



Conclusie van Antwoord
inzake 8 bewoners van het Bajonetblok tegen Woonstad
Rolzitting 8 mei 2014

Gedaagde zegt voor antwoord het volgende.

1. Gedaagde ontkent alles wat eiseres, hierna te noemen: "Woonstad", bij inleidende dagvaarding stelt voor zover een en ander hierna niet uitdrukkelijk erkend wordt.
2. In Het Oude Westen tussen Adrianastraat, Adrianaplein en Bajonetstraat ligt het Bajonetblok. Woonstad Rotterdam wil de woningen in het Bajonetblok slopen en vindt het vanzelfsprekend dat de huurders daarvoor het veld ruimen. Voor de bewoners ligt dat minder voor de hand. Zij wonen daar graag en goed. Daarom verzetten zij zich tegen de beëindiging van hun huurovereenkomst. Het betreft S.M. Esajas, R.H. Goedewaagen, A.E. el Mardi & A. Zoundri, M. el Mardi & A. Bouhouti, R. Mccoy, C.L. Otten, Y. Talouka-Talouka en S.L.R. Weerwind.

Het verweer reikt verder. De bewoners van het Bajonetblok zijn namelijk niet de enigen die op die manier hun huis dreigen kwijt te raken. In het verleden bedienden de corporaties bovenal een doelgroep van minder draagkrachtige huurders, maar sedert enige tijd zijn alle corporatieogen gericht op de kapitaalcrachtige doelgroep van kopers. Woonstad houdt onvoldoende rekening met zijn huurders.

Corporaties zijn inmiddels zo groot gegroeid en zover afgedwaald van hun oorspronkelijke doelstelling dat enig tegenvuur hard nodig is. De bewoners van het Bajonetblok hopen daaraan bij te dragen door de sloop van hun woningen een halt toe te roepen. Zij vinden dat de corporaties hun koers moeten verleggen, zodat de huurders met de kleine beurs weer in het centrum van hun belangstelling komen te staan. Dat is in alle opzichten beter dan tegenover hen in de rechtszaal.

3. In februari 2014 zond Woonstad de bewoners een dagvaarding waarin het beweert dat het de panden dringend nodig heeft voor eigen gebruik, in dit geval sloop. Volgens de dagvaarding (nr. 18), volgt dat dringende eigen gebruik uit:
 - a) de slechte fysieke staat van de woningvoorraad, met name ten gevolge van funderingsproblemen waardoor investeren in bestaande woningen onverantwoord zou zijn;
 - b) bovendien uit de eenzijdige woningvoorraad;
 - c) daarnaast uit de slechte kwaliteit van de openbare ruimte en problemen met leefbaarheid en veiligheid.
4. De conclusie van antwoord is gestructureerd rond deze drie punten en wordt ingeleid door een paragraaf over Participatie. De plannen van Woonstad met Het Oude Westen werden intensief afgestemd met de gemeentelijke overheid, maar de bewoners die als gevolg van die plannen hun woning moeten verlaten, werden niet in dat overleg betrokken. Dat kan ook anders en volgens de bestaande wet- en regelgeving moet het ook anders. In de laatste decennia van de twintigste eeuw maakte Rotterdam naam met bewonersparticipatie bij de stadsvernieuwing en hoewel de productie van woningen toen aanmerkelijk hoger lag, zag Rotterdam kans om de problemen te vermijden die zich nu bij het Bajonetblok aandienen; en daar niet alleen.

Participatie

5. **Bewonersparticipatie is een groot goed. De rijksoverheid, de gemeentelijke overheid en Woonstad Rotterdam hebben dat principe omarmd en vastgelegd in nota's, wetten en regelingen. In de praktijk is de bewonersinbreng minder vanzelfsprekend. Waar overheid en corporatie elkaar doorgaans gemakkelijk vinden, vissen bewoners nog te vaak achter het participatienet. Ze staan dan ook tegenover partijen die gepokt en gemazeld zijn in het participatie'spel'. Die laten zich voorstaan op hun openheid, maar zijn erg karig met informatie en inspraak.**
6. De *Overlegwet 2009* regelt het recht van huurders, betrokken bewonerscommissie en huurdersorganisatie op informatie van de verhuurder, het recht op overleg met de verhuurder en het recht op advisering aan deze.
7. De gemeentelijke overheid werkte die gedachte verder uit. Op 18 februari 2010 besloot de gemeenteraad van Rotterdam om de nota *Samen bouwen in Rotterdam* voortaan tot richtsnoer te maken van de participatie bij bouwprojecten in de stad. *Samen bouwen* onderscheidt drie partijen: overheid, marktpartijen en bewoners. 'Samen vormen zij de Gouden Driehoek. Gezamenlijk maken zij afspraken over het participatieproces.' Het uitgangspunt is gelijkwaardigheid. Dat betekent niet dat de partijen gelijk zijn, maar dat ze met elkaar op gelijkwaardige basis het gesprek aangaan (**productie A**).
8. Woonstad Rotterdam droeg in juni 2010 een steentje bij door het *Participatievoorstel Woonstad Rotterdam* vast te stellen. Het voorstel legt de nadruk op 'samenwerken en gedeelde verantwoordelijkheid' en wil overleg organiseren op drie niveaus: centraal in het bedrijf, decentraal in de wijk en op projectniveau in het complex (**productie B**).
9. In 2007 zaten Deelgemeente Centrum en Woonstad Rotterdam met de bewoners uit Het Oude Westen rond de tafel om gezamenlijk een wijkvisie op te stellen. Woonstad en Deelgemeente Centrum waren blijkbaar niet tevreden over de opzet van dat overleg, want ze zetten de samenspraak voort zonder de bewoners en publiceerden in maart 2008 de nota *Binden en verleiden* (**productie 1**). Bewoners hadden daar geen aandeel in.
10. De samenwerking tussen gemeente en corporatie werd voortgezet bij het maken van de *Cultuurhistorische verkenning Oude Westen* (**productie C**) en bij het *Ruimtelijk kader Oude Westen*, dat later werd omgedoopt tot *Masterplan Oude Westen* (**productie 2**).
11. De documenten waren inderdaad vooral een ruimtelijk kader voor de plannen van Woonstad. De bewoners ondernamen verschillende pogingen om bij het opstellen van die plannen betrokken te raken, maar tevergeefs. De nota *Nee, nee en nog eens nee* geeft een chronologische overzicht van al die afwijzingen (**productie D**).
12. Het gebrek aan bewonersparticipatie werd gesignaleerd door de gemeenteraad. Op 24 november 2011, bij de behandeling van het *Masterplan Oude Westen* stemde de gemeenteraad vrijwel unaniem voor de motie 'Infomeren is niet hetzelfde als participeren - Oude Westen' (**productie E**). De motie oordeelde kritisch over het niveau van de bewonersparticipatie rond *Ruimtelijk kader* en *Masterplan Oude Westen* en vroeg het college om Deelgemeente Centrum en Woonstad op te roepen alsnog een participatietraject te starten. Van

zo'n oproep of van het starten van een participatietraject is tot op heden niets gebleken.

13. Deelgemeente Centrum oordeelde ook zeer kritisch over het gebrek aan bewonersparticipatie. Op 12 maart 2012 stelde de Deelgemeenteraad vast dat de bewoners van Het Oude Westen onvoldoende waren betrokken bij de plannen voor hun wijk. De bewonersparticipatie was niet correct verlopen en net als de gemeenteraad riep nu ook de Deelgemeenteraad het college van B&W op om de participatie van bewoners uit Het Oude Westen serieus te nemen. Een grote meerderheid van de deelraad legde in een motie vast dat het DB met B&W op zoek moest naar mogelijkheden om de bewonersinbreng alsnog veilig te stellen. In de woorden van raadslid Aart van Boeijen: 'We hebben een dikke onvoldoende gekregen en dan kunnen we niet blijven denken dat we het goed hebben gedaan.'**(productie F)**
14. Inmiddels stond de wijziging van het *Bestemmingsplan Oude Westen* op de rol. Het ging om een bescheiden wijziging, in essentie om het verleggen van enkele juridische grenzen wederom ten behoeve van de plannen van Woonstad. B&W besloot om in het voortraject geen inspraak te verlenen; bij het Masterplan zou al voldoende inspraak geboden zijn **(productie G)**.

Die conclusie kwam op losse schroeven te staan toen gemeenteraad en deelgemeenteraad daar zo duidelijk anders over oordeelden. B&W deed echter geen poging om die inspraak alsnog te organiseren, en nog voor Deelgemeente Centrum het onderwerp kon agenderen was het *Oude Westen Ontwerpbestemmingsplan* al ter visie gelegd. In de toelichting schreef B&W dat met de vaststelling van het Masterplan is voldaan aan de 'maatschappelijke haalbaarheid' van het Bestemmingsplan **(productie H)**. Uit oogpunt van bewonersparticipatie is die conclusie niet houdbaar. Het *Oude Westen Ontwerpbestemmingsplan* genereerde een honderdtal zienswijzen uit de wijk, maar die werden niet gehonoreerd **(productie I)**.

15. In *Bestemmingsplan Het Oude Westen* werd de bestemming van het Bajonetblok gewijzigd van 'Meergezinshuizen' (meer dan één gezin per pand) in 'Woongebied-2'. De nieuwe bestemming laat weliswaar ruimte voor meergezinshuizen, maar het is de opzet van die wijziging om de weg vrij te maken voor de bouw van eengezinswoningen en een parkeergarage.
16. In 2010 verenigden de bewoners rond het Bajonetblok zich in de Bewonerswerkgroep BAAKS (=Bajonetstraat, Adrianastraat, Adrianaplein, Kogelvangerstraat en Schietbaanstraat). De werkgroep inventariseerde de klachten en woonwensen van de bewoners en informeerde hen zo goed en zo kwaad als dat kon over de plannen van Woonstad. De werkgroep organiseerde bijeenkomsten van de bewoners uit genoemde straten en verspreidde straatbulletins. BAAKS probeerde zonder veel succes te participeren in de planvorming voor die straten. De plannen stonden al grotendeels vast. De bewonerswerkgroep werd evenmin betrokken bij wijziging van de plannen. Als BAAKS daarover al werd geïnformeerd, bleef het bij mededelingen. In zijn informatiebrieven aan en informatieavonden voor de bewoners beperkte Woonstad zich eveneens tot mededelingen.

17. **Het heeft er alle schijn van dat de plannen voor Het Oude Westen, waaronder die voor het Bajonetblok, willens en wetens zonder bewoners werden gemaakt, hoewel wet- en regelgeving anders voorschrijven. In *Samen bouwen in Rotterdam* werden daarover bovendien duidelijke afspraken gemaakt. Die zijn echter met voeten getreden. Voor meepraten of alternatieven aandragen boden overheid en markt geen ruimte. De gouden driehoek was zo plat als een dubbeltje.**

Fysieke staat

18. **In de dagvaarding kende Woonstad een belangrijke rol toe aan funderingsproblemen. Investeren in de bestaande woningen zou niet langer verantwoord zijn. De problemen blijken evenwel van een andere orde dan Woonstad suggereert en de conclusie dat de woningen als opgegeven moeten worden beschouwd wordt niet gesteund door feiten.**
19. Soms is een ingreep noodzakelijk omdat huizen funderingsproblemen hebben, maar er zijn aanwijzingen dat oorzaak en gevolg hier omgekeerd zijn. Woonstad liet vooral funderingsonderzoek doen op plekken waar het hoe dan ook wilde ingrijpen. Met het funderingsrapport in de hand wees het vervolgens overal op de noodzaak om radicaal in te grijpen; zo ook hier.
20. In Het Oude Westen staan ongeveer 1100 woningen op houten palen. Volgens de corporatie zijn die 'mogelijk aangetast'. Op 3 november 2006 gaf de Nieuw Unie (voorloper van Woonstad) opdracht aan Fugro om de funderingen van 700 van die woningen te onderzoeken. Enkele hadden direct zichtbare gebreken, maar de meeste panden werden onderzocht omdat ze op een wijkontwikkellocatie staan. Zie ook de overzichtskaart die 2 juli 2007 door de corporatie werd vrijgegeven (**productie J**).
21. De kwaliteit van de onderzochte panden bleek nogal verschillend, van goed en redelijk tot matig en ronduit slecht. Niettemin hield Woonstad de bezorgde bewoners van de ontwikkellocaties Gaffelstraat, Gouvernestraat/Gaffeldwarsstraat/Bloemkwekersstraat, Drievrienden(dwars)straat, Sint-Mariastraat en Bajonetblok voor dat de fundering slecht was en ingrijpen noodzakelijk. De woningen zouden niet meer te handhaven zijn.
22. De panden van het Bajonetblok zijn weliswaar toe aan een onderhoudsbeurt, maar de kwaliteit van de panden is beter dan Woonstad de bewoners voorhoudt. Het teruglopen van de kwaliteit is bovendien voor een belangrijk deel aan eisers zelf te wijten. Het onderhoud van de woningen laat al vele jaren te wensen over. Hoe dan ook, Woonstad overdrijft de problematiek en kiest zonder overtuigende argumenten voor de radicaalste 'oplossing': sloop van het hele blok.
23. Daarbij verwijst corporatie stelselmatig naar het funderingsrapport van Fugro: 'Het is duidelijk dat de fundering in een dusdanig slechte staat verkeert, dat deze niet langer gehandhaafd kan blijven' (**dagvaarding, nr. 13**). Die conclusie is echter veel te algemeen. Bij lezing van het funderingsrapport blijkt namelijk dat het oordeel voor de meeste panden goed of redelijk is, voor één hoekpand was het matig (Bajonetstraat 42-44), voor het pand

daarnaast ronduit slecht (Bajonetstraat 46-58). Fugro adviseerde tot funderingsherstel. Het is aannemelijk dat het daarbij funderingsherstel van de plaatselijk slechte gedeelten op het oog had. Het is dan technisch zeker niet geïndiceerd, laat staan noodzakelijk, om voor alle panden volledig funderingsherstel toe te passen of, erger nog een heel blok te slopen.

24. Een gebit kan 'matig tot plaatselijk slecht' zijn, maar een goede tandarts laat het wel uit zijn hoofd om alle tanden te trekken en een kunstgebit aan te meten. Bij funderingsherstel is dat niet anders. Het staat Woonstad vrij om alle funderingen te herstellen, maar dan is juridisch gezien een beroep op dringend eigen gebruik niet meer aan de orde.
25. Dat standpunt kan overtuigend worden onderbouwd met een korte bloemlezing uit het funderingsrapport (**productie 7**).

- *blz. 5*: 'De gevels van het blok zijn in redelijke constructieve staat : er is plaatselijk scheurvorming in het metselwerk zichtbaar. Alleen de voorgevel van Bajonetstraat 42-44 vertoont forse scheurvorming. De samenhang van het metselwerk rond de scheuren is nog voldoende tot plaatselijk matig (Bajonetstraat 42-44).' Omdat enige scheefstand is geconstateerd bij twee panden (Bajonetstraat 42-44 en 46-58), veronderstelt Fugro daar een funderingsprobleem. 'Bij het grootste deel van het blok is echter op basis van de opname (nog) geen schade zichtbaar die het gevolg van een funderingsprobleem zou kunnen zijn.'

- *blz. 6*: 'Uit de resultaten van de lintvoegmeting blijkt dat voor Bajonetstraat 42-58, zoals de geconstateerde scheurvorming al deed vermoeden, de scheefstand als matig tot slecht moet worden beoordeeld. Op relatief korte afstand zijn ontoelaatbare zakkingsverschillen opgetreden. Bij de overige bouwdelen zijn gemeten zakkingsverschillen beperkt gebleven en wordt de scheefstand als redelijk tot goed beoordeeld, met op enkele plaatsen de beoordeling matig.' Zie ook de vereenvoudigde weergave van de lintvoegmeting door dr. Jan van den Noort (**productie K**)

- *blz. 8*: 'In het algemeen is het langshout sterk vervormd.' Maar het metselwerk direct boven het langshout is in alle putten als 'redelijk' beoordeeld en er is 'geen bijzondere scheurvorming waargenomen.'

- *blz. 12*: De aantasting van de palen wordt 'op basis van de indringingswaarden en het houtonderzoek, beoordeeld als licht.' De draagkracht van de paalschachten is 'redelijk'. De komende 25 jaar wordt een geringe toename van de aantasting verwacht, maar: 'De beoordeling van de draagkracht van de paalschachten blijft dan nog redelijk.'

- *blz. 13*: De grondwaterstand wordt als matig beoordeeld, maar: 'Gezien de nu gevonden aantasting van de paalkoppen is langdurige droogstand van de paalkoppen niet waarschijnlijk...' Gezien de relatief grote afstand tot de peilbuizen is het 'wenselijk om de werkelijk nabij de fundering optredende grondwaterstand nader te laten onderzoeken.'

26. Woonstad koos een vergelijkbare benadering bij de interpretatie van het bouwkundig rapport van A3 (**productie 6**). A3 noemt de fundering matig, maar onder verwijzing naar dat rapport beweert eiseres dat de fundering slecht is. Het bouwkundig rapport signaleert een vervorming van de gevel, maar stelt vast dat de schade binnen erg meevalt. Woonstad vertaalt dat op onnavolgbare wijze: De signalen van een slechte fundering, welke buiten al zichtbaar waren, zouden 'binnen des te meer bevestigd' worden (**dagvaarding**, nr. 12).

27. De bewoners hebben klachten en stelden die ook veelvuldig aan de orde, maar de problemen werden niet verholpen. Daardoor zijn deze toegenomen. Het geeft geen pas dat Woonstad die problemen door een verkeerde voorstelling van zaken nog groter doet lijken. Actie is geboden, maar waar Woonstad de hand in eigen boezem zou moeten steken, worden de bewoners opgezadeld met de lasten. Het is volkomen misplaatst als eiseres dan ook nog beweert dat bewoners 'an sich' geen bezwaar hebben tegen de sloop (**dagvaarding**, nr. 18).

DE ONTWIKKELING VAN HET BEGRIP “DRINGEND EIGEN GEBRUIK” ALS OPZEGGINGSGROND.

28. In Nederland, dat sinds de tweede wereldoorlog een gebrek aan betaalbare kwalitatief goede woonruimte kent, is de huurbescherming terecht een ontwikkeld begrip. Uitgangspunt is dan ook dat een huurovereenkomst met betrekking tot woonruimte steeds voor onbepaalde tijd geldt, en dat slechts op beperkte in de wet omschreven gronden een dergelijke huurovereenkomst tot een einde kan komen. Algemeen aanvaard is de opvatting dat het gedwongen moeten verlaten van een woning voor de huurder en zijn gezin steeds zeer ingrijpend te noemen is. De woning maakt immers deel uit van een sociale omgeving, de huurder heeft zijn leven onder meer afgestemd op basis van zijn woonplaats en woning.

Het heeft er de schijn van dat de rechter corporaties in de loop der jaren veel ruimte heeft gegeven waar het gaat om de opzeggingsmogelijkheid “dringend eigen gebruik”, waar deze grond uitsluitend gebaseerd wordt op sociale, bestuurlijke en economische argumenten. In de rechtspraak is een zekere tendens waar te nemen dat de rechter indien de corporatie dergelijke, soms ingewikkelde, factoren aanvoert, de rechter zich daar niet inhoudelijk in verdiept, zelden worden deskundigen aangewezen ter ondersteuning van de stellingen van de verhuurder terwijl deze gemotiveerd betwist worden door de huurder. Met andere woorden: het “bewijs” van dergelijke factoren wordt te snel aangenomen. Zelfs is hier en daar in de rechtspraak een “marginale” toetsing waargenomen: de rechter constateert globaal dat een goed doordacht plan door de verhuurder op tafel is gelegd en dat er geen reden bestaat om aan de deugdelijkheid van een dergelijk plan te twijfelen. Een dergelijke redenering is uiteraard niet de bedoeling van de huurbescherming als opgenomen in de wet.

Met name het “Bijlmermeer-arrest” uit 1996 is hier debet aan. Echter, wie zich in de Bijlmercasus verdiept constateert dat er toen sprake was van een zeer dramatische situatie in de Bijlmermeer, die op geen enkele wijze oplosbaar was behoudens grootschalige sloop. Zo’n situatie heeft zich nadien in geen enkele stad voorgedaan. Steeds openlijker erkenden verhuurders ook dat een zekere vorm van “bevolkingspolitiek” gevoerd werd: slopen was niet beoogd om krotten op de ruimen, maar om duurder te herbouwen en zo een andere samenstelling waar het gaat om sociaal economische achtergrond van huurders van de wijk, te bewerkstelligen. Er werd niet meer geredeneerd vanuit noodzaak, maar vanuit wenselijkheid (vaak in de ogen van politici). Dit beleid kreeg overigens steeds meer averechtse effecten: huurders dienden op grond van deze rechtspraak een goede woning te

verlaten, om vervolgens een soortgelijke (of soms zelfs slechtere) woning te kunnen huren tegen een huurprijs van vaak € 200,00 á € 300,00 hoger dan de oorspronkelijke huurprijs van de verlaten woning, waarbij de huurder in feite twee maal slachtoffer wordt van het beleid van zijn verhuurder: eerst een gedwongen ontruiming op onjuiste gronden, vervolgens een soortgelijke woning kunnen terug huren met een opgetrokken huur (veel corporaties hebben de sociale norm, het niet volledig in rekening brengen van de maximaal redelijke huurprijs, verlaten).

In ieder geval kan worden vastgesteld dat met name het herenhuis-arrest (en de daaruit volgende latere jurisprudentie), een halt heeft toegeroepen waar het gaat om het ongebreideld uitbreiden van de strekking van het begrip “dringend eigen gebruik”. Dit begrip behoort, volgens de Hoge Raad, in de eerste plaats op bouwtechnische aspecten ingevuld te worden, gecombineerd met financiële aspecten, die op hun beurt uitsluitend verbonden mogen zijn aan de economische exploitatie van het desbetreffende onroerende goed.

29. Waar het gaat om de jurisprudentie is hier van belang Gerechtshof Amsterdam 16 juli 2013, ECLI: NL: GHAMS: 2013: 2104. Het Hof toetst (terecht) aan het 'Herenhuisarrest' Hoge Raad 26 maart 2010, LJN BL 0683. In deze casus van het Hof Amsterdam speelt funderingsherstel een belangrijke rol. De gemeente Amsterdam had terzake zelfs een aanschrijving tot toepassing van een bestuursdwang doen uitgaan. Daarnaast kan het Hof niet vaststellen dat er een voldoende noodzaak is tot renovatiewerkzaamheden, ook al kent het pand achterstallig onderhoud. Voorts overweegt het Hof dat de huurders medewerking aan uitvoering van de werkzaamheden hebben toegezegd en dat de huurders niet bij voorraad een hogere huur afwijzen. De bewoners van het Bajonetblok nemen datzelfde standpunt in. Tenslotte komt het Hof tot de conclusie dat geen sprake is van een structurele wanverhouding tussen exploitatiekosten en huuropbrengsten.
30. Recent heeft de Hoge Raad, 14 februari 2014, ECLI:NL:HR:2014:338, indirect, via een uitspraak over bedrijfsruimte, het belang van het 'Herenhuisarrest' in verband met huurbescherming van de huurder van woonruimte nog eens benadrukt: 'In zijn hiervoor in 3.3.1 genoemde arrest van 26 maart 2010 heeft de Hoge Raad met betrekking tot de beëindiging van huur van woonruimte (artikel 7:274, lid 1, aanhef en onder c in verbinding met lid 3, aanhef en onder a, BW) als volgt overwogen (ROV.3.4.2): het enkele feit dat de verhuurder wil overgaan tot de uitvoering van een bouw- en renovatieplan, kan geen grond opleveren voor het aannemen van dringend eigen gebruik, in de regel ook niet in geval de exploitatie van het verhuurde in ongewijzigde staat onrendabel is.

Indien echter sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en huuropbrengsten, kan het oordeel gerechtvaardigd zijn dat de verhuurder het verhuurde in verband met renovatie zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik, dat van hem, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden verlangd dat de huurverhouding wordt voortgezet.'

Vervolgens in rechtsoverweging 3.3.4: 'Bij de beëindiging van de huur van woonruimte mag een beroep op dringend eigen gebruik van de verhuurder niet te snel worden gehonoreerd, gelet op het gewicht dat toekomt aan de door het huurrecht beoogde

bescherming van de huurder van woonruimte. Naar de Hoge Raad in voormeld arrest heeft overwogen, is de enkele omstandigheid dat de exploitatie van het verhuurde in ongewijzigde staat onrendabel is, onvoldoende voor het aannemen van dringend eigen gebruik. Voor het aannemen daarvan geldt de strengere maatstaf dat sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten.'

Vervolgens overweegt de Hoge Raad dat de huurbescherming voor de huurder van bedrijfsruimte van een andere aard is.

31. In haar arrest d.d. 15 oktober 2013 komt het gerechtshof Amsterdam, ECLI:NL:GH:AMS:2013:3447, aan de hand van het 'Herenhuisarrest' ook tot de conclusie dat de huurbescherming niet te snel mag worden doorbroken. De enkele wens om tot renovatie te komen is onvoldoende om de beëindiging van de huurovereenkomst vast te stellen op verzoek van de verhuurder. In casu geldt ook voor Woonstad dat het vooral de wens van Woonstad is om tot een andere vorm van exploitatie te komen. Aan die andere vorm van exploitatie zijn voor Woonstad kennelijk financiële gevolgen verbonden die voor haar gunstig zijn, maar dat levert nu juist in de ogen van de Hoge Raad onvoldoende grond op om de beëindiging te kunnen vaststellen.
32. Zie voorts ook rechtbank Almelo d.d. 28 augustus 2012, ECLI:NL:RBALM:2012:BX8336: de rechtbank wijst de vordering op grond van dringend eigen gebruik af, nu sloop vooral ten behoeve van een derde gevraagd wordt, en de woning op zichzelf in redelijke staat verkeert.
33. Ten slotte wijzen de bewoners op Hof Amsterdam 13 augustus 2013, ECLI: NL: GHAMS: 2013: 2578, ook gepubliceerd in Woonrecht 2013, 135 met naschrift van mevrouw J.K. Six-Hummel. Het Hof overweegt wederom dat een strenge maatstaf moet aangelegd worden indien de huurovereenkomst op grond van eigen gebruik (ingrijpende renovatie) opgezegd wordt. Het Hof komt tot de conclusie, alles afwegende, dat met instandhouding van de huurovereenkomst een rendabele exploitatie mogelijk is. Deze conclusie is terecht, nu, volgens de jurisprudentie, de enkele wens om plannen met betrekking tot een pand uit te voeren niet zondermeer gehonoreerd kan worden.
34. Zie in dit verband overigens ook kantonrechter Amsterdam, mr. F. van der Hoek, 20 oktober 2011, Woonrecht 2012, 5: 'De verhuurder zag de onderhoudswerkzaamheden (funderingsherstel) terecht als een activiteit in de zin van art. 7:220 BW. Derhalve mogelijk zonder opzegging van de huurovereenkomst'. De kantonrechter wijst er nog eens op dat het arrest van 26 maart 2010 van de Hoge Raad, LJN BL 0683, niet zonder meer tot een verruiming van het begrip dringend eigen gebruik leidt.
35. Tenslotte wijzen zij op de uitspraak van Kantonrechter Amsterdam 27 augustus 2013, ECLI: NL: RBAMS: 2013: 5805. Overweging 23: 'in het geval de gemeente Amsterdam de huurovereenkomst in verband met de nieuwe stedenbouwkundige invulling van het gebied waartoe het gehuurde behoort opzegt en na beëindiging de beide huurovereenkomsten en ontruiming van het gehuurde ter realisering van de nieuwe stedenbouwkundige invulling de beide kiosken aan een derde zou vervreemden - waaronder ook de uitgifte in erfpacht wordt begrepen -, die derde vervolgens de opstallen zou slopen, de grond bouwrijp zou maken en de parkeergarages, gebouwen en nieuwe kiosken zou realiseren, is van

dringend eigen gebruik in de zin van artikel 7: 296 lid 4 juncto lid 4 sub b BW geen sprake. In dat geval wordt het gehuurde na beëindiging van de huurovereenkomst vervreemd en wordt het gehuurde na beëindiging van de huurovereenkomst ook niet persoonlijk (duurzaam) in gebruik genomen. Woonstad verkoopt na opzegging.

36. **Door de sloop van het Bajonetblok wordt woonruimte opgeofferd waar veel vraag naar is. De panden hebben een onderhoudsbeurt nodig en waarschijnlijk hier en daar enig funderingsherstel. Het blok hoeft niet te worden gesloopt. Het hoeft zelfs niet te worden ontruimd. Herstel is namelijk heel goed mogelijk in bewoonde staat, met behoud van de huurovereenkomst. Desnoods kunnen de bewoners tijdens de werkzaamheden enkele weken elders verblijven. Door de funderingsproblemen zo te overdrijven draagt Woonstad niet bij aan een goede oplossing. Sloop leidt tot kapitaalvernietiging. Het is daarentegen zinvol en verantwoord om te investeren in behoud en herstel. Dringend eigen gebruik valt er hoe dan ook niet uit af te leiden.**

Openbare ruimte

37. **In de dagvaarding wordt het dringend eigen gebruik ook afgeleid uit de slechte kwaliteit van de openbare ruimte en problemen met leefbaarheid en veiligheid. De gemeentelijke overheid is primair verantwoordelijk voor de openbare ruimte, de leefbaarheid en de veiligheid. Het gaat dan ook te ver als Woonstad daar dringend eigen gebruik uit afleidt. Achtereenvolgens komen aan de orde de wens om een parkeergarage te bouwen, het cultuurhistorisch erfgoed en de luchtkwaliteit.**

PARKEERGARAGE

38. Woonstad zegt een parkeergarage te willen bouwen (90 plekken) om daarmee het straatparkeren terug te dringen. Daar valt nogal wat op af te dingen. Vooropgesteld dient te worden dat het niet om extra parkeercapaciteit gaat (**dagvaarding** nr. 8), maar om de vervanging van straatparkeerplekken. Die taak berust echter bij de gemeentelijke overheid en niet bij een corporatie. De parkeergarages in Het Oude Westen hebben een aanzienlijke overcapaciteit, die door de bouw van een nieuwe garage nog wordt vergroot. Het beoogde effect blijft dan uit, althans het blik verdwijnt niet van de straat. De gemeente kan het straatparkeren veel gemakkelijker zelf terugdringen door eenzijdig parkeren in te voeren. De nieuwe gemeentelijke parkeernorm waartoe de gemeenteraad op 11 oktober 2012 besloot, biedt daartoe voldoende ruimte.
39. In het Bajonetblok worden aanzienlijk minder woningen teruggebouwd. Volgens wethouder Karakus betekent dit dat de parkeereis per saldo op nul uitkomt: 'Woonstad is dus niet verplicht extra parkeercapaciteit te realiseren t.b.v. van de nieuwbouw. Met Woonstad is wel afgesproken 30 van de 90 parkeerplaatsen te koppelen aan de nieuwe woningen en deze mee te verkopen.' (bron: Wethouder Karakus aan Raadscommissie Fysieke infrastructuur en Buitenruimte, 20 november 2011).

40. De bouw van extra parkeergarageruimte dient een ander doel. De gemeente Rotterdam wil de stad aantrekkelijker maken voor midden- en hogere inkomens, onder meer door bevordering van het woningaanbod in die inkomensgroep. Woonstad is bereid om het Bajonetblok te slopen en daar koopwoningen te bouwen mits Rotterdam het verlies op dat project subsidieert. Het gemeentebestuur wil de bouw van koopwoningen dolgraag subsidiëren, maar de kans is groot dat die steun wordt aangemerkt als ongeoorloofde staatsteun.
41. De gemeente steunt het project daarom op een meer verhulde wijze, waaronder:
- een 'zo gunstig mogelijk fiscaal regime, zonodig onder aanpassing van de wijze van uitvoering' (**productie 3**, nr. 12.1);
 - een lage vergoeding voor erfpacht (€ 95.000 voor het hele blok, oftewel € 30 per m²; bron: Stadsontwikkeling aan Woonstad, 21-12-2011);
 - een ruime compensatie voor de 'strategische verwerving' van 3 panden (Bajonetstraat 108-112: € 300.000; bron: Overleg gemeente Rotterdam - Woonstad 2-2-2011, 1.5);
 - financiering van de Europees aanbesteding van het project door Woonstad;
 - het recht van Woonstad om de parkeergarageplekken tegen zeer lage prijzen door te verkopen (bouwkosten: € 36.000 per plek, verkoopprijs: € 16.000; bron: Bajonet Buurtgarage inzet subsidie ISV-3, 7-7-2011).
 - Het project is daarmee nog niet uit de rode cijfers. Het resterende verlies wordt weggewerkt met een rijkssubsidie (ISV3) van 2,4 miljoen voor de bouw van een parkeergarage (kosten 3,3 miljoen, opbrengsten € 0,84 miljoen). Volgens de recente aanvraag voor een omgevingsvergunning belopen de kosten voor het gehele project 4,7 miljoen euro (**productie L**). De overheidssubsidie alleen dekt dus al meer dan de helft van de kosten. Om te voorkomen dat al die gulheid leidt tot winst is voorzien in een afdrachtregeling.
42. De projectontwikkelingsovereenkomst van 29 februari 2012 voorziet in de bouw van een parkeergarage en 30 eengezinswoningen (**productie 3**). Over de rolverdeling tussen gemeente en Woonstad is de overeenkomst nogal ambivalent. Het zou gaan om een 'bouwplicht aan Woonstad Rotterdam voor zowel de woningen als de parkeergarage'. Maar vervolgens heeft de overeenkomst over het aangaan van een 'samenwerking' (2.1), waarbij Woonstad voor 'eigen rekening en risico' de opstalontwikkeling zal (doen) uitvoeren (2.1.d). En over de instelling van een planteam (4.1), dat verantwoordelijk is voor 'de onderlinge afstemming met betrekking tot het project en de uitvoering van de overeenkomst.' De gemeente saneert de grond (7.2), die Woonstad vervolgens in bloot eigendom verwerft (7.1). Woonstad verbindt zich weliswaar tot realisatie van de woningen (10.1) maar het mag de overeenkomst beëindigen (15.3) als de ISV-subsidie niet wordt verstrekt of minder dan 70 % van de huizen in de voorverkoop wordt verkocht (10.2). Alles bij elkaar heeft dat weinig weg van een bouwplicht.
43. In de overeenkomst legt Woonstad zich vast op de realisatie in de 1e fase van 30 eengezinswoningen. Het project is pas voltooid als alle woningen en de parkeergarage zijn opgeleverd (14.2). Maar in de recent aangevraagde omgevingsvergunning wordt slechts gerept van 29 eengezinswoningen. Als we de overeenkomst serieus nemen, staat de voltooiing van het project nu al op losse schroeven.

44. In de verleningsbeschikking (**productie 8**, blz. 3) schrijft Rotterdam: 'Om voor de subsidie in aanmerking te komen dient het project te worden uitgevoerd in de periode 1 juli 2012 tot en met 31 december 2015.' Volgens een 'eenvoudige rekensom' van Woonstad zelf (**productie 14**, blz. 3) is die einddatum haalbaar als alle bewoners in maart 2014 een andere woning hebben. Dat is vooralsnog niet het geval. Zelfs als de rechtbank de eis van Woonstad honoreert, zullen de woningen op zijn vroegst 1 september leeg zijn. Als we de 'eenvoudige rekensom' van Woonstad aanhouden, luidt de conclusie dus dat die einddatum niet wordt gehaald. Ook daardoor staat het project op losse schroeven.
45. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar als mensen met een laag inkomen, gedwongen worden om te verhuizen naar woningen die honderden euro's duurder zijn, terwijl mensen met een hoog inkomen worden gesubsidieerd bij de aankoop van een huis met garage. Dergelijke verrijkingen op kosten van de gemeentekas kunnen echt niet meer door de beugel.

CULTUURHISTORIE, VEILIGHEID EN LEEFBAARHEID

46. In de Bajonetstraat kwamen de eerste renovaties uit de stadsvernieuwingsperiode in Nederland tot stand. De straat behoort daarmee tot ons cultuurhistorisch erfgoed. Alleen al daarom is behoud geboden. Maar er is meer aan de hand.
47. Het betreft panden die volgens de *Cultuurhistorische Verkenning Oude Westen* (april 2010) een uniek stukje stad vertegenwoordigen (**productie**, blz. 7 en 57-59). In Het Oude Westen zijn nog slechts twee straten met aan beide zijden de oorspronkelijke 19e-eeuwse gevels, de Drievriendendwarsstraat, een kort straatje met betrekkelijk kleine huisjes, en de Bajonetstraat, een lange straat met hogere panden. 'Juist de straten waar deze eerste generatie bebouwing niet gefragmenteerd, maar nog in een redelijke massa aanwezig is (bijvoorbeeld de Bajonetstraat) ... vragen om onderzoek naar scenario's voor renovatie. Er is immers een kritische massa nodig om de negentiende-eeuwse architectuur in het binnenwerk van de wijk beleefbaar te houden.'
48. Het *Masterplan Oude Westen* (**productie 2**, blz. 54) onderschrijft die conclusie en geeft de aanbeveling om het gevelbeeld van het noordelijke blok (=Bajonetblok) te behouden: 'Deze zijde gaat een bijzondere interactie met de overzijde aan wat het karakter van de buurt versterkt. Tevens levert de kop een belangrijk bijdrage aan de beleving van het Adrianaplein.' Het is ook een van de weinige straten met hoekwinkels.
49. Aanvankelijk wilden de gemeente en Woonstad het Bajonetblok behouden. Voor de parkeergarage hadden zij een ander blok voor ogen. Volgens het Masterplan Oude Westen **productie 2**, blz. 54-56) had blok 1 'aan zeggingskracht verloren' en was daar 'een rommelig straatbeeld' ontstaan. Het zou een geschikte locatie zijn 'voor een gebouwde parkeervoorziening'. Eind 2010 verzette Woonstad de bakens en besloot om blok 1 te handhaven en het cultuurhistorisch waardevolle blok 3 te slopen.

50. Dankzij Europese regelgeving wordt het al dan niet afgeven van omgevingsvergunningen onder meer afhankelijk gesteld van de luchtkwaliteit. Voor bouwplaatsen met een concentratie van meer dan $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 mag de overheid vanaf 2015 geen omgevingsvergunning meer verstrekken. De 's-Gravendijkwal stond vorig jaar in het middelpunt van de belangstelling als straat met de vuilste lucht van Nederland. Het Bajonetblok grenst aan de 's-Gravendijkwal, reden voor Bewonerswerkgroep BAAKS om met hulp van Milieudefensie een jaar lang te meten wat de Luchtkwaliteit op het aangrenzende Adrianaplein was.
51. Uit die metingen bleek dat de luchtkwaliteit niet voldoet aan de norm voor gezonde lucht ($< 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De Europese norm van maximaal $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ werd niet overschreden, maar wel dicht genaderd. Bij een aantrekkende economie neemt het verkeer toe en bestaat een aanzienlijke kans dat de norm alsnog wordt overschreden. Nederland heeft uitstel gekregen voor toepassing van de Europese norm, maar vanaf 2015 geldt deze in volle omvang. De omgevingsvergunning is nog niet verstrekt. De vraag ligt voor of de gemeente afdoende kan aantonen dat daar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk is.

NO_2 concentratie Adrianaplein ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)

22-01-13 / 19-02-13	35,5
19-02-13 / 19-03-13	28,5
19-03-13 / 16-04-13	22
16-04-13 / 14-05-13	24,5
14-05-13 / 11-06-13	21,5
11-06-13 / 09-07-13	23,5
09-07-13 / 06-08-13	25
06-08-13 / 03-09-13	26,5
03-09-13 / 01-10-13	29,5
01-10-13 / 29-10-13	33
29-10-13 / 26-11-13	37,5
26-11-13 / 24-12-13	35,5

bron: <https://www.milieudefensie.nl/luchtkwaliteit>

- 52. Het blijkt niet de opzet van Woonstad om de parkeeroverlast terug te dringen of het cultureel erfgoed te behouden. Het is evenmin de bedoeling om woonruimte te realiseren met een aanvaardbaar leefklimaat. Dringend eigen gebruik valt daar niet uit af te leiden; die argumenten zijn er met de haren bijgesleept.**

Eenzijdige woningvoorraad

53. **Als derde motief voor dringend eigen gebruik noemde Woonstad de eenzijdige woningvoorraad. Woonstad wil die eenzijdigheid doorbreken. Het is wonderlijk als corporatie dat zeggen, omdat zij als sociaal huisvester juist overwegend sociale huurwoningen hebben en dus per definitie een eenzijdige woningvoorraad. De wens om die eenzijdigheid te doorbreken, staat zelfs haaks op haar maatschappelijke doelstelling.**
54. Corporaties hebben een maatschappelijke taak en een nauw omschreven doelgroep. Wet- en regelgeving laten ten aanzien van de beoogde doelgroep niets aan duidelijkheid te wensen over:
- Artikel 70-c van de Woningwet: 'De toegelaten instellingen huisvesten bij voorrang personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Bij het in gebruik geven van door hen beheerde woningen met een verhoudingsgewijs lage huurprijs geven zij zo veel mogelijk voorrang aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op die woningen zijn aangewezen.
 - Artikel 13 van het Besluit Beheer Sociale-huursector (BBSH) onderschrijft dat het gaat om het 'bij voorrang en passend huisvesten van de woningzoekenden met lagere inkomens'.
 - De Europese commissie stemde in 2010 in met de staatsteun van Nederland aan de corporaties mits het Nederlandse volkshuisvestingsstelsel doorzichtiger werd en zich zou toespitsten op een duidelijk omschreven doelgroep 'van sociaal achtergestelde personen'.
 - Zelfs de statuten van Woonstad hebben die eenzijdigheid tot doelstelling verheven: 'De Stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.'
55. De wens van Woonstad om de eenzijdigheid van de woningvoorraad te doorbreken is niet in lijn met zijn maatschappelijk doelstelling. Sloop van sociale huurwoningen en bouw van woningen voor middeninkomens staat welbeschouwd haaks op die doelstelling. Het is daarom niet juist als de corporatie dat voornemen presenteert als de uitvoering van een maatschappelijk taak.
56. De sloop- nieuwbouwplannen hebben een financiële achtergrond. Het is lastig voor corporaties om de begroting sluitend te krijgen als ze voor hun inkomsten alleen kunnen terugvallen op sociale huurwoningen. Aan pogingen om elders inkomsten te genereren was dan ook geen gebrek. Maar Woonbron verslikte zich in de SS Rotterdam en toen Vestia in het derivatenmoeras belandde, kwam de hele sector eraan te pas om de corporatie te redden. Het verkopen van de eigen woningvoorraad (al dan niet via de omweg sloop-nieuwbouw-verkoop) is eveneens ingegeven door de wens alternatief inkomen te verwerven. Het is een wijdverbreide praktijk onder corporaties en op het oog een stuk veiliger dan stoomschepen of derivaten, maar met een zeer negatief effect op de sociale huisvesting. Met de uitverkoop van sociale huurwoningen legt de corporatie de bijl aan de wortels van haar bestaan.

57. Het standpunt van minister van Wonen en Rijksdienst Stef Blok, laat evenmin aan duidelijkheid te wensen over; ter illustratie enkele citaten uit zijn brief aan de voorzitter van de Tweede Kamer van 11 april 2014: 'De corporaties spelen een cruciale rol in de sociale huursector. Hun taken zijn in de afgelopen jaren vervaagd door onduidelijke afspraken en verwachtingen. Dat bracht vaak risico's met zich mee. In het verleden hebben diverse corporaties maatschappelijk gebonden vermogen verloren door projecten of activiteiten die niet tot hun kerntaak behoren. Het betreft hier onder meer het afboeken op grondposities en verliezen op commerciële projectontwikkeling. De kerntaak voor de corporaties moet zijn het aanbieden van betaalbare huurwoningen voor de doelgroep, te weten huishoudens met lagere inkomens.'

In aanvulling op die kerntaak kunnen andere investeringen nodig zijn, 'bijvoorbeeld in het kader van stads- en dorpsvernieuwing ... maar wel met waarborgen om marktverstoringen door deze activiteiten te voorkomen.' Tevoren moet duidelijk zijn 'dat marktpartijen niet bereid zijn tot deze investeringen.' Om verdere marktverstoring te voorkomen en een goede vergelijking met andere investeerders mogelijk te maken, worden corporaties verplicht om hun vastgoed te waarderen op marktwaarde. De plannen van Woonstad voor het Bajonetblok voldoen niet aan de gewenste waarborgen tegen marktverstoring.

58. De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de Vereniging Eigen Huis houden de ontwikkelingen nauwlettend in het oog, omdat door het massaal aanbieden van corporatiewoningen de verkoop van niet-corporatiewoningen wordt bemoeilijkt. Beide hebben zelfs een meldpunt geopend. Op het omslag van Eigen Huis Magazine van april dit jaar stond de kop 'Zelfde huis, halve prijs, Corporaties doen woningen in de uitverkoop. Huisverkopers zijn de klos'. De vereniging is niet tegen verkoop van corporatiewoningen. 'Maar de verkoop van corporatiewoningen mag niet leiden tot marktverstoring... De vereniging wil dan ook dat de corporatieverkoop wordt beperkt tot zittende huurders en mensen met een laag inkomen die anders niet in staat waren geweest om te kopen.' Dat blijkt tot nog toe nauwelijks het geval (AD 18-4-2014: in 2013 slechts 11 procent verkocht aan de zittende huurder)
59. Corporaties proberen hun rendement te verbeteren door huizen met een laag rendement te verkopen. Het gaat weliswaar om sociale huurwoningen, maar zelden om verliesgevende objecten. Bij het Bajonetblok wordt verhuurder in ieder geval niet geconfronteerd met een 'structurele verliessituatie'.

Gedaagden betalen voor hun woning gemiddeld € 3.924 huur per jaar. Per pand van gemiddeld 6 woningen realiseert de corporatie dus een opbrengst van € 23.544 per jaar aan huurpenningen. Volgens zijn jaarverslag over 2012 (blz. 13) had Woonstad dat jaar ongeveer 50.000 woningen en een onderhoudslast van € 69.000.000, met andere woorden gemiddeld € 1.380 per woning.

Het is dus buiten kijf dat zowel regulier als grootonderhoud van zo'n pand in het Bajonetblok gemakkelijk door verhuurder kan worden bekostigd. Zoals betoogd in paragraaf 21-26 gaat het hier ook niet om een uitzichtloze onderhoudssituatie. De

onderhoudslasten zijn veel minder hoog dan Woonstad het doet voorkomen. Aan kapitaallasten komt weinig gewicht toe, ook omdat het hier om volledig afgeschreven panden gaat.

Van verhuurder kan daarom in redelijkheid worden gevergd dat hij de woning in stand houdt, temeer als huurders bereid zijn om verhuurder daarin tegemoet te komen. De corporatie mikt op een hoger rendement door bruikbare sociale huurwoningen te slopen en koopwoningen te realiseren voor een doelgroep die niet de zijne is. Die opzet valt hoe dan ook niet aan te merken als 'maatschappelijk wenselijk'.

60. Het Oude Westen kreeg tien jaar geleden met de uitverkoop van sociale huurwoningen te maken toen Woonstad zijn zogenaamde ontwikkellocaties introduceerde. Woonstad had geen gelukkige hand bij de invulling van de gewenste ontwikkelingen:
- Aan de Zijdewindestraat realiseerde het onverkoopbare eengezinshuizen. De meeste werden na verloop van tijd verhuurd. In drie van de verhuurde panden trof de politie een hennepplantage aan.
 - Vijf jaar geleden werd een rijtje huizen in de Gaffelstraat gesloopt. Nieuwbouwplannen op die plek willen maar niet van de grond komen omdat onvoldoende kandidaten willen participeren in het CPO-project dat Woonstad daar samen met enkele eigenaar-bewoners wil realiseren.
 - De herhuisvesting van de bewoners op de zogenaamde Odeon-locatie (Gouvernestraat, Gaffeldwarsstraat en Bloemkwekersstraat) was al een eind op streek toen het project op de valreep werd afgeblazen.
 - Woonstad wilde de Drievrienden(dwars)straat slopen om er eengezinswoningen en appartementen te kunnen bouwen. Het verzet tegen de sloop van het pittoreske straatje was stadsbreed en kreeg de steun van de voltallige gemeenteraad. Eiseres mocht van geluk spreken dat een particuliere investeerder het straatje wilde kopen om het in de oorspronkelijke staat terug te brengen.
 - In de Sint-Mariastraat liet Woonstad 3 panden op hoog niveau renoveren. Het overgrote deel wordt als kluspannd aan de man gebracht, althans dat is de bedoeling. De belangstelling laat te wensen over, maar voor de 11 lage panden is die mogelijk net voldoende om het project te starten. Voor de 12 hoge panden heeft zich nog pas 1 potentiële koper aangemeld. Inmiddels hebben de oorspronkelijke bewoners beroep aangetekend tegen de ontbinding van hun huurovereenkomsten.
 - De ontwikkellocatie in Adrianastraat, Adrianaplein, Bajonetstraat en Kogelvangerstraat is veruit de grootste in Het Oude Westen. Het Bajonetblok (blok 3) is slechts één van vier blokken. De plannen voor de vier blokken worden steeds weer bijgesteld en ook de planning biedt weinig houvast. Volgens een optimistische schatting loopt het project inmiddels twee jaar achter.
- De positieve effecten van al die ontwikkelingen bleven uit. De negatieve effecten voor de sociale huisvesting werden jammer genoeg onmiddellijk duidelijk.
61. Uit de gang van zaken bij deze en andere projecten blijkt dat de planning rammelt en realisatie vaak uitblijft. Het is daarom allesbehalve zeker dat de plannen voor het

Bajonetblok werkelijk wordt aangevat. Woonstad vindt immers 'dat 70 % van de nieuwbouwwoningen in de voorverkoop verkocht moet zijn, om daadwerkelijk te kunnen starten.' Gezien de bescheiden opkomst bij de informatieavonden voor potentiële kopers is nog erg onzeker of aan die basiseis kan worden voldaan.

62. Het Oude Westen is een herstructureringswijk. De meeste bewoners zijn voor hun huisvesting aangewezen op een ruim aanbod van sociale huurwoningen. De woningnood is groot, maar Woonstad is voornemens om nog meer huurwoningen aan de toch al krappe woningmarkt te onttrekken en daarvoor in de plaats koopwoningen aan te bieden. Dat wekt verbazing omdat het aanbod van koopwoningen al aanzienlijk is.
63. Het gaat om de onttrekking van erg veel sociale huurwoningen. In 2011 zette Woonstad zijn plannen voor Het Oude Westen op een rijtje en informeerde de leden van de gemeenteraad met het *Informatieboekje fysieke aanpak Oude Westen dd 15 september 2011*. Hieronder een samenvatting van genoemde cijfers.
64. In 2010 had Woonstad 3.100 huurwoningen in Het Oude Westen, in 2020 zijn er waarschijnlijk nog slechts 2.465. Het gaat om een afname van 635 sociale huurwoningen, oftewel een vijfde van het woningbezit. Voor één koopwoning moeten ongeveer drie sociale huurwoningen wijken. Woonstad hoopt de komende tien jaar 205 koopwoningen aan te kunnen bieden. De kans dat de corporatie die woningen ook werkelijk verkoopt is klein. De huizenmarkt ligt al een tijdje op zijn gat en hoewel het grootste leed geleden lijkt, schieten de verkoopcijfers nog niet omhoog.

Woningdifferentiatie (voornemen)

	2010		2020	
	sociale huur	koop	sociale huur	
Bajonetstraat	400	120	0	-400
Sint-Mariastraat	89	30	12	-77
Drievrienden(dwars)straat	33	14	3	-30
Gaffelstraat	25	9	0	-25
POP + verkoop met opknapplicht niet gespecificeerd	42	12	0	-42
totaal	650	205	15	-635

65. Het aanbod van koopwoningen is vooralsnog uitbundig. Een voorbeeld: dit jaar, in de tweede week van maart, werden alleen al in Het Oude Westen 55 woningen te koop aangeboden met prijzen variërend tussen € 142.000 en € 310.000. Het aanbod van huurwoningen was veel minder uitbundig. Diezelfde week werden in het centrum van Rotterdam slechts vier sociale huurwoning aangeboden, waarvan één in Het Oude Westen, te weten Bajonetstraat 89, gelegen in blok 2. Woonstad heeft daar een verhuurstop voorzien in 2015. Bij zo'n gebrek aan huurwoningen en zo'n uitbundig aanbod van koopwoningen lijkt het zinvol om minder capaciteit aan de huursector te onttrekken en een verkooppauze in te lassen.

66. Het grote aanbod van koopwoningen maakt in ieder geval duidelijk dat de bemiddelde koper een aanzienlijk betere uitgangspositie heeft dan de huurder die op sociale huurwoningen is aangewezen. Daarmee staat het slopen van sociale huurwoningen haaks op de doelstelling van de Huisvestingswet, te weten 'een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte'.
67. Het huidige aanbod van sociale huurwoningen is te laag. Het spreekt voor zich dat daar geen verbetering in komt als die sociale huurwoningen ook nog eens worden verkocht. Eiseres kan onmogelijk volhouden dat het aanbod na verkoop ruim voldoende is.
68. **Onderhoud plegen aan huizen blijft noodzakelijk, maar waar dat tot nog toe werd aangevat met het oog op de verkoop van woningen aan midden- of hoge inkomens, moeten nu de huurders met een kleine portemonnee worden bediend. Bij de huidige toewijzing is sprake van een eenzijdige verdeling van de beperkte woningvoorraad. Door huurders daar van het begin af aan bij te betrekken krijgt *Samen bouwen in Rotterdam* toch nog een serieuze start.**

Herhuisvesting

69. **De bouw van parkeergarage en nieuwbouwwoningen kan pas beginnen als alle 89 bewoners aan een andere woning zijn geholpen. Voor het Bajonetblok belooft dat een extra lastige opgave te worden. Veel mensen wonen er graag en goed, vaak al dertig jaar of langer. De gemeenteraad heeft Woonstad op het hart gebonden om hier maatwerk te leveren.**
70. In Rotterdam is de vraag naar woningen vele malen groter dan het aanbod. Voor Het Oude Westen geldt dat nog sterker; het is een populaire wijk. Het *Woonwensenonderzoek Oude Westen (productie M)* leidde tot de conclusie dat grote gezinnen en mensen die slecht ter been zijn nog meer moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Voor de bewoners van het Bajonetblok snijdt het mes aan twee kanten. Zij wonen er vaak al sinds de renovatie van begin jaren tachtig, zijn over het algemeen wat ouder en als er verhuisd moet worden zoeken zij een woning op de begane grond of een met een lift. Daar is nu juist een groot gebrek aan. De woningen in het Bajonetblok horen tot de grootste in de wijk. Door de sloop van het Bajonetblok neemt de beschikbaarheid van grote woningen dus nog verder af.
71. Het vinden van een goede woning in Het Oude Westen is dus allesbehalve eenvoudig. Niettemin hield Woonstad de bewoners voor dat ze recht hebben op een woning in de wijk. Wijkmanager Biesheuvel zei keer op keer dat Woonstad ernaar streeft om allen minimaal aan een gelijkwaardige of een betere woning te helpen. Dat is gemakkelijker gezegd dan gedaan, vooral als de bewoners die gelijkwaardige woning zelf moeten zoeken. Dankzij een woonpas met urgentie hebben zij een aanzienlijke voorrang op alle andere woningzoekenden, maar toch slaagt bijna niemand erin om een woning in de wijk te vinden die gelijkwaardig of beter is dan is dan de vertrouwde woning in het Bajonetblok.

72. Wijkmanager Biesheuvel verzekerde de bewoners dat Woonstad de herhuisvesting zorgvuldig zou aanpakken. Doorgaans is daar minstens een jaar of twee mee gemoeid, maar Woonstad had haast. Begin 2013, amper 2 maanden na de huurstop, kondigde het aan dat de huur een half jaar later al zou worden opgezegd (15 juli 2013). Het Bajonetblok moest uiterlijk maart 2014 leeg zijn. Dat was een schok, maar het had ook veel weg van paniekvoetbal; een kwestie van willen, maar niet kunnen. De huuropzegging liep twee maanden vertraging op, maar Woonstad ging er toen nog steeds van uit dat het blok uiterlijk maart 2014 leeg zou zijn. Kort voor de feestdagen erkende eiseres dat voor de herhuisvesting meer tijd nodig was en schoof de datum een half jaar op.
73. Haast en zorgvuldigheid gaan slecht samen. Als Woonstad de bewoners een gelijkwaardige woonruimte wil aanbieden, maatwerk wil leveren en de vereiste zorgvuldigheid wil betrachten, dan moet het daar veel meer tijd voor uit trekken. Door al zo snel met huuropzegging te dreigen maakte Woonstad een valse start en verloor vertrouwen waar het juist gewonnen moest worden. Bij de meeste bewoners steeg de stress tot onaanvaardbare hoogte.
74. De paniekvoetbal laat zich goed verklaren. Als Woonstad niet voortmaakt, loopt het de kans een ISV3-subsidie van 2,4 miljoen te verliezen. 'Om voor de subsidie in aanmerking te komen dient het project te worden uitgevoerd in de periode 1 juli 2012 tot en met 31 december 2015' (**productie 8**, blz. 30). In een brief aan de gemeenteraad van 22 maart 2012 gaat B&W er zelfs van uit 'dat alle projecten voor 2015 uitgevoerd dienen te zijn.' (**productie N**). De gemeente was weliswaar bereid om de start van de herhuisvesting te beschouwen als de start van het project, maar de einddatum kan niet straffeloos worden overschreden.
75. Volgens de planning (**productie 11**) zouden de woningen al op 1 augustus leeg moeten zijn. Het asbestonderzoek en de afsluiting van de nutsvoorzieningen staan nog eerder gepland. Het is onduidelijk hoe die planning kan worden gerealiseerd als eiseres inzet op beëindiging van de huurovereenkomsten per 1 september 2014.

COLLECTIEF AANBOD

76. In de eerste helft van 2013 koos Woonstad voor de herhuisvesting een collectieve aanpak. Het reserveerde 42 woningen voor de bewoners van het Bajonetblok, te weinig om alle 89 bewoners te herhuisvesten. Afgaand op de belangstelling zagen de bewoners het aanbod ook niet als gelijkwaardig of beter. Voor de helft van het aanbod meldde zich zelfs geen enkele kandidaat. Bewonerswerkgroep BAAKS signaleerde dat Woonstad de woonwensen van de bewoners niet of onvoldoende honoreerde. Het aanbod was niet alleen erg beperkt, de woningen waren vaak te hoog of te klein, bovendien een stuk duurder.
77. Woonstad ziet dat anders: 'Of een vervangende woning voor u gelijkwaardig of beter is dan uw huidige woning is een persoonlijke beoordeling ... Gelijkwaardig of beter kan een vervangende woning ook zijn als deze geen houten vloer heeft en dichtbij de school van de kinderen ligt. Of dat de woning kleiner is, maar wel op de begane grond. Gelijkwaardig of beter heeft dus alles te maken met uw woonwens en of u uiteindelijk tevreden bent met de door Woonstad aangeboden vervangende woning.' (**productie 13**, verslag 29-1-2013, 13)

78. Volgens Woonstad is een woning passend als deze aansluit bij gezinssamenstelling en gezinsinkomen (**dagvaarding**, nr. 21). Dat is natuurlijk heel wat anders dan aansluitend bij de woonwensen van de kandidaat. Maar zelfs de definitie van passend wordt verlaten. Het inkomen blijft immers buiten beschouwing en het oordeel over passendheid wordt alleen nog afgemeten aan het aantal kamers in relatie tot het aantal gezinsleden. Op dat vlak werd een dieptepunt bereikt toen De heer R. McCoy een garagebox in Anna Paulownastraat 40-a als woning kreeg aangeboden (**productie O**).
79. In de praktijk laat Woonstad weinig ruimte voor een persoonlijke beoordeling. Het biedt drie woningen aan en oordeelt dat die passend zijn. Als betrokkene zegt dat de woning niet voldoet aan zijn of haar woonwensen wordt niet gekeken of die 'gelijkwaardig of beter' is dan de huidige woning, maar wordt die mededeling geregistreerd als een weigering.
80. Woonstad zet privacygevoelige informatie van Woonnet in om aan te tonen dat de bewoners niet zoeken. Bewoners verlaten zich echter niet alleen op Woonnet. Woonstad gaat er ten onrechte van uit dat de huurders weigerachtig zijn en simpelweg alle door woonstad voorgestelde opties af te wijzen. Dat is niet juist. Huurders hebben er alle belang bij om een goede woning te vinden. Met verbazing stellen ze vast dat Woonstad buitengewoon karig is met aanbiedingen en dat hun woonwensen niet voldoende aandacht krijgen; van gelijkwaardige of betere woningen is hoe dan ook geen sprake. Woonstad suggereert dat het woningaanbod royaal is, maar het tegendeel is waar.

INDIVIDUEEL AANBOD

81. Het kost Woonstad nogal wat moeite om een herhuisvesting te realiseren die tegemoet komt aan de woonwensen van de bewoners.
- Mevrouw Y. Talouka-Talouka (86 jaar) verhuist het liefste naar een 1e verdieping met burens. Dan voelt ze zich veiliger. Woonstad bood haar niettemin twee woningen op de begane grond aan. Mevrouw Esajas had een vergelijkbare woonwens. Ze wil met zoon, dochter en kleindochter verhuizen naar de begane grond, maar ze kreeg 3 keer een bovenwoning aangeboden, waaronder een op drie verschillende verdiepingen.
 - Voor de heer M. el Mardi en mevrouw A. Bouhouti, hun twee kinderen en een inwonende neefje volstaat een 4-kamerwoning. Woonstad bood hen een veel te dure 5-kamerwoning aan (€ 654,23 excl. servicekosten).
 - De broer van de heer Mardi, de heer A.E. el Mardi, zijn vrouw A. Zoundri en hun zoon willen niet op de begane grond wonen, omdat ze die als onveilig ervaren. In verband met de gezondheid van mevrouw El Mardi vroegen zij daarom een woning op de 1e verdieping. Woonstad bood een woning aan op de begane grond, een op de 2e en een maisonnette op de 2e en 3e.
 - De herhuisvesting van beide broers en hun gezin is extra moeilijk vanwege de omvang van hun huishouden. Zij hebben een grotere woning nodig, maar daaraan is nu juist een schrijnend gebrek. Toen A.E. el Mardi een geschikte woning signaleerde in de Kogelvangerstraat, kreeg hij te horen dat hij daar niet voor in aanmerking kwam omdat

het een 4-kamerwoning betrof. Dat is vreemd omdat Woonstad hem al twee keer een 4-kamerwoning had aangeboden. De woning zou wel geschikt zijn voor zijn broer, maar toen die ernaar informeerde was de woning al aan een ander aangeboden.

- Het aanbod blijkt vaak een formele aangelegenheid. Zo bekeken de broers samen een woning op de 2e verdieping in de Gaffelstraat die aan A.E. el Mardi was aangeboden. Het was duidelijk dat beide de woning afwezen. Niettemin kreeg de ander een week later toch nog een formeel aanbod. Woonstad dekt zich in waar het de bewoners eigenlijk moet helpen met passende woonruimte.

82. In de dagvaarding is per bewoner aangegeven welk aanbod werd gedaan. De betrouwbaarheid van die overzichten laat te wensen over omdat er nogal wat foutjes in staan. Zo beweert Woonstad dat mevrouw Talaouka 4 woningen kreeg aangeboden. Maar een van die woningen behoort tot het open aanbod aan alle bewoners van het Bajonetblok (begin 2013). De andere werd op 20 april 2014 aangeboden, een datum die toen nog in het verschiet lag. De dochter van mevrouw Talouka droeg de overige twee woningen zelf aan. In geen van deze gevallen was sprake van een schriftelijk aanbod.
83. De heer Goedewaagen kreeg een woning op de 1e verdieping aangeboden en toen die niet in de smaak viel, kreeg hij een briefje dat hij een woning op de begane grond had geweigerd. Hij ondervond aan den lijve hoe belangrijk het is om een schriftelijk aanbod te krijgen. Hij informeerde bij Woonstad naar de mogelijkheid om een ruimte aan de Schietbaanstraat te kopen. Dat zou worden voorgelegd aan de directie. Het wachten was op een besluit. Goedewaagen informeerde regelmatig of dat besluit al was genomen, maar een half jaar later bleek hij dat het pand aan iemand anders was verkocht. Goedewaagen is fotograaf. Hij huurt een 2-kamerwoning van 50 m² met drie werkruimtes van samen ca. 50 m². Het aanbod dat Woonstad hem tot nog toe deed is vele malen kleiner dan wat hij nu heeft. Hij heeft belangstelling voor een ruimte in Schietbaanlaan 95-a, waarover Woonstad hem in december berichtte en op 13 januari rondleidde. Volgens de dagvaarding is het echter 'geen officiële aanbieding'. Woonstad zou in onderhandeling zijn met Goedewaagen, maar hoewel de laatste daar verschillende keren op heeft aangedrongen zijn die onderhandelingen nog steeds niet begonnen. Binnen Woonstad zou iemand anders voor dat pand verantwoordelijk zijn. Het wordt niet duidelijk wie.
84. Mevrouw Otten kreeg ook allerlei aanbiedingen die in de dagvaarding als niet-officiële aanbieding worden aangemerkt. Zij bezocht de woning aan Adrianaplein 30 en liet Woonstad weten dat ze daar belangstelling voor heeft. Tot op heden is niet duidelijk is wanneer de woning beschikbaar komt. Woonstad heeft de bewoners in de Bajonetstraat namelijk aangeboden om tijdens de vervanging van hun badkamer op Adrianaplein 30 te douchen. Maar de levering van badkamers stagneert en de beoogde woning dient dus nog enige tijd tot alternatieve douchegelegenheid. Mevrouw Otten heeft schriftelijk verzocht om de gewenste duidelijkheid. Tot nog toe blijft die uit. Woonstad maakt evenmin aanstalten om de dagvaarding in te trekken.
85. De woningen die de heer S.L.R. Weerwind augustus vorig jaar kreeg aangeboden, waren € 147 tot € 248 per maand duurder dan zijn huidige woning.

Dat is een onbegaanbare weg voor iemand die middenin de schuldsanering zit. In februari wist hij dat schuldsaneringstraject met succes af te ronden en zet hij zijn beste beentje voor om een woning te vinden, maar hij staat er alleen voor. Sinds augustus vorig jaar heeft hij geen ander aanbod gekregen. Hij deed zelf navraag naar een woning in de Gaffelstraat, die jammer genoeg erg krap en vrij duur bleek. Medio april liet Woonstad (mevr. Busker) hem weten dat hij er niet op hoefde te rekenen dat Woonstad hem op korte termijn een woning zou aanbieden. In het Bajonetblok zijn nog 25 wachtenden voor hem, waaronder verschillende met meer recht op een woning dan hij.

86. De bewoners kregen woningen aangeboden die gemiddeld € 155-270 per maand duurder zijn dan de huidige. Woonstad wuift dat argument weg, terwijl het toch om een aanzienlijk bedrag gaat dat maand na maand op tafel moet worden gelegd. Hieronder treft u een overzicht van de huursprong die gedaagden geacht worden te maken, oftewel het verschil in huur tussen de huidige woning en die van de aangeboden woningen.

	huur	huursprong in aanbod	
		minimum	maximum
R.H. Goedewaagen	263	197	365
S.M. Esajas	388	222	291
M. el Mardi	341	140	314
A.E. el Mardi	346	135	264
Y. Talouka-Talouka	373	107	170
R. McCoy	233	158	183
S.L.R. Weerwind	380	147	248
C.L.Otten	291	146	332
Gemiddeld	327	156	271

87. Woonstad heeft een verhuiskostenvergoeding toegezegd. Volgens de memorie van toelichting bij artikel 119 art. 11g van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) doet die verplichting niets af aan het bepaalde in artikel 7:220 van het Burgerlijk Wetboek. 'Dat houdt in dat indien een huurder schade lijdt, welke niet gedekt wordt door de verhuiskostenbijdrage, hij onverminderd recht heeft op schadevergoeding als bedoeld in artikel 7:220, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.' De bewoners van het Bajonetblok lijden schade doordat ze na verhuizing worden geconfronteerd met een heel veel hogere huur. Als Woonstad zijn eis handhaaft ligt het in de rede dat die schade ook vergoed wordt.
88. Eind vorig jaar hadden 32 bewoners nog geen geschikte woning gevonden. Een half jaar later moet voor nog ongeveer 20 kandidaten huisvesting worden gevonden, naast een tiental gedaagden nog een tiental bewoners die instemden met beëindiging van hun huurovereenkomst op 1 september 2014. Gezien die slakkengang is het erg onwaarschijnlijk dat voor hen voor 1 september 2014 een fatsoenlijke herhuisvesting kan worden gerealiseerd.

89. De bewoners mogen van een sociale huisvester verwachten dat die de lat hoger legt dan een particuliere verhuurder. Als de gemeente maatwerk vraagt en Woonstad toezegt dat huurders er niet op achteruit hoeven te gaan dan dient die belofte een reële invulling te krijgen. De herhuisvesting vergt hoe dan ook meer tijd dan Woonstad zichzelf en zijn huurders gunt.
90. De leeggekomen woningen worden sinds 2012 tijdelijk verhuurd via Livable. Tijdelijke bewoning kan ertoe bijdragen dat de straat zolang mogelijk leefbaar blijft, maar bij het Bajonetblok leidde de tijdelijke bewoning vrijwel onmiddellijk tot een verslechtering van de leefbaarheid. Ondanks veelvuldige klachten van de huidige bewoners traden Livable en Woonstad niet op tegen de frequente en vaak luidruchtige feestjes in de straat. We hebben niet de indruk dat de leefbaarheid van het Bajonetblok Woonstad ter harte gaat, althans veel minder dan het beweert.
91. Op 10 oktober 2013 stelde bewonerswerkgroep BAAKS die punten aan de orde in een bespreking met Woonstad. Het verslag van die bijeenkomst zult u tevergeefs zoeken in de dagvaarding. Wij sluiten het bij (productie P).
- 92. De herhuisvesting van 89 bewoners is geen eenvoudige opgave. Woonstad heeft die klus onderschat en zit daardoor nu in tijdnood, maar de hand wordt niet in eigen boezem gestoken. Hoewel Woonstad het op verschillende punten liet afweten, verwijt het de bewoners dat ze de zaak ophouden. Bij herhuisvesting dient een sociaal huisvester de woonwensen van zijn huurder centraal te stellen. Woonstad reduceert die opgave echter tot een formeel-juridische aangelegenheid. Het steekt onvoldoende energie in de herhuisvesting en laat zijn huurders met de gebakken peren zitten.**

IS DE HUUROVEREENKOMST RECHTSGELDIG OPGEZEGD?

93. Bij brief van 20-09-2013 heeft Woonstad de huurovereenkomst opgezegd. Daarin wordt slechts verwezen naar artikel 7:274 lid 1 sub c B.W. Feitelijke gronden voor de opzegging worden door Woonstad in deze brief niet vermeld. De enkele verwijzing naar het wetsartikel is onvoldoende om te voldoen aan artikel 271 lid 4. Uit de inhoud van de brief kan door de huurder niet worden afgeleid welke feitelijke opzeggingsgrond gehanteerd wordt. Dit maakt het voor de huurder moeilijker om zijn proceskansen op juiste wijze te beoordelen. Alleen al om deze reden is sprake van een nietige opzegging.

Vervolgens is bij brief van 27-11-2013 door Woonstad aan de huurder meegedeeld dat “de herhuisvestingstermijn van 31-03-2014 wordt verlengd naar 01-09-2014”. Deze mededeling door Woonstad aan de huurder kan niet anders worden opgevat dan dat de oorspronkelijke opzeggingsbrief geen rechtskracht (voor zo ver aanwezig) meer heeft. Immers, de beoogde opzeggingsdatum wordt verlaten. Daar komt bij dat de brief van 27-11-2013 niet aan de formele vereisten voldoet om als opzeggingsbrief ten gelden, immers niet aangetekend verzonden zoals de wet vereist, en geen expliciete vermelding van de feitelijke opzeggingsgrond. Uitgangspunt daarbij is dat de verhuurder die een huurovereenkomst opzegt, maar deze vervolgens toch langer wil laten duren kennelijk zelf geen beroep meer wenst te doen op de oorspronkelijke opzeggingsbrief.

De brief van de gemachtigde van Woonstad van 19-12-2013 is niet meer dan een verwijzing naar de brief van Woonstad d.d. 27-11-2013, zodat kan worden vastgesteld dat de brief van de gemachtigde van Woonstad in juridisch opzicht geen toegevoegde waarde heeft.

KAN EEN EVENTUEEL VONNIS UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD WORDEN VERKLAARD?

94. Eiseres vraagt om uitvoerbaarheid bij voorraad, omdat naar haar zeggen al bij één beroep de gehele wijk niet kan worden aangepakt. Eiseres maakt zich schuldig aan overdrijving. Het gaat immers niet om de hele wijk, maar om slechts één blok.
- In de dagvaarding (18) waarschuwt eiseres bovendien dat vertraging van het project leidt tot lege straten. Ook dat is bezijden de waarheid. Woonstad verhuurd de ontruimde woningen voor goed geld via Livable aan tijdelijke bewoners. Die nemen de slogan 'Livable brengt leven in leegstand' nogal letterlijk en geven daaraan uiting door luidruchtig feesten. Van lege straten is voorlopig geen sprake.
95. De wetgever heeft er uitdrukkelijk voor gekozen, artikel 272 lid 1, om de huurder bij toewijzing van een ontruimingsvonnis inhoudelijke bescherming te verlenen: de huurovereenkomst komt pas tot een einde op het moment dat een vonnis onherroepelijk is geworden. Zou een dergelijke bepaling ontbreken dan heeft de huurder slechts bescherming in één instantie (kantonrechter). Dat is in de ogen van de wetgever te mager bevonden.
96. Het gerechtshof Amsterdam heeft bij uitspraak van 10-04-2014, zeer recent dus, nog eens uitdrukkelijk bovengenoemde regel bevestigd, ECLI: NL: GHAMS: 2013: 459. Onder rechtsoverweging 3.19 wordt een en ander gemotiveerd toegelicht. Het hof overwoog terecht dat de uitvoerbaar bij voorraad-verklaring slechts kan worden toegewezen indien het de huurder uitsluitend om te doen is dat de procedure gerekt moet worden en dat in wezen sprake zou zijn van een "kansloze zaak". Dat laatste is hier zeker niet het geval gelet op de stellingen van gedaagde. Het arrest van de Hoge Raad 08-01-1982, NJ 1982, 445, heeft (uiteraard) slechts beperkte gelding. Ook het zogenaamde "Bijlmermeer-arrest" mist hier toepassing. Bovendien betreft het hier niet een provisionele vordering.
97. De stellingen van gedaagde zijn uitdrukkelijk in de lijn van de wetgever, zie nota TK 26 089, nr. 6, pagina 51: "Een zware maatregel als ontruiming van een woning behoort niet mogelijk te zijn voordat op de desbetreffende vordering onherroepelijk is beslist, zoals art. 272 bepaalt". Overigens is dit artikel in de lijn van het voorheen geldende artikel 1623-c B.W.

bewijsmiddelen: correspondentie, huurovereenkomst, diverse rapportages, getuigen.

Gedaagde biedt uitdrukkelijk bewijs aan van zijn stellingen.

Gedaagde verzoekt de kantonrechter de vorderingen van eiseres af te wijzen en deze te veroordelen in de kosten van het geding, inclusief salaris gemachtigde.

Producties conclusie van antwoord

- A. *Samen bouwen in Rotterdam, Participatie bij fysieke projecten* (Rotterdam 16 december 2009) (samenvatting).
- B. *Participatievoorstel Woonstad Rotterdam* (Rotterdam juni 2010).
- C. Evelin van Es, *Cultuurhistorische verkenning Oude Westen* (Rotterdam oktober 2010), 7 en 57-59.
- D. *Nee, nee en nog eens nee, Evaluatie participatieaanpak Masterplan Oude Westen* (Rotterdam 27 april 2011).
- E. 'Infomeren is niet hetzelfde als participeren - Oude Westen (PvdA, CDA, SP, Groen Links)', Motie Gemeenteraad Rotterdam, 24 november 2011 (40 voor 2 tegen).
- F. 'Correct participatietraject Oude Westen (D66, Leefbaar Rotterdam, PvdA, GroenLinks, CDA)', Motie Deelgemeenteraad Rotterdam Centrum, 12 maart 2012 (9 voor 1 tegen)
- G. B&W aan gemeenteraad, Kennisgeving start bestemmingsplan Oude Westen B&W, 23/25 november 2010.
- H. *Oude Westen Ontwerpbestemmingsplan* (Rotterdam 28 februari 2012), 12.
- I. Bewoners Oude Westen aan directeur Stadsontwikkeling, 17 april 2012 (*Zienswijze op het Bestemmingsplan Oude Westen*).
- J. Overzichtskaart funderingen Het Oude Westen 2 juli 2007
- K. Lintvoegmeting 14-12-2006, *Funderingsonderzoek Oude Westen fase 1 + 2, complex 871-017A* (Hardinxveld-Giessendam 24-6-2008), bijlage 2 (vereenvoudigde weergave dr. Jan van den Noort).
- L. Aanvraag omgevingsvergunning 24 februari 2014
- M. Els Desmet, *Activerend Woonwensenonderzoek Oude Westen, Rotterdam*, 13 juni 2012.
- N. Brief B&W aan Gemeenteraad 22 maart 2012.
- O. Foto garagebox Anna Paulownastraat 40-a (woningaanbod 25 maart 2014).
- P. Verslag overleg Woonstad met BAAKS 10 oktober 2013