

allen wonende te Amsterdam,
eisers,
hierna ook aan te duiden als de bewoners,
gemachtigde: mr. H.M. Meijerink,

tegen

de stichting WONINGSTICHTING LIEVEN DE KEY,
gevestigd te Amsterdam,
gedaagde,
hierna Lieven de Key,
gemachtigde: mr. E. Goemans,

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

- dagvaarding van 20 april 2015, met producties;
- antwoord, met producties;
- instructievonnis;
- dagbepaling comparitie.

De comparitie heeft plaatsgevonden op 26 augustus 2015. Er zijn vierentwintig bewoners verschenen, vergezeld door de gemachtigde. Lieven de Key is verschenen bij E. Stolp, P. Belleman en R. Fielmich en de gemachtigde. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. De griffier heeft aantekeningen gemaakt die aan het dossier zijn toegevoegd. Ten slotte is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend of niet (voldoende) weersproken, alsmede op grond van de overgelegde en in zoverre niet bestreden inhoud van de bewijsstukken, staat in dit geding het volgende vast:
 - 1.1. Op 29 april 1999 heeft de Rooms Katholieke Parochie aan de gemeente Amsterdam de Thomaskerk, aan de Rijnstraat 93, Lekstraat, Vechtstraat 86 en 86a, verkocht. In de leveringsakte is opgenomen dat koper voornemens is de kerk te slopen ten gunste van een nieuwe bewoning met als gebruik sociale bejaardenwoningen met een dienstencentrum. In artikel 16 van de leveringsakte is een kettingbeding opgenomen ten aanzien van het gebruik als sociale bejaardenwoningen.
 - 1.2. Op 29 augustus 2003 heeft het dagelijks bestuur van het stadsdeel een bouwvergunning afgegeven op de door Lieven de Key ingediende aanvraag tot het oprichten van een gebouw met de bestemming daarvan tot 30 seniorenwoningen, een zorgcentrum, bedrijfsruimten en een autostalling.
 - 1.3. Lieven de Key heeft het gebouw doen bouwen en daarin 34 woningen ingericht. De woningen zijn geschikt gemaakt voor ouderen en gehandicapten. Tien woningen zijn sociale huurwoningen (WIBO-woningen) en vierentwintig woningen zijn vrije sector huurwoningen.
 - 1.4. In de verhuurbrochure van 2006 is door De Key opgenomen, voor zover hier van belang:

“Alle appartementen van de Aquinohof worden verhuurd via WoningNet. U kunt dus alleen inschrijven voor één van deze appartementen als u een inschrijving bij WoningNet heeft. De advertentie voor alle appartementen van de Aquinohof verschijnt in het juninummer van het WoningNet Magazine. Voor alle appartementen geldt een minimumleeftijd van 55 jaar.”

- 1.5. De bewoners zijn in de periode van eind 2006 tot en met mei 2014 huurders geworden van appartementen in het Aquinohof te Amsterdam, welke appartementen worden verhuurd door Lieven de Key.
- 1.6. In de huurovereenkomst van de bewoners is niet opgenomen dat een minimumleeftijd van 55 jaar vereist is.
- 1.7. In 2012 heeft Lieven de Key aan alle toenmalige huurders laten weten dat zij voornemens is om de 24 vrije sectorwoningen te gaan verkopen. In reactie hierop heeft de bewonersvereniging aan Lieven de Key verzocht te bevestigen dat de bestemming van seniorenflat ongewijzigd zou blijven.
- 1.8. Bij brief van 9 december 2013 heeft Lieven de Key laten weten dat de woningen verkocht zullen worden aan de hoogst biedende partij en dat de leeftijdsgrens van 55+ niet zal worden gehanteerd.
- 1.9. De bewonersvereniging Aquinohof heeft overeenkomstig artikel 5 lid 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) op 12 juni 2014 een advies uitgebracht. Dit luidt als volgt:
“De Bewonersvereniging Aquinohof adviseert De Key de vrije sector appartementen niet te verkopen tenzij het 55+ label inclusief een zelfbewoningsclausule gewaarborgd wordt. Die waarborg dient zo robuust te zijn dat het 55+ label tot in de lengte van jaren verzekerd is.”
- 1.10. Bij brief van 25 juni 2014 heeft Lieven de Key het advies naast zich neergelegd. In de brief aan de Bewonersvereniging is meegedeeld, voor zover hier van belang:
“De Key verkoopt woningen in terugtrekgebieden, in dit geval stadsdeel Zuid en woningen die in het dure huursegment vallen. Dit strookt met de maatregelen van Minister Blok. De Key heeft te maken met de nieuwe werkelijkheid. Voor De Key is het bovendien noodzakelijk een deel van haar bezit te verkopen om te kunnen blijven voldoen aan volkshuisvestelijke taken waar zij voor staat. Dat is het verhuren en beheren van woningen voor mensen met o.a. een laag inkomen die niet op de vrije woningmarkt terecht kunnen. De Key heeft daarbij keuzes gemaakt, verhuur en beheer van de vrije sectorwoningen in Aquinohof behoren niet tot die kerntaak. Alle belangen tegen elkaar afgewegend menen wij dat wij uw advies niet willen en kunnen opvolgen. We waarderen het dat u instemt met verkoop, maar benadrukken dat verkoop onder de door u gestelde voorwaarden ons bedrijfsbelang en het uitvoeren van onze portefeuillestrategie te veel schaadt. Uw individuele wensen begrijpen wij, maar onze verantwoordelijkheid leidt tot andere keuzes onder meer omdat wij bij het maken van die keuzes de belangen van de huurders van alle corporatiewoningen dienen af te wegen. (...)”
- 1.11. In de verhuuradvertentie voor de woning Lekstraat 15R die deel uitmaakt van het Aquinohof van oktober 2014 wordt melding gemaakt dat het een huurwoning betreft voor bewoners met leeftijd 55+.

Vordering

2. De bewoners vorderen een verklaring voor recht dat Lieven de Key, zo lang sprake is van een bestaande huurverhouding tussen Lieven de Key en ieder der bewoners, jegens ieder der bewoners er zorg voor dient te dragen dat de woningen in het Aquinohof slechts aan senioren (55+) worden verhuurd of verkocht, met een kettingsbeding dat afdoende strekt tot verplichting van de kopers de woningen door 55 plussers te doen bewonen. Verder vorderen de bewoners dat het Lieven de Key wordt verboden de woningen in het complex in gebruik te geven, te verhuren of te verkopen tenzij zij daarbij de voorwaarde verbindt dat de woningen zullen worden bewoond als seniorenwoningen en daaraan jegens de kopers steeds een hernieuwd kettingsbeding verbindt

zodanig dat elke opvolgende koper of gebruikers steeds verplicht is dezelfde voorwaarde te stellen, een en ander op verbeurte van een dwangsom bij overtreding van dit verbod. Ten slotte vorderen de bewoners veroordeling van Lieven de Key in de kosten van dit geding.

3. De bewoners stellen daartoe, zakelijk weergegeven, dat de woningen aan hen zijn verhuurd als woningen in een seniorencomplex met de daarbij behorende voordelen. Daarbij is door Lieven de Key geen voorbehoud gemaakt ten aanzien van de periode dat het gebouw een seniorencomplex zou blijven. Het is daarom de verplichting van Lieven de Key ervoor zorg te dragen dat deze bestemming behouden blijft. Door ongeclausuleerde verkoop handelt Lieven de Key in strijd met deze verplichting en schiet zij jegens de bewoners toerekenbaar tekort. Het gevolg van het besluit van Lieven de Key is dat koper ofwel zelf geen senior is, ofwel bij de volgende verkoop aan een niet senior zal kunnen verkopen. De uitvoering van het besluit van Lieven de Key zal zijn dat er na verloop van tijd geen seniorencomplex meer zal zijn met de daaraan verbonden voordelen van rust, veiligheid en saamhorigheid, aldus de bewoners.

Verweer

4. Lieven de Key heeft de vorderingen betwist. Zij heeft daartoe het volgende aangevoerd, voor zover hier van belang en zakelijk weergegeven. In de individuele huurovereenkomst zijn de woningen niet bestempeld als uitsluitend bedoeld voor personen van 55 jaar en ouder en er is ook niets opgenomen met betrekking tot het complex Aquinohof zelf. Ook mochten de bewoners er niet gerechtvaardigd op vertrouwen dat de woningen van het complex Aquinohof uitsluitend bestemd zouden zijn voor personen met een minimumleeftijd van 55 jaar. Daarbij tekent Lieven de Key aan dat dit vertrouwen beoordeeld dient te worden ten tijde van de totstandkoming van de individuele huurovereenkomsten. In de splitsingsakte en de erfpachtakte wordt met geen woord gesproken over woningen bestemd voor ouderen. Er is slechts iets opgenomen over een dienstencentrum voor ouderenzorg, maar dat zegt niets over de kwalificatie van de woningen daarboven, aldus Lieven de Key. Bij de leveringsakte was Lieven de Key geen partij en bovendien dient het kettingbeding aldus te worden uitgelegd dat het accent ervan lag op het slopen van de kerk en de pastorie. Ook uit de documentatie van de architect, de gemeente alsmede de bouwvergunning kunnen de bewoners geen gerechtvaardigd vertrouwen ontleen, terwijl ook de inrichting en de voorzieningen in de woning niet meebrengen dat de woningen uitsluitend bestemd zijn voor ouderen. Ook uit de verhuurbrochure volgt niet dat de woningen in het Aquinohof een 55+ label hebben. De brochure vermeldt niets over de bestuursrechtelijke dan wel contractuele bestemming van de woningen in het complex. Het 55+ label maakt geen onderdeel uit van de huurovereenkomst. Ten slotte merkt Lieven de Key op dat een aantal bewoners is gaan huren vanaf het moment dat het verkoopvoornemen al bekend was, zodat deze bewoners er al helemaal niet gerechtvaardigd op mochten vertrouwen dat er een minimumleeftijd zou gelden.

Beoordeling

5. Bij de beoordeling geldt tot uitgangspunt dat de vraag hoe in een schriftelijk huurovereenkomst de verhouding van partijen is geregeld en of dit contract een leemte laat die moet worden aangevuld, niet uitsluitend kan worden beantwoord op grond van alleen maar een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen van die huurovereenkomst. Voor de beantwoording van die vraag komt het immers aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Daarbij kan mede van belang zijn tot welke maatschappelijke kringen partijen behoren en welke rechtskennis van zodanige partijen kan worden verwacht. De enkele omstandigheid dat in de huurovereenkomst van de bewoners niet is opgenomen dat de woning bestemd is voor bewoning door huurders ouder dan 55 jaar is dan ook niet van doorslaggevend belang. Daarbij dienen ook alle overige omstandigheden van het geval in de beoordeling te worden betrokken.
6. Bij de beantwoording van de vraag wat de bewoners mochten verwachten geldt allereerst dat onbestreden is gebleven dat Lieven de Key tot oktober 2014 in de verhuuradvertenties telkens de

tekst heeft opgenomen dat bewoners van de woningen in het Aquinohof 55 jaar of ouder moesten zijn. Dat is voor de aanstaande huurders een belangrijke aanwijzing dat op de woning een 55+ label zit, omdat een andere reden voor opname daarvan in de advertentie moeilijk valt te verzinnen. Ook is afdoende gebleken dat tot op heden alle woningen ook daadwerkelijk zijn verhuurd aan mensen van 55 jaar of ouder, hetgeen nadere ondersteuning biedt voor de stelling van de bewoners, waarmee de feitelijke uitvoering overeenkomt met de verwachting van de bewoners. Bovendien wordt in aanmerking genomen dat de huurovereenkomsten door Lieven de Key zijn opgesteld. Lieven de Key is een professionele verhuurster en indien zij ten tijde van de totstandkoming van die afzonderlijke huurovereenkomsten voor ogen had gehad dat zij, in weerwil van de advertentie waarop door de huurders werd gereageerd, de mogelijkheid wilde hebben om op termijn het Aquinohof te ontdoen van het 55+ label, expliciete opname hiervan in de huurovereenkomsten voor de hand had gelegen. Gesteld noch gebleken is dat een dergelijke opname in één van de huurovereenkomsten heeft plaatsgevonden. Ook overigens is gesteld noch gebleken dat Lieven de Key aan de individuele bewoners bij de totstandkoming enige mededeling heeft gedaan over het dergelijk (gewijzigd) toekomstige gebruik van Aquinohof. De omstandigheid dat Lieven de Key dit heeft nagelaten, biedt ondersteuning voor de stelling van de bewoners dat een dergelijke bedoeling er bij Lieven de Key, zeker bij de aanvang van het realiseren van het Aquinohof en bij de totstandkoming van de huurovereenkomsten niet is geweest. Een en ander wordt ook bevestigd door de reactie op het advies van de bewonerscommissie waarbij door Lieven de Key wordt gesproken over een nieuwe werkelijkheid, waaruit kan worden afgeleid dat deze vorm van verhuur niet meer past in de strategie van Lieven de Key, maar niet dat dit er nooit in gepast heeft. Ter terechtzitting is namens Lieven de Key ook nog verklaard dat zij haar doelstelling heeft gewijzigd, maar niet dat deze ten tijde van het ontstaan van het gebouw al was gewijzigd.

7. Bij de verwachtingen die de bewoners redelijkerwijs van de woning mochten verwachten speelt ook een rol dat Lieven de Key tot in ieder geval 2012 uitvoering heeft gegeven aan het 55+ label en in uitingen naar buiten toe ook steeds het beeld is opgeroepen dat voor Aquinohof een minimumleeftijd van 55 jaar werd gehanteerd. Niet gebleken is dat Lieven de Key op enig moment voor 2012 naar de bewoners duidelijk heeft gemaakt dat de woningen geen minimumleeftijd hadden, terwijl in dit geding ook niet gebleken is dat Lieven de Key in dit stadium op andere wijze heeft gecommuniceerd dat ook verhuurd, dan wel verkocht zou kunnen worden aan een andere doelgroep. In de verhuurbrochure komt deze leeftijd voor, de aanprijzingen ten tijde van de bouw van het gebouw geven dit aan, terwijl de bewoners ook in redelijkheid verwachtingen kunnen ontleen aan de inrichting van hun woning die bij uitstek geschikt is voor bewoning door mensen van 55 jaar en ouder. Dat in de splitsingsakte en de erfpachtake niets vermeld wordt over het 55+ label kan Lieven de Key niet baten. Dit zijn immers documenten die een huurder bij de totstandkoming van een huurovereenkomst normaal gesproken niet inziet en dat dit in het geval van de bewoners anders is geweest, is gesteld noch gebleken.
8. In 2012 heeft Lieven de Key aan de huurders gemeld dat zij voornemens was de 24 vrije sectorwoningen te gaan verkopen. Dat Lieven de Key daarbij ook heeft vermeld dat zij deze woningen zou willen verkopen aan mensen van jonger dan 55 jaar is echter gesteld noch gebleken. De mededeling is door partijen in dit geding niet nader toegelicht. Vervolgens heeft Lieven de Key bij brief van 9 december 2013 aan de bewonersvereniging gemeld dat zij voornemens is de 24 vrije sectorwoningen aan de hoogst biedende te verkopen. Daarmee is dat het eerste moment waarop Lieven de Key nadrukkelijk laat blijken dat zij afwijkt van haar hiervoor weergegeven uitingen. Dat Lieven de Key niet gerechtigd zou zijn om haar beleid met betrekking tot de bewoning van het Aquinohof te wijzigen, zoals wellicht uit de stellingen van de bewoners zou kunnen worden afgeleid, houdt geen stand, maar daarbij dient zij wel rekening te houden met de lopende huurovereenkomsten. Op grond van hetgeen hiervoor is overwogen mochten de bewoners immers in redelijkheid van Lieven de Key verwachten dat zij een huurwoning hebben gehuurd in een complex waar de huurders ouder dan 55 jaar waren.

9. Dat betekent dat de bewoners die tot 9 december 2013 een huurovereenkomst hebben gesloten, van Lieven de Key mogen verwachten dat het huurgenot van het gehuurde ongewijzigd blijft en dat brengt mee dat ze mogen verwachten dat Lieven de Key bewerkstelligt dat tot het einde van die huurovereenkomst in het Aquinohof slechts bewoners van 55 jaar en ouder wonen. Dat leidt ertoe dat bij verkoop van de vrije sectorappartementen Lieven de Key dat dient te bewerkstelligen en ook bij verhuur Lieven de Key daarvoor dient zorg te dragen. Zodra deze bewoners niet meer in het Aquinohof woonachtig zijn, staat het Lieven de Key echter vrij haar gewijzigde beleid ook in de praktijk uit te voeren.
10. Hetgeen hiervoor is overwogen leidt ertoe dat de gevorderde verklaring voor recht als na te melden toewijsbaar is. Ook het gevorderde verbod is met de hiervoor opgenomen beperking toewijsbaar. Voor matiging van de dwangsom is geen aanleiding, nu de wens van Lieven de Key om de woningen te verkopen aan de hoogst biedende een financiële wens is en thans niet duidelijk is welk financieel voordeel door Lieven de Key te behalen valt, zodat een hoge drempel gewenst is.
11. Bij deze uitslag wordt Lieven de Key veroordeeld in de kosten van dit geding.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. verklaart voor recht dat Lieven de Key er zorg voor dient te dragen dat de woningen in het Aquinohof te Amsterdam slechts aan mensen van 55 jaar en ouder worden verkocht of verhuurd, met een kettingbeding dat afdoende strekt tot de verplichting van de kopers de woning door mensen van 55 jaar en ouder te (doen) bewonen, zolang (nog één van) de bewoners die voor 9 december 2013 een huurovereenkomst hebben gesloten een woning huurt die deel uitmaakt van het Aquinohof te Amsterdam;
- II. verbiedt Lieven de Key de woningen in het complex Aquinohof te Amsterdam in gebruik te geven, te verhuren of te verkopen, tenzij Lieven de Key aan de ingebruikname, verhuur of verkoop de voorwaarde verbindt dat de woningen zullen worden bewoond door mensen van 55 jaar en ouder, zolang (nog één van) de bewoners die voor 9 december 2013 een huurovereenkomst hebben gesloten een woning huurt die deel uitmaakt van het Aquinohof te Amsterdam, en daaraan jegens de kopers een steeds hernieuwd kettingbeding verbindt zodanig dat elke opvolgende koper, huurder of gebruiker ook verplicht is dezelfde voorwaarde te stellen, een en ander op verbeurte van een dwangsom van € 250.000,00 per verhuurde of verkochte woning, te voldoen aan de op het moment van overtreding van het verbod nog in het Aquinohof wonende bewoners die voor 9 december 2013 een huurovereenkomst hebben gesloten;
- III. veroordeelt Lieven de Key in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van de bewoners begroot op:


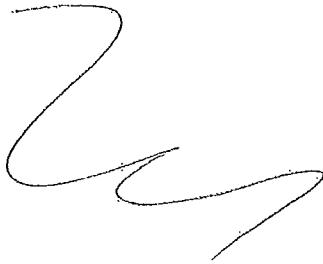
exploot	€	94,19
salaris	€	300,00
griffierecht	€	78,00


totaal	€	472,19

voor zover van toepassing, inclusief btw;

- IV. veroordeelt Lieven de Key tot betaling van een bedrag van € 50,00 aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van € 68,00 onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en Lieven de Key niet binnen 14 dagen na aanschrijving vrijwillig aan het vonnis heeft voldaan, een en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;
- V. verklaart de veroordelingen II, III en IV uitvoerbaar bij voorraad;
- VI. wijst het meer of anders gevorderde af.

Aldus gewezen door mr. E. Pennink, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 12 oktober 2015 in tegenwoordigheid van de griffier.




Voor grasse
De griffier van de Rechtbank Amsterdam