat de huurovereenkomst tussen Vestia en [gedaagde] met betrekking tot de woning zal eindigen op 1 januari 2020, althans op een in goede justitie te bepalen tijdstip;

II. [gedaagde] te veroordelen om de woning op 1 januari 2020, althans op een in goede justitie te bepalen tijdstip, te ontruimen en verlaten, onder afgifte van de sleutels, met alle goederen en al de personen die zijdens [gedaagde] in de woning verblijven en deze woning ter vrije en algehele beschikking van Vestia te stellen;

III. [gedaagde] te veroordelen in de (na)kosten van de procedure.

3.2

Aan haar vordering legt Vestia dringend eigen gebruik ten grondslag. Het eigen gebruik bestaat uit sloop van de woning ten behoeve van herontwikkeling van het perceel waar de woning van [gedaagde] deel van uitmaakt. De werkzaamheden zijn onderdeel van de herstructurering van het gebied Tweebosbuurt.

4 De reactie van [gedaagde]

betwist dat er sprake is van dringend eigen gebruik. Zij concludeert tot afwijzing van de vordering. Op het verweer wordt hierna - voor zover van belang voor de beoordeling - ingegaan.

5 De beoordeling

5.1

[gedaagde] heeft niet toegestemd in de beëindiging van de huurovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7:272 lid 1 BW. Daarom kan Vestia op grond van het tweede lid van dat artikel op de gronden vermeld in de opzeggingsbrief vorderen dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de huurovereenkomst zal eindigen. Dat heeft Vestia gedaan.

5.2

Vestia heeft ervoor gekozen om haar vordering in te stellen op grond van artikel 7:274 lid 1 sub c BW (beëindiging huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik) en niet op artikel 7:220 BW (voortzetting huurovereenkomst na sloop/renovatie). Die keuzevrijheid biedt de wetgever (artikel 7:220 lid 4 BW). Dat heeft tot gevolg dat het strenge beoordelingsregime van het dringend eigen gebruik van toepassing is.

5.3

Voor een deel is het partijdebat gegaan over door de Gemeente Rotterdam en Vestia gemaakte afwegingen met betrekking tot de Tweebosbuurt. Dat Vestia op dat niveau acteert hoort bij haar rol als toegelaten instelling. Zij dient zich immers (ook) te bekommeren om de leefbaarheid en veiligheid in de omgeving van haar woningvoorraad. Die taak dient zij uit te voeren binnen de grenzen van de wet. De vordering van Vestia wordt hierna dan ook beoordeeld aan de hand van het toepasselijke wettelijke kader.

5.4

Dat betekent dat de vordering van Vestia toewijsbaar is, indien zij aannemelijk maakt dat zij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, dat van haar, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden geveerd dat de huurovereenkomst wordt verlengd, en ook blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen (artikel 7:274 lid 1 sub c BW).

5.5

Sloop is in de rechtspraak als vorm van eigen gebruik erkend. Zo heeft de Hoge Raad in 1992 geoordeeld dat sprake kan zijn van dringend eigen gebruik als aan het in stand houden van de woning voor de verhuurder zodanige kosten zijn verbonden dat dit in redelijkheid niet van hem kan worden geveerd (HR 6 maart 1992, [ECLI:NL:HR:1992:ZC0541](#)).

5.6

In 1996 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat van dringend eigen gebruik ook kan worden gesproken, indien de te slopen woning deel uitmaakt van een bepaald bestand van woningen waarvan de exploitatie als geheel de verhuurder aanzienlijke verliezen oplevert. Dat wordt niet anders, zo vervolgt de Hoge Raad, als de verliezen hun oorzaak vinden in stedenbouwkundige gebreken en sociale problemen van het gebied waarin het woningbestand is gelegen, en de sloop mede ten doel heeft ter plaatse stedenbouwkundige en sociale verbeteringen tot stand te brengen. (HR 3 mei 1996, [NJ 1996, 655](#) (Bijlmermeerarrest)). In 2010 heeft de Hoge Raad overwogen dat het enkele feit dat de verhuurder wil overgaan tot de uitvoering van een bouw- en renovatieplan, geen grond kan opleveren voor het aannemen van dringend eigen gebruik (HR 26 maart 2010, [ECLI:NL:HR:2010:BL0683](#)).

5.7

Uit de uitspraken van de Hoge Raad blijkt dat het doel van stedenbouwkundige ontwikkeling geen belemmering is voor het aannemen van dringend eigen gebruik, als er sprake is van een exploitatietekort (als het bestand van woningen de verhuurder verliezen oplevert). Niet blijkt dat stedenbouwkundige ontwikkeling op zich zelf (zonder bijkomende omstandigheden) een grond voor dringend eigen gebruik kan zijn.

5.8

Aan de opzegging heeft Vestia geen financiële redenen ten grondslag gelegd. Er is geen sprake van een exploitatietekort. Ook de bouwkundige staat van de woningen speelt voor Vestia geen rol bij de opzegging. Tijdens de comparitie van partijen heeft Vestia dit ook bevestigd.

5.9

In onder andere het vonnis van de kantonrechter Rotterdam van 24 mei 2006 ([ECLI:N:RBROT:2006:AX3743](#)) wordt de deur open gezet voor beëindiging van de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik op basis van enkel stedenbouwkundige en sociale problematiek. De zaak uit 2006 verschilt echter met die van nu. De te beantwoorden vraag is of onder de gegeven omstandigheden in de nu voorliggende kwestie ook dringend eigen gebruik van Vestia kan worden aangenomen enkel op grond van de herstructureringsplannen. Het hoeft daarbij niet specifiek om de betreffende aan de orde zijnde woning te gaan. De argumenten kunnen ook betrekking hebben op een groter gebied waarvan de woning deel uitmaakt. Ook 'goede' delen van een wijk (exploitabele woningen met een goede kwaliteit) komen voor sloop in aanmerking, als daarvoor onomstotelijke sociaal maatschappelijke en/of stedenbouwkundige argumenten zijn. Die moeten dan wel goed gedocumenteerd en controleerbaar zijn waarbij ook aandacht is gegeven aan de belangen van de bewoners.

5.10

Vestia heeft meerdere documenten (die zijn benoemd onder de feiten) in het geding gebracht. Daaruit volgt volgens Vestia dat zij op redelijke gronden tot haar besluit om over te gaan tot sloop van de woningen in de Tweebosbuurt is gekomen.

5.11

Al deze documenten benoemen een bewoner gerichte aanpak: onder andere 'de bewoners zijn de uiteindelijke motoren van de ontwikkelingen, de bewoners staan centraal, het woonklimaat van de bewoners moet verbeteren, bewonersinitiatieven, bewonersadviesraad als meewerkend voorman, symbool voor toekomstig Zuid'. Er zijn geen aanwijzingen en Vestia heeft ook niet voldoende onderbouwd gesteld dat daarmee niet de huidige maar toekomstige bewoners van Rotterdam Zuid worden bedoeld. Daarom wordt voor de verdere beoordeling hiervan uitgegaan.

5.12

De documenten gaan grotendeels over heel Rotterdam-Zuid. In het document 'Handelingsperspectief Afrikaanderwijk' (december 2013) wordt pas voor het eerst de Tweebosbuurt genoemd: 'Vooral de woningen in de Tweebosbuurt en de Transvaalbuurt zijn slecht.'

5.13

In de Samenwerkingsovereenkomst (november 2018) komt de sloop van een groot deel van de Tweebosbuurt tegen de achtergrond van de eerdere informatie feitelijk uit de lucht vallen. Het wordt door Vestia gepresenteerd als het meest toekomstbestendige scenario. Het gaat in de Samenwerkingsovereenkomst om de problematiek in de hele Afrikaanderwijk. De Tweebosbuurt is geselecteerd vanwege het beperkte toekomstperspectief van het vastgoed: klein, gestapeld zonder lift, funderingsproblematiek en een sleets uiterlijk. Volgens Vestia komen de plannen neer op de sloop van 535 verouderde, kwalitatief slechte en eenzijdige sociale huurwoningen.

5.14

In deze procedure is de (al dan niet slechte) staat van de woningen echter geen onderdeel van het juridisch debat en dus niet vast komen te staan. Uit de stukken waarop Vestia haar dringend eigen gebruik baseert, komt wel telkens naar voren dat de slechte staat van de woningen in de Tweebosbuurt aanleiding is voor de voorgenomen sloop, maar dit motief heeft Vestia niet aan haar vordering ten grondslag gelegd. Dit motief speelt bij de beoordeling van Vestia's vordering daarom verder geen rol.

5.15

Uit het voorgaande blijkt dat de plannen voor de Tweebosbuurt niet zo vanzelfsprekend voortvloeien uit de rapporten vanaf 2011 als door Vestia wordt voorgesteld. Voor zover er in de periode 2013-2018 nadere rapportages zijn geweest, kunnen die in deze procedure geen rol spelen, omdat die niet zijn overgelegd. Dat neemt niet weg dat er sprake is van problematiek op Rotterdam Zuid waar ook de Tweebosbuurt onder valt. Deze problematiek geeft Vestia echter niet zonder meer de bevoegdheid om met toepassing van artikel 7:274 lid 1 sub c BW de woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren.

5.16

Een belangrijk verschil met de zaak die in 2006 in Rotterdam speelde (zie onder 5.9) is dat in dit geval in het (voor)traject op geen enkele wijze en op geen enkel moment sprake is geweest van het (daadwerkelijk) betrekken van de bewoners bij de ontwikkeling van de plannen voor herstructurering. De bewoners is pas gevraagd om input nadat bekend was gemaakt dat hun woningen zouden worden gesloopt en zij hun woningen moesten verlaten. Hierbij speelt ook mee dat bewoners in eerste instantie niet of nauwelijks hulp hebben gekregen bij het vinden van andere, geschikte woonruimte terwijl als feit van algemene bekendheid kan worden aangenomen dat dat tegenwoordig en zeker in Rotterdam niet eenvoudig is. Hierbij kan ook worden genoemd dat bewoners niet de mogelijkheid is geboden na sloop en nieuwbouw in de wijk terug te keren.

Integendeel, Vestia heeft verklaard die mogelijkheid niet te willen geven en daar ook geen verplichting toe te zien.

5.17

Dat is extra belangrijk omdat Vestia als toegelaten instelling als kerntaak heeft om ervoor te zorgen dat personen in verband met hun lage inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen (artikel 47 Woningwet). Vestia wijst in dat verband op de 137 nieuw te realiseren sociale huurwoningen in de wijk, maar feitelijk komt het herstructureringsplan neer op een vermindering van het aanbod in de laagste categorie van de sociale sector met 347 woningen. Een uitvloeisel daarvan blijkt uit het schrijven dat Vestia in oktober 2019 aan meerdere bewoners heeft gestuurd, waarin zij meedeelt dat er in een groter gebied woningen zullen worden aangeboden, omdat het huidige aanbod in de Afrikaanderwijk en omliggende wijken Kop van Zuid en Bloemhof beperkt is. Vestia spreekt (samen met vier andere woningcorporaties) in een brief van 13 maart 2019 aan de Gemeente Rotterdam haar zorgen uit over de ontwikkeling van de sociale voorraad, omdat daarmee haar primaire doelgroep ernstig in de knel komt. Die zorgen herhaalt zij in een brief van 1 april 2019. Vestia ziet haar kerntaak kennelijk zelf ook, maar gelet op die taak heeft zij niet althans onvoldoende kunnen uitleggen waarom een herstructureringsplan dat voorziet in een afname van het aanbod van sociale huurwoningen met 347 woningen met die taak in overeenstemming is.

5.18

Vestia heeft er in deze zaak onvoldoende blijk van gegeven dat het grondrecht op huisvesting (artikel 22 aanhef en lid 2 Grondwet) voor alle bewoners van de Tweebosbuurt in het bijzonder en voor alle personen met een smalle beurs in het algemeen voldoende is gewaarborgd. Dat recht staat onder druk. Het is een feit van algemene bekendheid dat de wachttijden voor woningen in die sector in Rotterdam oplopen en aan die trend lijkt voorlopig geen einde te komen.

5.19

Vestia voert aan dat zij politieke steun heeft voor het herstructureringsplan (sloop) voor de Tweebosbuurt. In de brief van het college van B&W aan de gemeenteraad van Rotterdam van 3 juli 2018 wordt als uitgangspunt genomen dat de woningen zich in een matige bouwtechnische staat bevinden. Dat wordt daar als vast gegeven gepresenteerd terwijl het niet is vast komen te staan. Ook wordt in die brief gesproken over de bouw van 130 sociale huurwoningen op een deel van het braakliggende Emplacement-terrein om bewoners uit de Tweebosbuurt te (her)huisvesten. Gesteld noch gebleken is dat daar dergelijke (sociale) nieuwbouw wordt ontwikkeld. Voor de bewoners van de Tweebosbuurt is dit dus ook geen uitwijkmogelijkheid, blijkt nu. De actuele situatie is voor de beoordeling van de vordering van Vestia van belang en stemt niet (volledig) overeen met de presentatie van toen.

5.20

Overigens heeft het college van B&W zich kennelijk gerealiseerd dat het van (groot) belang is dat de bewoners van de Tweebosbuurt elders ge(her)huisvest dienen te worden. Dat raakt het wettelijke vereiste van de aanwezigheid van passende woonruimte. Weliswaar heeft Vestia gesteld dat zij aan iedere bewoner passende woonruimte heeft aangeboden, maar niet is gebleken dat er voldoende passende woonruimte beschikbaar is voor alle bewoners die in een juridische procedure zijn betrokken. Dit komt omdat dezelfde woningen telkens aan meerdere bewoners zijn aangeboden.

5.21

De correspondentie aan de bewoners wekt de indruk dat de sloop van de woningen een voldongen feit is en de bewoners dus geen andere keuze hebben dan te verhuizen. Dat er op basis van deze correspondentie veel bewoners hebben ingestemd met de opzegging van de huurovereenkomst is daardoor, zoals de bewoners naar voren hebben gebracht, geen omstandigheid waarmee ten gunste van Vestia rekening moet worden gehouden.

5.22

Kortom, er zijn geen motieven van financiële of bouwkundige aard. Het sociaal maatschappelijke motief dat Vestia naar voren brengt voor de Tweebosbuurt vloeit niet, althans onvoldoende, voort uit de door haar overgelegde stukken. Op stedenbouwkundig vlak geldt dat niet is aangetoond dat dit deel van de wijk niet in stand zou kunnen blijven. Alle omstandigheden in samenhang bezien leiden tot het oordeel dat de huidige herstructureringsplannen de strenge toets van het dringend eigen gebruik niet kunnen doorstaan.

5.23

De vordering van Vestia wordt daarom afgewezen.

5.24

Vestia wordt als de in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de kosten van de procedure, zoals hierna bepaald.

6 De beslissing

De kantonrechter:

wijst de vordering af;

veroordeelt Vestia in de proceskosten, tot aan deze uitspraak aan de kant van [gedaagde] vastgesteld op €500,00 aan salaris voor de gemachtigde.

Dit vonnis is gewezen door mr. C. van Steenderen-Koornneef en uitgesproken ter openbare terechtzitting.