

ECLI:NL:RBAMS:2025:2080

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	27-03-2025
Datum publicatie	31-03-2025
Zaaknummer	11266179 \ CV EXPL 24-10726
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	De huurovereenkomst van een woning tussen Ymere en een huurder die ook nog twee koopwoningen bezit, eindigt per 1 september 2025.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK AMSTERDAM

Civil recht
Kantonrechter

Zaaknummer: 11266179 \ CV EXPL 24-10726

Vonnis van 27 maart 2025

in de zaak van

DE STICHTING STICHTING YMERE,

gevestigd te Amsterdam,
eisende partij,
hierna te noemen: Ymere,
gemachtigde: mr. R.N.E. Visser,

tegen

[gedaagde] ,

wonende te [woonplaats] ,
gedaagde partij,
hierna te noemen: [gedaagde] ,
gemachtigde: mr. H. Doornbosch

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 8 augustus 2024, met producties;
- de conclusie van antwoord, met producties;
- het instructievonniss van 7 november 2024
- de aanvullende producties 25 tot en met 34 van Ymere;

1.2. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 18 december 2024. Ymere is verschenen bij [naam 1] en [naam 2] (consulenten woonfraude en overlast), bijgestaan door de gemachtigde. [gedaagde] is in persoon verschenen, bijgestaan door mr. N. Van der Wielen, die voor de gemachtigde heeft waargenomen. Partijen hebben hun standpunten toegelicht en vragen van de kantonrechter beantwoord. De gemachtigde van Ymere gebruikte daarbij spreekantekeningen. Tenslotte is om vonnis gevraagd en is daarvoor een datum bepaald. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

I.

II.

2.1. Het statutaire doel van Stichting Ymere is: *" de stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting zoals omschreven in de Woningwet."*

2.2. Ymere is een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet. Verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, kunnen worden toelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam. Op die grond heeft Ymere de verplichting om op een rechtvaardige manier sociale huurwoningen toe te wijzen aan personen die vanwege een laag inkomen of andere omstandigheden zelf niet in passende woonruimte kunnen voorzien.

2.3. In Amsterdam en omgeving is er sinds geruime tijd een groot tekort aan sociale huurwoningen. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in de regio is ruim 13 jaar.

2.4. [gedaagde] huurt sinds 24 oktober 2014 de sociale huurwoning aan het adres [adres] van Ymere. De huurprijs is op dit moment 495,29 per maand. Op het moment van aangaan van de huurovereenkomst had [gedaagde] geen andere woningen in eigendom.

2.5. Op 26 augustus 2016 wordt [gedaagde] eigenaar van de woning aan het adres [adres] voor een koopsom van 240.260, -. Hij vestigt op deze woning een hypotheek van 280.000, - op 15 november 2023. Zijn bruto hypotheeklast bedraagt in totaal 1.552,83 per maand. De bijdrage voor de VVE is 318,65 per maand. Op dit adres heeft niemand zich sindsdien ingeschreven. De woning wordt verhuurd voor eerst 2.500, - per maand inclusief en op dit moment 1.200, - per maand inclusief.

2.6. Op 22 december 2021 wordt [gedaagde] eigenaar van de woning aan het adres [adres] voor een koopsom van 267.500, -. [gedaagde] vestigt op diezelfde datum een hypotheek van 320.000, -. De bruto hypotheeklast bedraagt 870,06 per maand. De VVE bijdrage is 323,- per maand. [gedaagde]

heeft op dit adres ingeschreven gestaan van 11 september 2023 tot en met 7 maart 2024. Tot 2 september 2022 staan er twee personen ingeschreven op het adres. Verder zijn er geen andere personen ingeschreven geweest. De woning wordt eerst verhuurd voor 1.500, - en nu voor 2.000, - cash, zonder overlegging van een betalingsbewijs.

- 2.7. Op 17 januari 2024 wordt [gedaagde] eigenaar van de woning aan het adres [adres] voor een koopsom van 270.243, -. [gedaagde] heeft op de woning aan [adres] een recht van hypotheek gevestigd op 17 januari 2024. In juli 2024 heeft [gedaagde] de woning aan het adres [adres] aan een derde verkocht, voor de koopprijs van 307.500, -. De gevestigde hypotheek op de woning aan de [adres] blijft bestaan. Op dit adres heeft niemand zich ingeschreven.
- 2.8. Op grond van artikel 2.2. van het Handboek Woonruimteverdeling van de gemeente Amsterdam kan een woningzoekende met een koopwoning zich inschrijven als woningzoekende en een huurwoning toegewezen krijgen. Als de koopwoning niet is verkocht binnen een half jaar nadat een huurwoning is toegekend, treedt de ontbindende voorwaarde in werking en wordt de huur beëindigd op grond van een bij het aangaan van de huurovereenkomst getekende opzeggingsbrief.
- 2.9. Ymere heeft op 10 juni 2024 de huurovereenkomst met [gedaagde] opgezegd op grond van dringend eigen gebruik als bedoeld in artikel 7:274 lid 1 sub c BW, tegen 10 september 2024. [gedaagde] heeft niet met de opzegging ingestemd.

3 Het geschil

3.1. Ymere vordert, in een vonnis dat uitvoerbaar bij voorraad is,

I. dat wordt bepaald dat de huurovereenkomst tussen Ymere en [gedaagde] per 10 december 2024 eindigt, althans, dat de kantonrechter de einddatum vaststelt;

II. dat [gedaagde] wordt veroordeeld om de woning binnen acht dagen na de bedoelde einddatum en betekening van het ten deze te wijzen vonnis met al het zijne en de zijnen te ontruimen en om te bepalen dat als [gedaagde] met de ontruiming in gebreke blijft, de ontruiming kan worden bewerkstelligd door de deurwaarder op grond van artikel 444. jo. 555 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv).

III. dat [gedaagde] wordt veroordeeld in de proceskosten van de procedure, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf drie dagen na datum van het vonnis tot de dag van de algehele voldoening.

3.2 Ymere stelt hiertoe in de kern dat zij de woning dringend nodig heeft voor eigen gebruik, als bedoeld in de zin van artikel 7:274 lid 1 sub c Burgerlijk Wetboek (BW). Dat eigen gebruik bestaat eruit dat Ymere de woning opnieuw wenst te verhuren aan een persoon die binnen de doelgroep als bedoeld in de Woning- en Huisvestingswet valt. Volgens Ymere valt [gedaagde] niet meer in deze doelgroep, nu hij over twee woningen beschikt.

3.3 Het verweer van [gedaagde] strekt tot afwijzing van de vorderingen.

3.4 Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

4 De beoordeling

juridisch kader

- 4.1. In deze zaak gaat het om de vraag of de kantonrechter huurovereenkomst voor een sociale huurwoning op vordering van Ymere kan beëindigen op grond van dringend eigen gebruik (in de zin van artikel 7:274 sub c BW), omdat de huurder, [gedaagde] , twee koopwoningen in eigendom heeft.
- 4.2. Op grond van artikel 7:274 lid 1 sub c BW kan de kantonrechter de vordering van Ymere tot beëindiging van de huurovereenkomst toewijzen indien Ymere op correcte wijze heeft opgezegd. Ymere heeft opgezegd op 10 juni 2024. De opzeggingsgrond is dringend eigen gebruik, overeenkomstig artikel 7:271 lid 5 jo 7:274 lid 1 sub c van het Burgerlijk Wetboek. Andere opzeggingsgronden dan door Ymere genoemd in de opzeggingsbrief kunnen geen reden zijn om de huurovereenkomst te beëindigen.
- 4.3. Ymere dient aannemelijk te maken dat zij het gehuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van haar, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden geleverd dat de huurovereenkomst wordt voortgezet. Ook moet gebleken zijn dat [gedaagde] andere passende woonruimte kan verkrijgen.

Eigen gebruik

- 4.4. De eerste vraag die voorligt, is of het huurrecht ruimte biedt voor een beroep op eigen gebruik, als het doel daarvan is een woning die bestemd is voor sociale huur opnieuw te kunnen verhuren aan een huurder die op basis van de toewijzingscriteria in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.
- 4.5. Uit vaste rechtspraak volgt dat met eigen gebruik niet alleen het gebruik door de verhuurder zelf wordt bedoeld, maar ook het gebruik door iemand anders als daarmee de statutaire doelstelling van verhuurder wordt gediend.
- 4.6. Uit de wet volgt dat ook het verhuren aan verschillende gedefinieerde doelgroepen onder eigen gebruik kan vallen. Een aantal van deze situaties is uitdrukkelijk door de wetgever opgenomen in de artikelen 7:274a tot 7:274f BW. Het gaat hier om de groepen gehandicapten, ouderen, jongeren en studenten. Op grond van deze bepalingen kan een huurovereenkomst worden opgezegd als een huurder niet langer tot de bijzondere doelgroep behoort waardoor hij de huurovereenkomst heeft mogen sluiten. Het doel van deze wetgeving is de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Ook leidt dit tot een rechtvaardige verdeling van de schaarse woningvoorraad.
- 4.7. Genoemde artikelen zijn door de wetgever ingevoerd als nadere uitwerking van het eigen gebruik als bedoeld in artikel 7:274 lid 3 BW. De doelgroep mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning is niet als doelgroep in de wet benoemd. De wetgever heeft echter niet uitdrukkelijk overwogen dat de tot nu toe in de wet opgenomen doelgroepen limitatief zijn. Dat een aantal doelgroepen afzonderlijk in de wet is opgenomen, sluit een beroep op de generieke bepaling van dringend eigen gebruik ten behoeve van andere doelgroepen dus niet uit. Andere doelgroepen of andere omstandigheden kunnen nog steeds vallen onder de generieke bepaling van eigen gebruik als genoemd in artikel 7:274 lid 1 sub 3 BW. Uit de wetsgeschiedenis blijkt wel dat de huurbescherming van de zittende huurder een zwaarwegend uitgangspunt is, dat voldoende beschermd moet worden.
- 4.8. Vast staat dat Ymere op grond van de Woningwet verplicht is om woningen te verhuren aan personen die niet in hun eigen huisvestingsbehoefte kunnen voorzien. Dat is ook haar statutaire doelstelling. Ook staat vast dat [gedaagde] niet langer tot deze doelgroep behoort, aangezien hij inmiddels over twee, eerder drie, woningen beschikt. Naar het oordeel van de kantonrechter biedt het huurrecht onder deze omstandigheden voldoende ruimte voor een beroep op eigen gebruik.
- 4.9.

Deze situatie moet naar het oordeel van de kantonrechter worden onderscheiden van het geval dat een huurder gedurende de huurovereenkomst een te hoog inkomen verdient (de zgn. scheefhuurders). Voor die situatie voorziet de wet met de inkomensafhankelijke huurverhoging al uitdrukkelijk in een voorziening, waarmee geleidelijk naar een passende huurprijs kan worden toegewerkt. Een beroep op dringend eigen gebruik ligt in een dergelijke situatie daarom mede vanwege het zwaarwegende karakter van de huurbescherming niet voor de hand. Ook de situatie dat een huurder relatief veel eigen vermogen heeft, kan niet met onderhavige situatie op één lijn worden gesteld, omdat het vermogen van een huurder anders dan het bezit van een eigen huis- niet betrokken is in de toets voor het aangaan van een huurovereenkomst. Het dus is in ieder geval niet van belang welk inkomen [gedaagde] heeft en of hij eigen vermogen heeft en of zijn panden een overwaarde hebben. Dat zou namelijk leiden tot een vermogenstoets die niet relevant is bij het aangaan van de huurovereenkomst en dus ook niet relevant in de periode nadat de huurovereenkomst is aangegaan. Ymere doet hier overigens ook geen beroep op.

Dringend eigen gebruik/belangenafweging

- 4.10. Nu vaststaat dat het beoogde gebruik van Ymere kan worden aangemerkt als "eigen" gebruik, ligt de vraag voor of dit gebruik ook dringend is. Ymere heeft voldoende gesteld en onderbouwd dat zij de woning dringend nodig heeft om te voldoen aan haar statutaire doelstelling. Het duurt inmiddels 13 jaar voordat een potentiële huurder in aanmerking komt voor een huurwoning. Dat maakt dat voor een goede verdeling van sociale huurwoningen zij in beginsel een dringend belang heeft bij het beëindigen van een huurovereenkomst als een huurder ook een eigen koopwoning heeft, om voor potentiële huurders die geen woning hebben een sociale huurwoning kunnen aanbieden binnen hun statutaire doelstelling. Dat [gedaagde] de woning op goede gronden toegewezen heeft gekregen maakt dit niet anders.
- 4.11. [gedaagde] heeft hier tegenover gesteld dat Ymere meer woningen moet bouwen om de tekorten op de woningmarkt weg te nemen. Op die manier kan en moet zij voorzien in de vraag naar sociale huurwoningen. Ymere heeft voldoende onderbouwd welke inspanningen zij levert voor het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen. Dat dit niet voldoende lukt is een gegeven, maar daarbij is zij afhankelijk van omstandigheden die niet binnen haar invloedssfeer liggen. Dat de vraag naar sociale huurwoningen groter is dan het aanbod, is haar niet te verwijten. Ook al zou Ymere meer woningen bouwen, dan doet dat niet af aan de vraag of het verhuren van een woning aan [gedaagde] , die nog twee koopwoningen heeft, buiten haar doelstellingen valt en of daaruit kan volgen dat Ymere de woning dringend nodig heeft.
- 4.12. [gedaagde] voert ook aan dat zijn koopwoningen worden verhuurd en dat als hij zijn huurwoning uit moet en in een van zijn koopwoningen moet wonen, zijn huurders op straat staan. Daarom leidt de opzegging van de huurovereenkomst niet tot een grotere woningvoorraad. Hoewel dit juist is, verhuurt Ymere aan mensen die zich geen duur huurhuis of koophuis kunnen veroorloven en daarom verhuurt zij voor relatief lage prijzen. De huurders van [gedaagde] betalen een huurprijs in het midden of hoog segment en vallen vermoedelijk dus niet dus niet binnen de doelgroep van Ymere. Ymere heeft overigens het door [gedaagde] gestelde met betrekking tot de huurovereenkomst betwist. [gedaagde] heeft geen huurovereenkomsten overgelegd en evenmin bewijzen van huurbetaling. Ook ontbreekt andere informatie, zoals de inkomenspositie van de huurders. Niet kan worden vastgesteld of zij tot de doelgroep van Ymere behoren. Als dat wel het geval zou zijn betekent dit niet dat de huurders direct aanspraak zouden kunnen maken op een huurwoning van Ymere. Zij dienen dan nog steeds te wachten op hun beurt.

Andere passende woonruimte

- 4.13. De beëindigingsvordering kan slechts worden toegewezen als er passende woonruimte beschikbaar is. Ymere stelt terecht dat daarvan sprake is. [gedaagde] betwist dat zijn twee koopwoningen voldoen

aan de definitie van passende woonruimte, omdat hij de woningen verhuurt. [gedaagde] heeft niet onderbouwd op welke voorwaarden zijn huurders huren. Hij heeft geen huurovereenkomst overgelegd. Zijn stelling dat hij geen schriftelijke huurovereenkomsten heeft is ongeloofwaardig, maar in ieder geval moeten de gevolgen daarvan voor hem blijven. [gedaagde] had in ieder geval meer kunnen doen om de aard van de huurovereenkomsten te onderbouwen. De kantonrechter kan daarom niet vaststellen dat hij de woning voor onbepaalde tijd heeft verhuurd, waardoor deze woningen niet beschikbaar zijn voor hem. In het geval dat hij beide woningen daadwerkelijk heeft verhuurd voor onbepaalde tijd, betekent dit dat hij mogelijk zelf een succesvol beroep kan doen op dringend eigen gebruik tegenover zijn huurders. De kantonrechter zal hiermee rekening houden bij het vaststellen van de ontruimingstermijn.

- 4.14. Daarnaast stelt [gedaagde] dat de lasten van de koopwoningen hoger zijn dan wat hij op basis van zijn inkomen kan betalen en dat daardoor zijn koopwoningen geen passende woonruimte zijn. Dit kan juist zijn, maar ook hier geldt dat gezien de betwisting van Ymere [gedaagde] onvoldoende heeft gesteld over de lasten van de woning. Ook heeft hij geen onderbouwing gegeven van zijn inkomen. Er is geen specificatie overgelegd van de samenstelling van het maandbedrag dat hij aan zijn hypotheekverstrekker dient te betalen en het belastingvoordeel dat hij zou hebben als hij zelf in een van de woningen woont. Daarbij weegt mee dat binnen het criterium van passende woonruimte ook woonruimte met een hogere huurprijs passend kan zijn. De lasten van de woning aan het [adres] zouden passend kunnen zijn.
- 4.15. Zowel Ymere als [gedaagde] heeft gesteld belang te hebben bij het gebruik van de woning. Ymere komt op voor haar belang om een maximaal aantal woningen beschikbaar te hebben voor mensen zonder woning met een laag inkomen die afhankelijk zijn van sociale huurwoningen. Dit zijn veelal mensen die al lang op de wachtlijst staan. Door hen die aan de beurt zijn een sociale huurwoning aan te bieden maakt dat zij handelt overeenkomstig haar doelstelling en zorgt zij voor een rechtvaardige verdeling van de krappe woningvoorraad. De woning die vrijkomt door het vertrek uit de huurwoning van [gedaagde] levert een nieuwe sociale huurwoning op voor een woningzoekende. Bovendien zijn er, zo blijkt uit onderzoek, nog ongeveer 1000 huurders die in hebt bezit zijn van koopwoningen, voor wie mogelijk hetzelfde zou kunnen gelden. Het belang van Ymere weegt zwaarder dan het belang van [gedaagde] om zijn relatief goedkope huurwoning te behouden. Hij heeft namelijk nog twee alternatieven. De sterke huurbescherming, die ook geldt voor [gedaagde] , heeft niet het doel diegenen te beschermen die geen of minder bescherming behoeven. Het recht om in een woning te kunnen wonen wordt niet aangetast door beëindiging van de huurovereenkomst, nu hij beschikt over andere mogelijkheden. Zijn belang beperkt zich daarom tot het hebben van goedkope woonruimte. Dat is onvoldoende tegenover het maatschappelijk relevante belang van Ymere. Dat [gedaagde] zijn woningen verhuurt aan arbeidsmigranten zonder contract en tegen contante betaling van een huurprijs die vermoedelijk boven de toegelaten huurprijs ligt speelt hierbij geen rol. Het is niet relevant voor de beoordeling van de onderhavige vordering of [gedaagde] zich al dan niet als goed verhuurder gedraagt.
- 4.16. Alles afwegend zal de kantonrechter van de huurovereenkomst beëindigen op grond van dringend eigen gebruik. Van Ymere hoeft niet te worden gevegd de huurovereenkomst voort te zetten. Omdat onvoldoende duidelijk is op welke termijn [gedaagde] zijn koopwoning kan gaan bewonen en of hij daarvoor de huurovereenkomst met een van zijn huurders moet gaan opzeggen zal de kantonrechter een ontruimingsdatum vaststellen op 1 september 2025.

Uitvoerbaar bij voorraad

- 4.17. Dit vonnis zal niet uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard. De huurovereenkomst blijft namelijk op grond van de wet van kracht tot het moment dat onherroepelijk is beslist op de beëindigingsvordering van Ymere. De veroordeling tot betaling van de proceskosten zal wel uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard.

4.18. Ymere heeft gevorderd dat wordt bepaald dat de ontruiming zo nodig kan worden bewerkstelligd met behulp van de sterke arm. Dit gedeelte van de vordering wordt afgewezen bij gebrek aan belang. De deurwaarder behoeft immers geen rechterlijke machtiging voor het invoeren van de hulp van de sterke arm. Die bevoegdheid ontleent hij rechtstreeks aan artikel 557 Rv, waarin artikel 444 Rv van overeenkomstige toepassing wordt verklaard.

Proceskostenveroordeling

4.19. Als de in het ongelijk gestelde partij wordt [gedaagde] belast met de proceskosten. Deze worden aan de zijde van Ymere tot op heden begroot op 742,22 in totaal, voor zover van toepassing inclusief btw. Dit bedrag is als volgt opgebouwd.

- kosten van de dagvaarding	136,72	
- griffierecht	130,00	
- salaris gemachtigde	408,00	(2 punten × 204,00)
- nakosten	67,50	(plus de kosten van betekening zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	742,22	

5

5 . De beslissing

De kantonrechter :

bepaalt dat de huurovereenkomst tussen Ymere en [gedaagde] eindigt per 1 september 2025;

veroordeelt [gedaagde] om de woning aan de [adres] binnen 14 dagen na de genoemde einddatum en betekening van dit vonnis met al het zijnen te ontruimen;

veroordeelt [gedaagde] in de proceskosten, aan de zijde van Ymere tot op heden begroot op 742,22 in totaal, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe en te vermeerderen met de kosten van betekening als [gedaagde] niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend;

veroordeelt [gedaagde] in de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe zijn betaald;

verklaart de veroordelingen onder IV. en V. uitvoerbaar bij voorraad;

wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.H.J. Evers en in het openbaar uitgesproken op 27 maart 2025.