

proces-verbaal



RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer / rolnummer: C/13/658741 / HA ZA 18-1295

Proces-verbaal van mondelinge uitspraak van 27 september 2019

in de zaak van

de publiekrechtelijke rechtspersoon
DE GEMEENTE AMSTELVEEN,

zetelend te Amstelveen,

eiseres,

✓ advocaat mr. G.K. den Uyl-Slagter te Amsterdam,

tegen

wonende te Aalsmeer,

gedaagde,

advocaat mr. J. Wassink te Wijchen.

Partijen zullen hierna de Gemeente en genoemd worden.

Tegenwoordig zijn mr. N.A.J. Purcell, rechter, en Z. van Zwam, griffier.

Na uitroeping van de zaak verschijnen:

- mevrouw U.I. Kuiper, senior juridisch adviseur stedelijke ontwikkeling, namens de Gemeente;
- mr. G.K. den Uyl-Slagter voornoemd;
- mr. L. Kruitwagen advocaat van de Gemeente;
- de heer en gevolmachtigde van
- mr. J. Wassink voornoemd.

In deze zaak heeft vandaag een mondelinge behandeling plaatsgevonden, waarvan afzonderlijk proces verbaal wordt opgemaakt. De rechter heeft als volgt mondeling uitspraak gedaan.

1. De gronden van de beslissing

Er spelen in deze zaak twee discussies: hoe het beding moet worden uitgelegd en hoe en door wie het appartement in de eerste 18 maanden is gebruikt. Ik begin met de vraag hoe je het beding moet uitleggen.

Bij de uitleg van een dergelijk beding komt het volgens vaste rechtspraak aan op de zin die de partijen daar in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan mochten toekennen en op wat zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. De taalkundige betekenis, of beter gezegd de meest voor de hand liggende taalkundige betekenis, hoeft niet beslissend te zijn.

Als het gaat om professioneel opgestelde contracten is al meermalen beslist dat de rechter de tekst van de bepaling voorshands mag opvatten in de meest voor de hand liggende taalkundige betekenis, maar vervolgens wel goed moet kijken naar wat een partij aanvoert, die zegt dat het beding toch anders moet worden uitgelegd. Hier is sprake van een dergelijk professioneel opgesteld beding: het is opgesteld door een notaris en gebruikt voor alle woningen in dit project.

Het beding luidt: *“verkrijger verplicht zich de woning gedurende 18 maanden na oplevering zelf als eigenaar te bewonen, behoudens ontheffing van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amstelveen”*.

De meest voor de hand liggende taalkundige betekenis van dit beding is dat de koper de gekochte woning zelf moet gaan bewonen, dus dat hij of zij een bewoningsverplichting op zich neemt.

Als gezegd, het kan zo zijn dat je het anders moet uitleggen dan volgens die meest voor de hand liggende taalkundige betekenis. Maar dan moet er wel iets worden aangevoerd, waaruit blijkt dat dit moet. heeft dat niet gedaan. Zij heeft slechts aangevoerd dat zij het beding heeft gelezen als een verbod om gedurende de eerste 18 maanden de woning te verhuren. Maar dat staat er niet, en zij heeft niets aangevoerd dat haar alternatieve uitleg ondersteunt.

Er is tussen partijen niet gesproken over het beding, dus het is niet zo dat iets dergelijks heeft kunnen afleiden uit onderhandelingen of besprekingen tussen partijen.

Er is ook niets gesteld over andere communicatie van de kant van de gemeente - van voor het moment van de levering - over de bedoeling en de strekking van het beding, die maken dat : het beding zo mocht lezen.

De heer heeft mij net ook niet kunnen uitleggen, waarom hij en mevrouw het beding hebben gelezen zoals zij stellen dat ze het hebben gelezen. Dat het woordje “zelf” zou meebrengen dat je het alleen niet mag verhuren, is niet te volgen, het slaat op de verplichting de woning te bewonen.

Mr. Wassink heeft vandaag nog aangevoerd dat een plicht het appartement “zelf te bewonen” niet duidelijk is en dat de gemeente had moeten opnemen een plicht het appartement “zelf daadwerkelijk te bewonen”. Die visie deel ik niet. Een verplichting een woning te bewonen is niet minder duidelijk dan een verplichting een woning daadwerkelijk te bewonen.

Tegenover het gebrek aan onderbouwing van de uitleg waar zich op beroept staat dat de gemeente gemotiveerd heeft aangevoerd dat haar belang valt samen te vatten als volgt: zij wil de appartementen alleen verkopen aan mensen die in de appartementen gaan

wonen. Daarom heeft de gemeente een plicht opgenomen er te gaan wonen. Dat spoort geheel met de tekst van het beding.

Er is dus, is mijn conclusie, een bewoningsplicht.

Ik kom dan op de discussie over het feitelijk gebruik van het appartement. De vraag is, of in de eerste 18 maanden de woning zelf heeft bewoond.

Dat is niet het geval. Ik kan op basis van wat de partijen hebben gesteld niets anders vaststellen dan dat niet in het appartement is gaan wonen, en daar de eerste 18 maanden niet heeft gewoond. Mr. Wassink stelt net dat de gemeente "*onvoldoende bewijs heeft overgelegd*" dat het appartement niet heeft bewoond. Dat kan ik niet volgen. Ik zie het zo dat simpelweg erkent - of in elk geval niet weerspreekt - dat ze nooit in het appartement heeft gewoond.

Uit wat zij zelf stelt, volgt namelijk dat ze er niet heeft gewoond.

Om te beginnen stelt ze dat ze zich bewust niet heeft ingeschreven bij de gemeente Amstelveen op dit adres, omdat - mijn samenvatting - haar hoofdverblijf in Aalsmeer bleef, in de woning waar ze al sinds 2007 woonde met de heer Met andere woorden, ze bleef wonen in Aalsmeer.

stelt in de conclusie van antwoord dat zij het appartement "af en toe heeft bewoond". De heer heeft vandaag, toen ik vroeg wat daarmee werd bedoeld, gezegd dat hij en in het eerste half jaar gemiddeld twee à drie dagen in de week in de woning waren om te klussen en er dan ook wel overnachtten. Dat levert geen "bewonen" op.

En dat geldt des te meer voor de periode van ongeveer een jaar daarna, toen er niet meer werd gekluisd en, zoals de heer net heeft gezegd, wachtte tot de 18 maanden zouden zijn verstreken waarna ze het appartement wilde gaan verhuren.

De conclusie is dus, dat de woning niet gedurende de eerste 18 maanden na oplevering heeft bewoond en dat ze het beding heeft overtreden.

De discussie over wel of geen short-stay verhuur doet niet ter zake. Als de vaststelling is dat er niet woonde, is dat genoeg en maakt het niet uit wie er verder wel of niet heeft verbleven.

Het beroep op artikel 6:238 lid 2 BW, het contra proferentem beginsel, passeer ik; daarvoor is twijfel aan de betekenis van een beding een voorwaarde en het is natuurlijk niet zo dat je dergelijke twijfel hebt omdat één partij een uitleg geeft aan een beding die niet spoort met de meest voor de hand liggende taalkundige betekenis, en verder niets aanvoert dat rechtvaardigt waarom het anders moet worden uitgelegd.

De verplichting de woning zelf te bewonen is niet nietig wegens strijd met de Huisvestingswet of het EVRM. Ik verwijz naar het arrest van de Hoge Raad dat zelf aanhaalt (conclusie van antwoord onder 19) en dat net ook namens de gemeente werd aangehaald. Er is ook geen strijd met het EVRM; niemand heeft gedwongen dit

appartement te kopen, het is haar vrije keuze geweest om dit appartement met deze bewoningsverplichting te kopen en die verplichting aan te gaan. De overheid mag grond of huizen verkopen en daar een dergelijke voorwaarde bij stellen.

Omdat het beding is overtreden, is de boete van € 50.000 verbeurd. Er is een beroep gedaan op matiging, maar dat moet ik passeren. De wettelijke drempel voor het komen tot matiging van een boete ligt hoog. Ik zie wel dat, zoals aangevoerd, de gemeente geen financieel nadeel heeft geleden, maar de gemeente kan moeilijk zeggen dat zij meer geld voor de grond zou hebben gevraagd als er appartementen werden gebouwd voor aankoop door particuliere beleggers die ze wilden verhuren, en hoeveel meer dat de gemeente had opgeleverd, want dat wilde de gemeente juist niet. Normaal gesproken kan het feit dat een partij die een boetebeding inroept geen financieel nadeel heeft geleden wel reden zijn voor matiging. Maar hier spelen duidelijk andere, niet financiële belangen een rol voor de gemeente. Het gaat bovenal om de afschrikwekkende werking van de boete, en de precedentwerking die daarvan uit gaat. Matiging ligt dan niet voor de hand.

Bovenop de € 50.000 zal ik ook de daarover gevorderde wettelijke rente toekennen, als gevorderd vanaf 30 mei 2018. wordt veroordeeld in de kosten van de procedure, met de gevorderde wettelijke rente over de proceskosten, plus de gevorderde nakosten.

2. De beslissing

De rechtbank

- 2.1. veroordeelt binnen veertien dagen na betekening van het vonnis € 50.000,- aan de gemeente te betalen, te vermeerderen met wettelijke rente vanaf 30 mei 2018,
- 2.2. veroordeelt in de kosten van het geding, aan de kant van de gemeente tot op heden begroot op (€ 101,89 kosten dagvaarding + € 1.950,- griffierecht + salaris advocaat 2 punten x tarief € 1.074,- =) € 4.199,89, te vermeerderen met wettelijke rente vanaf veertien dagen na betekening van het vonnis,
- 2.3. veroordeelt in de nakosten van de gemeente, begroot op € 131,- aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en de veroordeelde niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan, met een bedrag van € 68,- aan salaris advocaat en de kosten van betekening van het vonnis,
- 2.4. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,
- 2.5. wijst het meer of anders gevorderde af.

Waarvan is opgemaakt dit proces-verbaal, dat door de rechter en de griffier is vastgesteld en ondertekend.

de griffier is buiten staat
dit proces-verbaal mede
te ondertekenen

