

# ECLI:NL:GHDHA:2021:1951

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	01-10-2021
Datum publicatie	27-10-2021
Zaaknummer	200.279.525/01
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Mondelinge uitspraak
Inhoudsindicatie	Mondelinge uitspraak. Toewijzing incidentele vordering tot ontruiming in Tweebosbuurt. Mede gezien aangeboden alternatieve woonruimte moet belang huurders wijken voor belang Vestia bij ontruiming.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl S&E HW 2021/22, UDH:S&E HW/51567 met annotatie van Rob Nederveen WR 2022/60

## Uitspraak

### GERECHTSHOF DEN HAAG

Afdeling Civil recht

Zaaknummers : 200.273.661/01 en 200.279.525/01

Zaaknummers rechtbank : 7989494 \ CV EXPL 19-36630 en  
7989694 \ CV EXPL 19-36652

### Mondelinge uitspraak van 1 oktober 2021 in de incidenten op grond van artikel 223 Rv

inzake

#### **Stichting Vestia,**

gevestigd te Rotterdam,

appellante,

hierna te noemen: Vestia,

advocaat: mr. R. Benneker te Rotterdam,

tegen

**[X] en [Y],**

wonende te Rotterdam,  
geïntimeerden,  
hierna te noemen: [X] en [Y] en gezamenlijk [X] c.s.,  
advocaat: mr. M.C. de Jong te Rotterdam,

en

**Stichting Vestia,**

gevestigd te Rotterdam,  
appellante,  
hierna te noemen: Vestia,  
advocaat: mr. R. Benneker te Rotterdam,

tegen

**[Z],**

wonende te Rotterdam,  
geïntimeerde,  
hierna te noemen: [Z],  
advocaat: mr. M.C. de Jong te Rotterdam.

**Beslissing**

Het hof:

- veroordeelt [X] c.s. en [Z] om de door hen gehuurde woningen uiterlijk binnen vier weken na betekening van dit arrest te ontruimen en te verlaten, met alle goederen en alle personen die aan de zijde van [X] c.s. en [Z] in het gehuurde verblijven en de woning ter vrije en algehele beschikking van Vestia te stellen;
- verklaart deze veroordeling uitvoerbaar bij voorraad;
- houdt de beslissing omtrent de kosten aan tot de beslissing in de hoofdzaken;
- verstaat dat de hoofzaak zal worden behandeld ter zitting van het hof van 26 oktober 2021 om 9.00 uur.

## Gronden van de beslissing

### Feiten

1. [X] huurt sinds 23 juni 1993 van (de rechtsvoorganger van) Vestia een woning aan de [adres] te Rotterdam. [Y] is medehuurder van deze woning. [Z] huurt sinds 26 september 2017 van Vestia de woning aan de [adres] te Rotterdam. Beide woningen liggen in de Tweebosbuurt, die onderdeel is van de Afrikaanderwijk in stadsdeel Feijenoord (Rotterdam-Zuid).

2. Vestia en de Gemeente Rotterdam hebben op 29 november 2018 de Samenwerkingsovereenkomst Tweebosbuurt gesloten. Daarin is een herstructureringsplan voor de Tweebosbuurt opgenomen. Dit plan houdt in dat in deze buurt 36 bedrijfsruimten en 563 woningen (535 sociale huurwoningen en 28 koopwoningen) worden gesloopt en in plaats daarvan 381 nieuwe woningen worden gebouwd (137 sociale huurwoningen, 101 vrije sectorwoningen en 143 koopwoningen). Daarnaast is voorzien dat 90 sociale huurwoningen worden gerenoveerd. Het plan voor de Tweebosbuurt maakt deel uit van een samenwerking tussen verschillende partijen, waaronder de Rijksoverheid, de Gemeente Rotterdam, Rotterdamse woningcorporaties (waaronder Vestia), zorginstellingen, politie, schoolbesturen, het bedrijfsleven en het Openbaar Ministerie ten behoeve van de aanpak van sociaal-economische, stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke problematiek in Rotterdam- Zuid. De woningen van [X] c.s. en [Z] behoren tot de woningen die bestemd zijn om te worden gesloopt.

3. Vestia heeft de huur van de te slopen woningen, waaronder de woningen van [X] c.s. en [Z], op 2 januari 2019 opgezegd tegen 1 januari 2020. Deze opzeggingen zijn gevolgd door verschillende procedures van Vestia tegen huurders die niet hebben ingestemd met de beëindiging, waaronder procedures tegen [X] c.s. en [Z]. In deze procedures vordert Vestia beëindiging van de huurovereenkomsten wegens dringend eigen gebruik. In een aantal van deze procedures is uitspraak gedaan op 6 september 2019. In die uitspraken heeft de kantonrechter te Rotterdam de huurovereenkomsten beëindigd, de huurders tot ontruiming veroordeeld en de vonnissen uitvoerbaar bij voorraad verklaard. In een tweede reeks procedures is uitspraak gedaan op 10 januari 2020. Daarin is de vordering van Vestia tot beëindiging van de huurovereenkomsten en ontruiming afgewezen. Daarna is nog in enkele zaken uitspraak gedaan, onder meer op 13 maart 2020, waarin de vorderingen van Vestia eveneens zijn afgewezen. In een aantal van deze zaken loopt nog een procedure in hoger beroep.

4. In de procedures tegen [X] c.s. en [Z] is de vordering van Vestia tot beëindiging van de huurovereenkomsten en ontruiming afgewezen, bij vonnis van de kantonrechter te Rotterdam van 10 januari 2020 in het geval van [X] c.s. en bij vonnis van de kantonrechter te Rotterdam van 13 maart 2020 in het geval van [Z]. Vestia heeft hoger beroep ingesteld tegen deze vonnissen.

5. Inmiddels is het overgrote deel van de woningen en bedrijfsruimten in de Tweebosbuurt ontruimd. Meer dan 95% van de huurders is verhuisd. Op dit moment wonen nog 26 huurders in het sloopgebied, waarvan er drie hebben toegestemd in een verhuizing. De sloopwerkzaamheden in de Tweebosbuurt zijn begonnen in april 2021. Bij vonnis van 13 april 2021 heeft de voorzieningenrechter in de rechtbank Rotterdam een vordering van een huurder om Vestia te verbieden over te gaan tot sloopwerkzaamheden, afgewezen.

6. De woningen van [X] c.s. en [Z] liggen in Blok U. Dat blok bestaat uit een aantal woningblokken. Van de negen woningblokken in Blok U zijn er vijf bestemd om te worden gesloopt. Van deze vijf woningblokken zijn er drie deels gesloopt (de woningblokken 4A, 4B en 6). In een vierde woningblok (woningblok 13) hebben alle huurders ingestemd met huurbeëindiging. De woningen van [X] c.s. en [Z] liggen in het vijfde woningblok (woningblok 14) en zijn de enige twee woningen in dit woningblok die nog niet zijn ontruimd. Vestia wenst de woningen van [X] c.s. en [Z] zo spoedig mogelijk te ontruimen, zodat zij alle voor de sloop bestemde woningblokken in Blok U (verder) tegelijkertijd kan slopen.

7. In afwachting van de sloop staan ook op andere plaatsen in de Tweebosbuurt veel woningen leeg. Om het kraken van leegstaande woningen te voorkomen, heeft Vestia zoveel mogelijk leegstaande woningen ongeschikt gemaakt voor bewoning, door badkamers, keukens en toiletruimten onklaar te maken en leidingwerk uit de woningen te verwijderen. Verder heeft Vestia ramen en deuren van leegstaande woningen afgesloten met stalen platen en in enkele gevallen zelfs dichtgemetseld.

8. Vestia heeft [X] c.s. en [Z] verschillende andere woningen aangeboden. De aangeboden woningen liggen op niet meer dan enkele honderden meters afstand van de woningen van [X] c.s. en [Z], hebben vergelijkbare afmetingen, bevatten vergelijkbare voorzieningen en zijn aangeboden tegen gelijkblijvende netto woonlasten. [X] c.s. en [Z] hebben deze aanbiedingen afgewezen. Zij willen alleen een schikking treffen als zij in hun woningen kunnen blijven.

#### *De procedure*

9. In de hoofdzaken vordert Vestia vernietiging van het vonnis van 10 januari 2021, gewezen tussen Vestia en [X] c.s. en het vonnis van 13 maart 2020, gewezen tussen Vestia en [Z], en toewijzing van haar vorderingen in eerste aanleg (om te bepalen dat de huurovereenkomsten tussen Vestia en [X] c.s. en tussen Vestia en [Z] eindigen op 1 januari 2020, althans op een door het hof te bepalen tijdstip, en om [X] c.s. en [Z] te veroordelen om de woningen te ontruimen).

10. Bij incidentele conclusies met producties van 13 en 17 augustus 2021 heeft Vestia in beide zaken een voorlopige voorziening gevorderd. Deze voorlopige voorziening strekt ertoe dat [X] c.s. en [Z] worden veroordeeld om de door hen gehuurde woningen te ontruimen binnen veertien dagen na de beslissing van het hof, althans binnen een door het hof te bepalen termijn, met veroordeling van [X] c.s. en [Z] in de proceskosten, inclusief nakosten en te vermeerderen met wettelijke rente. Op 14 september 2021 hebben [X] c.s. en [Z] memories van antwoord met producties in de incidenten genomen. Vandaag heeft een gelijktijdige mondelinge behandeling in beide incidenten plaatsgevonden. Daarbij hebben partijen de incidenten laten bepleiten door hun advocaten, Vestia door mr. Benneker en mr. R.M. Goeman, advocaat te Rotterdam en [X] c.s. en [Z] door mr. De Jong. Het hof heeft bepaald dat het vandaag mondeling uitspraak zal doen.

#### *Beoordeling*

11. Op grond van artikel 223 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) kan iedere partij tijdens een aanhangig geding vorderen dat de rechter een voorlopige voorziening treft voor de duur van het geding.

12. [X] c.s. en [Z] hebben aangevoerd dat de vordering van Vestia niet kan worden toegewezen op grond van artikel 223 Rv omdat ontruiming van de woningen onomkeerbare gevolgen heeft en dus geen sprake is van een voorlopige voorziening. Het hof volgt [X] c.s. en [Z] niet in dit standpunt. Het is waar dat de gevorderde voorziening een vergaand karakter draagt, zeker nu Vestia ontruiming vordert met het oogmerk om de woningen na ontruiming te slopen. Het blijft echter een voorlopige voorziening, die alleen wordt gevraagd - en ook alleen kan worden gegeven - voor de duur van het geding. Zij verliest haar werking zodra in de hoofdzaak einduitspraak is gedaan of als de hoofdzaak eindigt door intrekking van de vordering, en het oordeel waarop de voorziening berust bindt het hof niet bij het geven van een beslissing in de hoofdzaak. Het hof is zich bewust van de onomkeerbare gevolgen van een toewijzing van de voorlopige voorziening, maar dat staat op zichzelf niet aan toewijzing van de vordering in de weg. Als in de hoofdzaak anders wordt beslist, leidt dat tot een ongedaanmakingsverplichting. De onomkeerbare gevolgen van ontruiming van de woningen betekenen wèl dat extra betekenis toekomt aan de afweging van de belangen van partijen tegen de achtergrond van de te verwachten de resterende duur van de hoofdzaak en de proceskansen daarin. Het hof zal hierna ingaan op die belangenafweging. Vooraf merkt het hof op dat de beslissing tot herstructurering van de Tweebosbuurt in deze incidenten niet aan de orde

is. Deze zaak gaat over de vraag of vooruitlopend op de beslissing in de hoofdzaak ontruiming van de woningen van [X] c.s. en [Z] moet worden bevolen.

13. Vestia heeft volkshuisvestelijke, sociale en financiële belangen bij de gevorderde voorlopige voorziening.

14. In volkshuisvestelijk opzicht leidt het uitblijven van de sloop van woningblok 14 tot vertraging in de daaropvolgende nieuwbouw. Bijna alle woningen en bedrijfsruimten in de Tweebosbuurt zijn inmiddels ontruimd. Van de oorspronkelijk 538 sociale huurwoningen die bestemd zijn om te worden gesloopt worden er nu nog 23 bewoond door huurders die niet vrijwillig willen vertrekken. De overige woningen zijn gesloopt of staan leeg. Daar kan nu dus niemand in wonen. [X] c.s. en [Z] hebben aangevoerd dat Vestia de leegstaande woningen zou kunnen verhuren onder de Leegstandswet, maar dat is tegen de achtergrond van het herstructureringsplan geen realistische optie. Woonruimte kan dus pas weer worden aangeboden als de nieuwbouw is gerealiseerd. Uitstel van de sloop draagt er dus mede toe bij dat 381 nieuwe woningen later beschikbaar komen. Mede gezien de grote woningnood is dat zeer onwenselijk.

15. De leegstand in de buurt leidt ook tot sociale problemen. Om het kraken van leegstaande woningen te voorkomen, heeft Vestia zoveel mogelijk leegstaande woningen ongeschikt gemaakt voor bewoning, door voorzieningen zoals badkamers, keukens en toiletruimten uit de woningen te verwijderen en woningen dicht te spijkeren of dicht te metselen. Mede als gevolg daarvan is de leefbaarheid in de buurt sterk afgenomen. [X] c.s. en [Z] betwisten dat niet. Zij erkennen dat de buurt er onleefbaar uitziet maar verwijten de verloedering aan Vestia. Als Vestia woningen weer bewoonbaar zou maken en tijdelijk zou verhuren, zou de leefbaarheid weer kunnen worden verbeterd, stellen [X] c.s. en [Z]. Tijdelijke leegstand is echter onvermijdelijk in voorbereiding op de sloop, en het weer bewoonbaar maken van woningen zou niet alleen aanzienlijke kosten meebrengen maar ook tot verdere vertraging in het project leiden. Gezien de situatie waarin de buurt zich thans bevindt is het naar het voorlopig oordeel van het hof beter om zo snel mogelijk met de nieuwbouw te beginnen.

16. Daarnaast heeft Vestia financiële belangen. Om in aanmerking te komen voor een bijdrage onder de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV) moet Vestia de sloop op 25 juni 2022 afgerond hebben. Er zijn geen concrete aanwijzingen dat de verhuurderheffing voor die tijd zodanig zal worden gewijzigd dat de RVV-bijdrage niet langer relevant is. Vestia heeft naar het voorlopig oordeel van het hof voldoende aannemelijk gemaakt dat zij ongeveer zeven maanden de tijd nodig heeft voor de sloop, en de te slopen woningen dus uiterlijk eind november 2021 leeg en ontruimd tot haar beschikking moet hebben om op tijd klaar te zijn voor de RVV-bijdrage. Daarnaast maakt Vestia kosten voor het beheer van leegstaande woningen, en moet zij extra kosten maken om woningblok 14 in stand te houden als de andere woningblokken in Blok U worden gesloopt. Ten slotte derft Vestia huurinkomsten als de nieuwe woningen later klaar zijn.

17. Tegenover deze belangen van Vestia staat het belang van [X] c.s. en [Z] bij het behoud van hun huidige woning. Dat is normaal gesproken een zwaarwegend belang. In de huidige omstandigheden ligt dat echter anders. Dat komt omdat Vestia aan [X] c.s. en [Z] alternatieve woonruimte heeft aangeboden, die voldoet aan de woonwensen die [X] c.s. en [Z] in een eerder stadium hebben opgegeven, en naar het voorlopig oordeel van het hof in alle opzichten (afmetingen, voorzieningen, ligging en huurprijzen) tenminste gelijkwaardig is aan de woonruimte waarover zij thans beschikken. [X] c.s. en [Z] gaan er dus in wooncomfort niet op achteruit als zij naar een van deze alternatieve woningen verhuizen, terwijl ook de locatie overeenkomt met de wensen van [X] c.s. en [Z]. Verder heeft Vestia verhuiskostenvergoedingen aangeboden die in beginsel de kosten van de verhuizing zouden moeten kunnen dekken. Voor het geval [X] c.s. en/of [Z] menen dat de aangeboden verhuiskostenvergoedingen te kort schieten, dan kunnen zij dat in de hoofdzaak aan de orde stellen en kan daar in de hoofdzaak over worden beslist. Vestia heeft ook ter zitting bevestigd dat zij de gedane aanbiedingen, die zijn samengevat in randnummer 18 van de incidentele conclusie in zaak 200.273.661 en in randnummer 22 van de incidentele conclusie in zaak 200.279.525, gestand zal doen tot vier weken na de uitspraak van het hof. [X] c.s. en [Z] hebben aangevoerd dat de aangeboden woningen binnen enkele jaren eveneens zullen worden gesloopt. Zij

hebben deze stelling onvoldoende onderbouwd tegenover de gemotiveerde ontkenning van Vestia, die bevestigd heeft dat er geen plannen zijn om deze woningen te slopen. [X] c.s. en [Z] hebben overigens niet bestreden dat de door Vestia aangeboden woningen gelijkwaardig zijn aan hun huidige woningen. Zij hebben deze aanbiedingen niet aanvaard omdat zij hun huidige woningen niet willen verlaten. Het hof kan zich voorstellen dat [X] c.s. en [Z] aan hun huidige woningen gehecht zijn, en opzien tegen een verhuizing. Het hof is echter van oordeel dat dit belang van [X] c.s. en [Z] moet wijken voor de zwaarwegende belangen van Vestia bij spoedige ontruiming, mede gezien de aangeboden alternatieve woonruimte.

18. Bij dit oordeel laat het hof de verwachte resterende duur van de hoofdzaken en de proceskansen in die zaken meewegen. De mondelinge behandeling in de hoofdzaken vindt plaats op 26 oktober 2021. Gezien de gebruikelijke termijnen voor beslissingen valt een beslissing in de hoofdzaken niet voor het einde van 2021 te verwachten. Als het hof nu geen ontruiming beveelt, dan zal de voortgang van de werkzaamheden dus tenminste met drie maanden worden vertraagd. Gezien de zwaarwegende belangen aan de zijde van Vestia is dat onwenselijk. Daarnaast bestaat er naar het voorlopig oordeel van het hof een aanzienlijke kans dat ook in de hoofdzaak de beslissing in het voordeel van Vestia zal uitvallen, mede gezien de belangenafweging die ook in de hoofdzaak een belangrijke rol zal spelen.

19. Het hof spreekt geen kostenveroordeling uit. Over de kosten zal worden beslist in de hoofdzaak.

Deze uitspraak is gedaan door mrs. P. Glazener, M.A.F. Tan-de Sonnaville en J.N. de Blécourt ter openbare terechtzitting van 1 oktober 2021 in aanwezigheid van de griffier.