ONTVANGEN
12 NOV 2025

de Rechtspraak
Gerechtshof Amsterdam

mr. A.A. Bouwman
Egelantiersgracht 576
1015 RR Amsterdam

Afdeling civielrecht en belastingrecht

Team handelsrecht
bezoekadres
IJdok 20
1013 MM Amsterdam

correspondentieadres
Postbus 1312
1000 BH Amsterdam

t (088) 3611316
rechtspraak.nl/contact/hofams

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden. Wilt u slechts één zaak in uw brief behandelen.

datum	11 november 2025
contactpersoon	dhr. A. Znibel
rolnummer	200.332.348/01
inzake	C.R.A. Bulo/Ymere, stichting
betreft	Toezending arrest
bijlagen	1

0 volgens afspraak

0 ter kennisneming

X bijgaand de uitspraak

arrest

AFSCHRIFT

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht, team I

zaaknummer : 200.332.348/01

zaaknummer rechtbank Amsterdam : 10240359 CV 22-16215

arrest van de meervoudige burgerlijke kamer van 11 november 2025

in de zaak van

Cecil Raymond Augustinus BULO,
wonende te Amsterdam,
appellant,
advocaat: m[redacted],

tegen

STICHTING YMERE,
gevestigd te Amsterdam,
geïntimeerde,
advocaat: m[redacted]

Partijen worden hierna Bulo en Ymere genoemd.

1. De zaak in het kort

Bulo huurt een woning van Ymere. In 2021 heeft Bulo de woning moeten verlaten in verband met door Ymere uit te voeren herstelwerkzaamheden. Bulo is daarna niet teruggekeerd in de woning omdat hij vond dat deze onbewoonbaar was. Hij heeft ook geen huur meer betaald. De vraag die in deze zaak voorligt is of Bulo daar goede gronden voor had.

2. Het geding in hoger beroep

Bulo is bij dagvaarding van 24 augustus 2023 in hoger beroep gekomen van een vonnis van de kantonrechter in de rechtbank Amsterdam (hierna: de kantonrechter), onder bovenvermeld zaaknummer gewezen tussen Ymere als eiseres en Bulo als gedaagde (hierna: het bestreden vonnis).

Het hof heeft bij tussenarrest van 3 oktober 2023 een mondelinge behandeling na aanbrengen bepaald. Die mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 12 februari 2024 en daarvan is een proces-verbaal opgemaakt.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:
- memorie van grieven;
- memorie van antwoord, met producties.

Partijen hebben de zaak tijdens de mondelinge behandeling van 14 oktober 2025 door hun voornoemde advocaten laten toelichten, beiden aan de hand van overgelegde spreekaantekeningen. Bulo heeft op deze zitting ook vragen beantwoord en nadere inlichtingen verstrekt. Hij heeft bovendien nog producties in het geding gebracht.

Ten slotte is arrest gevraagd.

Bulo heeft geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en – uitvoerbaar bij voorraad – de vorderingen van Ymere alsnog zal afwijzen en zijn in hoger beroep gewijzigde tegenvorderingen zal toewijzen, met veroordeling van Ymere in de kosten van het geding in beide instanties.

Ymere heeft geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis, met – uitvoerbaar bij voorraad – veroordeling van Bulo in de kosten van het geding in hoger beroep, inclusief nakosten en met rente.

Beide partijen hebben bewijs aangeboden van hun stellingen.

3. Feiten

De kantonrechter heeft in rechtsoverweging 1 van het bestreden vonnis de feiten vastgesteld die hij tot uitgangspunt heeft genomen. In hoger beroep is niet in geschil dat de feiten juist zijn weergegeven, zodat ook het hof van deze feiten uitgaat. Samengevat en waar nodig aangevuld met andere feiten komen de feiten neer op het volgende.

3.1 Bulo huurt sinds 1996 de woning aan het Haarlemmerplein 29 II in Amsterdam. De Huurcommissie heeft op verzoek van Bulo de huur per 1 januari 2021 tijdelijk verlaagd van € 545,31 naar € 218,12 per maand in verband met ernstige gebreken in de woning.

3.2 De gemeente Amsterdam heeft, na een melding van Bulo, een voorzieningenlijst opgesteld van zaken die in de woning aangepakt moesten worden omdat de woning niet voldeed aan het Bouwbesluit. Hierna heeft de gemeente Ymere in juli 2021 een last onder dwangsom opgelegd om die voorzieningen uit te voeren. De begunstigingstermijnen zijn tweemaal verlengd.

3.3 Ymere heeft herstelwerkzaamheden aan de woning laten uitvoeren vanaf 15 oktober 2021. Bulo heeft in die periode de woning moeten verlaten. Hij is na oplevering van de werkzaamheden eind 2021 niet meer teruggekeerd in de woning. Vanaf april 2022 heeft Bulo geen huur meer betaald.

3.4 Bij voorzittersuitspraak van 27 juni 2022 heeft de Huurcommissie de huurprijsverlaging opgeheven per 1 juli 2022 omdat de gebreken die aanleiding waren voor de huurprijsverlaging door Ymere waren verholpen. Bulo is tegen die beslissing in verzet gegaan maar dat verzet is ongegrond verklaard.

3.5 Bij besluit van 28 april 2023 heeft de gemeente Amsterdam afwijzend beslist op het handhavingsverzoek van Bulo met betrekking tot de woning. In die brief staat dat de gemeente op 30 maart 2022 heeft geconstateerd dat alle voorzieningen aan de woning waren uitgevoerd en dat bij een nieuwe inspectie in maart 2023 is geconstateerd dat de woning (behoudens een ondergeschikt punt) voldoet aan het Bouwbesluit.

4. Eerste aanleg

4.1 Ymere heeft in eerste aanleg, samengevat, gevorderd om bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, de huurovereenkomst met Bulo te ontbinden, hem te veroordelen tot ontruiming van de woning en tot betaling van de huurachterstand en van € 549,33 voor iedere maand dat hij de woning in bezit houdt, met rente en kosten. Bulo heeft tegenvorderingen ingesteld en gevorderd dat hem een dagvergoeding en een tegemoetkoming voor de kosten van herinrichting worden toegekend, dat wordt bepaald dat hij geen huur verschuldigd is totdat de woning weer bewoonbaar is en dat de woning volledig wordt onderhouden en geïsoleerd, dan wel dat hem een andere woning wordt toegekend.

4.2 De kantonrechter heeft overwogen dat Bulo door het onbewoond laten van de woning en het laten ontstaan van een huurachterstand wanprestatie pleegt die de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. De kantonrechter heeft daarom de vorderingen van Ymere toegewezen en Bulo veroordeeld in de kosten van de procedure. De vorderingen van Bulo zijn afgewezen.

5. Beoordeling

de kern van het geschil en de beslissing

5.1 Vaststaat dat Bulo de woning vanaf medio oktober 2021 niet meer heeft bewoond en dat hij ook geen huur meer heeft betaald. Daarmee heeft hij niet voldaan aan twee belangrijke verplichtingen als huurder en is sprake van een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst. Bulo vindt dat hij niet gehouden was om aan deze verplichtingen te voldoen, omdat de woning na de uitgevoerde herstelwerkzaamheden eind 2021 niet bewoonbaar was. De werkzaamheden waren slecht uitgevoerd en er zijn nieuwe gebreken ontstaan. Hij kon daarom niet terugkeren naar de woning. Hij hoefde bovendien geen huur te betalen, omdat hij met Ymere had afgesproken dat dat niet hoefde zolang hij niet in de woning woonde, aldus Bulo. Ymere bestrijdt dit alles gemotiveerd.

5.2 Het standpunt van Bulo zoals hiervoor weergegeven is een zelfstandig verweer tegen de vorderingen van Ymere. Bulo draagt daarvan de stelplicht en de bewijslast. Het hof beslist dat Bulo tegenover de gemotiveerde betwisting door Ymere zijn stelling dat de woning onbewoonbaar was en hij niet kon terugkeren, niet voldoende heeft onderbouwd. Hij had dus zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst na voltooiing van de werkzaamheden weer moeten nakomen. Het hof legt deze beslissing hierna uit.

de onderhoudsverplichting van Ymere

5.3 Vooropgesteld wordt dat Bulo voorafgaand aan de herstelwerkzaamheden en ook daarna veel heeft gedaan om ervoor te zorgen dat de woning in goede staat zou komen te verkeren. Ymere heeft kennelijk haar onderhoudsverplichtingen als verhuurder zodanig laten versloffen dat de staat van de woning slecht was. Zowel de Huurcommissie als de gemeente Amsterdam heeft dat in 2021 vastgesteld (zie hiervoor onder 3.1 en 3.2). Het valt Ymere aan te rekenen dat zij het zover heeft laten komen en dat zij pas na initiatieven van haar huurder Bulo herstelwerkzaamheden heeft uitgevoerd.

de standpunten van partijen over de herstelwerkzaamheden

5.4 Maar het gaat erom of de woning, nadat het noodzakelijke herstel door Ymere is verricht, in zodanig slechte staat was dat van Bulo redelijkerwijs niet gevraagd kon worden om daarin weer te gaan wonen. Bulo stelt dat wel maar heeft dat niet, althans onvoldoende onderbouwd. Het enige dat hij heeft overgelegd zijn enkele video-opnames van de woning uit eind 2021 van na de oplevering van de werkzaamheden. Hij stelt dat daarop zichtbaar is dat de vloerdelen los zitten, dat er veel scheuren in de muren zijn en dat er een keukenvloer van cement zonder voorziening op houten planken is gelegd met bovendien een hoogteverschil. Daarop is volgens Bulo geen enkele vloer(bedekking) aan te leggen. De werkzaamheden zijn slecht uitgevoerd en de scheuren zijn het gevolg van verzakking, aldus Bulo. Hier tegenover staat de betwisting door Ymere. Volgens Ymere was de woning na de herstelwerkzaamheden gewoon bewoonbaar. Ymere wijst daartoe op de voorzittersbeslissing van de Huurcommissie en op inspecties door de gemeente Amsterdam.

de gegevens uit het dossier over de herstelwerkzaamheden

5.5 Uit de stukken waarop Ymere wijst blijkt het volgende. De Huurcommissie heeft na de herstelwerkzaamheden de woning geïnspecteerd en in juni 2022 geoordeeld dat de gebreken zijn verholpen. Daarom is de vermindering van de huurprijs ongedaan gemaakt (zie 3.1 en 3.4). Verder is de woning na de uitgevoerde herstelwerkzaamheden in maart 2022 geïnspecteerd door de gemeente Amsterdam. In haar brief van 28 april 2023 (3.5) schrijft de gemeente dat bij die inspectie is geconstateerd dat alle voorzieningen zijn uitgevoerd. In de brief staat verder dat er op 20 maart 2023 een nieuwe controle heeft plaatsgevonden en dat de door Bulo genoemde nieuwe gebreken geen aanleiding geven voor handhaving, omdat (met uitzondering van een ondergeschikt punt) geen sprake is van strijd met het Bouwbesluit. Uit deze stukken valt af te leiden dat de woning na de herstelwerkzaamheden driemaal is geïnspecteerd door deskundigen en dat er geen (noemenswaardige) gebreken zijn geconstateerd. Daarmee heeft Ymere onderbouwd dat de woning in beginsel weer bruikbaar was voor verhuur. Dat is iets anders dan dat de woning (volledig) voldeed aan de wensen van Bulo, die bijvoorbeeld ook wilde dat de woning werd geïsoleerd. Hiertegenover heeft Bulo zijn stelling dat de woning na de herstelwerkzaamheden onbewoonbaar was onvoldoende onderbouwd. Hij had dat bijvoorbeeld kunnen doen met een oordeel van een deskundige (zoals een aannemer) over de staat van de woning of met een analyse van de videobeelden door een deskundige.

de bezwaren van Bulo over de staat van de woning

5.6 Bulo heeft weliswaar de bevindingen van de hiervoor genoemde inspecties bestreden, maar hij heeft zijn bezwaren inhoudelijk geen handen en voeten gegeven. Hij voert vooral procedurele bezwaren aan. Het hof ziet wel dat Bulo heeft geprobeerd om op te komen tegen de inspecties. Hij heeft alleen niet de juiste stappen gezet. Nadat zijn verzet tegen de verhoging van de huurprijs ongegrond was verklaard heeft hij geen (nieuwe) gebreken gemeld bij de Huurcommissie, maar heeft hij zich in november 2022 tot deze commissie gewend met een klacht over bejegening door Ymere (welke klacht ongegrond is verklaard). Daarnaast heeft hij bij de Geschillencommissie van Ymere geklaagd en een handhavingsverzoek bij de gemeente ingediend. Uit de door Bulo overgelegde stukken over deze procedures blijkt dat hij daarin zijn kernbezwaar (de woning was na herstel niet bewoonbaar) echter niet inhoudelijk onderbouwt. Dat heeft hij ook in de procedure bij het hof niet gedaan, hoewel hij dat in de memorie van grieven wel aankondigde (onder randnummer 6 schrijft hij dat hij voornemens is een rapportage in te dienen). De gevoerde correspondentie waarnaar Bulo verwijst geeft geen

inhoudelijke uitwerking van zijn bezwaren tegen de staat van de woning en datzelfde geldt voor de foto's en videobeelden. Hij heeft hieraan geen duiding door een ter zake deskundige gegeven. Bulo had moeten begrijpen dat hij zijn stelling dat de woning onbewoonbaar was, had moeten onderbouwen met meer dan zijn eigen observaties. Hij is daarop in eerdere procedures bij herhaling gewezen en kondigt zelf ook een deskundigenrapport aan bij memorie van grieven.

5.7 Het hof heeft Bulo dit voorgehouden op de mondelinge behandeling. Bulo heeft daarop gezegd dat hij geen deskundige bereid heeft gevonden om dit te doen. De advocaat van Bulo heeft hierop gevraagd om alsnog in de gelegenheid gesteld te worden een deskundige in te schakelen, in elk geval op het punt van de vloer: volgens Bulo is het onmogelijk om een vloer aan te brengen op een cementen vloer die op hout is gelegd. Het hof wijst dit verzoek in dit stadium van de procedure af, omdat hij deze stelling (die overigens in deze vorm voor het eerst tijdens de mondelinge behandeling naar voren is gebracht) al eerder had kunnen onderbouwen met een deskundigenrapport. Uit de voorzittersbeslissing van de Huurcommissie van 27 juni 2022 blijkt dat het gebrek van de vloer is hersteld. Uit de brief van de gemeente van 28 april 2023 blijkt dat bij de nieuwe controle specifiek onderzoek is gedaan naar de vloer. Daarbij is geconstateerd dat in één multiplexplaat speling zit, maar dat een bewegend vloerdeel constructief geen betekenis heeft. Dat de vloer niettemin zodanig ongeschikt was dat van Bulo niet gevergd kon worden om in de woning te gaan wonen heeft hij hier tegenover onvoldoende toegelicht. De stelplicht en bewijslast van zijn stelling dat de woning onbewoonbaar was rusten op Bulo. Hij had (in elk geval) bij het instellen van het hoger beroep die stelling moeten voorzien van enige inhoudelijke onderbouwing en dat heeft hij niet gedaan. Daarmee heeft hij niet voldaan aan zijn stelplicht en passeert het hof zijn bewijsaanbod.

de conclusie over de vorderingen

5.8 Het hof begrijpt dat dit voor Bulo moeilijk is. Hij heeft veel in het werk gesteld om zijn woning te behouden, maar, zoals gezegd, niet de juiste stappen gezet. Het hof verwerpt daarom de stelling van Bulo dat de woning onbewoonbaar was, dan wel ernstige (bouwkundige) gebreken had die van dien aard waren dat van hem redelijkerwijs niet kon worden gevraagd daarin te wonen. In hoger beroep staat dus vast dat Bulo ten onrechte niet in de woning is getrokken na de werkzaamheden eind 2021 en dat hij ook ten onrechte geen huur heeft betaald. Daarmee is sprake van een ernstige tekortkoming aan de zijde van Bulo die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Er is geen reden voor toepassing van de zogeheten 'tenzij-clausule'. Die houdt in dat ontbinding achterwege blijft als de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Bij de beoordeling of die tenzij-situatie zich voordoet moet rekening gehouden worden met alle omstandigheden van het geval. Tot die omstandigheden behoren enerzijds het belang van een sociale woningbouwvereniging om in geval van een tekortkoming aan de zijde van de huurder die van voldoende gewicht is, de woning beschikbaar te krijgen ten behoeve van anderen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning en anderzijds het concrete belang van de huurder om het ingrijpende gevolg van ontbinding en ontruiming te vermijden. Bulo heeft tegen de belangenafweging die de kantonrechter in dit kader heeft gemaakt geen aparte bezwaren aangevoerd. Ten overvloede overweegt het hof dat het inziet dat Bulo een groot belang heeft bij behoud van de woning in Amsterdam waar hij al heel lang woont (zoals hij tijdens de mondelinge behandeling toelichtte). In dit geval rechtvaardigt dat echter geen toepassing van de tenzij-clausule, gezien het feit dat het gaat om het niet nakomen van twee hoofdverplichtingen uit de huurovereenkomst gedurende een lange periode en dat het gaat om een sociale huurwoning.

de overige bezwaren en vorderingen van Bulo

5.9 Bulo heeft nog aangevoerd dat de kantonrechter hem ten onrechte geen terme de grâce heeft gegund. Dit betreft echter een discretionaire bevoegdheid van de rechter en ziet bovendien niet op de verplichting tot bewoning, waaraan Bulo op het moment van het vonnis al ruim anderhalf jaar niet voldeed. Bulo heeft tot slot naar voren gebracht dat door Ymere is gehandeld in strijd met de Huurwet en de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen. Maar hij heeft niet toegelicht in hoeverre deze bezwaren in verband staan met (het oordeel over) de ontbinding van de huurovereenkomst dat hier aan de orde is. Het hof ziet wel dat de communicatie tussen partijen niet goed is verlopen en in de loop van de tijd steeds verder is verslechterd. Dit doet echter niet af aan de tekortkoming van de kant van Bulo. In reconventie vordert Bulo onder meer de dagvergoeding van € 20,-. Hij heeft recht op die vergoeding gedurende de periode van de uitvoering de werkzaamheden. Ymere heeft onweersproken gesteld dat zij die vergoeding heeft verrekend met haar vordering op Bulo. De vordering tot toekenning van de wettelijke verhuisvergoeding is niet toewijsbaar, omdat een dergelijke vergoeding op grond van de wet alleen wordt toegekend bij renovatie en Bulo niet heeft toegelicht dat daarvan sprake was (in plaats van het uitvoeren van dringende werkzaamheden). De overige tegenvorderingen van Bulo kunnen niet worden toegewezen gelet op het oordeel van het hof over de ontbinding van de huurovereenkomst.

proceskosten

5.10 Omdat Bulo in het ongelijk zal worden gesteld moet hij in beginsel in de proceskosten worden veroordeeld. In dat verband constateert het hof dat artikel 11.1 van de op de huurovereenkomst toepasselijke algemene huurvoorwaarden als volgt luidt:

11.1 Indien de huurder/huurster in gebreke blijft in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of deze overeenkomst op hem/haar rust en daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, komen alle daaruit voortvloeiende kosten waarbij inbegrepen de BTW voor rekening van de huurder/huurster. (...)

Het hof is gehouden dit beding (verder: het proceskostenbeding) ambtshalve te toetsen aan Richtlijn 93/13/EG (verder: de richtlijn oneerlijke bedingen), ook als er geen beroep op het beding is gedaan.

5.11 In zijn prejudiciële beslissing van 23 mei 2025 (ECLI:NL:HR:2025:820) heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een beding in een overeenkomst als de onderhavige dat ertoe strekt dat de consument die tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen alle gerechtelijke kosten van de verkoper moet betalen, in het algemeen moet worden aangemerkt als een oneerlijk beding, ook als dat beding wederkerig is. Het hof is daarom voornemens om het proceskostenbeding te vernietigen.

5.12 Een definitieve beslissing over de proceskosten kan het hof echter nog niet nemen omdat op dit moment onvoldoende duidelijk is wat de consequentie van vernietiging van het proceskostenbeding is voor het recht van Ymere, als de in het gelijk gestelde partij, op een proceskostenveroordeling op grond van de wet. In zijn voornoemde prejudiciële beslissing overweegt de Hoge Raad dat er redelijkerwijs twijfel over kan bestaan of de richtlijn oneerlijke bedingen in de weg staat aan toekenning van, kort gezegd, een proceskostenveroordeling op de voet van artikel 237 Rv nadat een proceskostenbeding is vernietigd omdat het oneerlijk is. De Hoge Raad heeft hierover in zijn prejudiciële beslissing van 4 juli 2025 (ECLI:NL:HR:2025:1081) een prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie van

de Europese Unie gesteld. In afwachting van de beantwoording van deze vraag zal de beslissing over de proceskosten worden aangehouden. Dit geldt niet alleen voor de beslissing in hoger beroep; ook de proceskostenbeslissing in eerste aanleg ligt in dit verband nog ter beoordeling voor. Immers, ook in eerste aanleg had de kantonrechter ambtshalve moeten toetsen aan de richtlijn oneerlijke bedingen. De kantonrechter heeft dit nagelaten en Bulo in de proceskosten veroordeeld (op de voet van artikel 237 Rv). Het is dus nog de vraag of dat oordeel in stand kan blijven.

5.13 Het hof geeft partijen intussen in overweging om te bezien of zij op het punt van de proceskosten een minnelijke regeling kunnen treffen. Partijen kunnen bij eventueel minnelijk overleg betrekken dat Bulo bij onverkorte toepassing van artikel 237 Rv de kosten van het geding zou moeten dragen. De kosten worden tot op heden aan de zijde van Bulo begroot op:
- € 641,43 aan verschotten en € 660,- aan salaris gemachtigde;
- € 2.135,- aan verschotten en € 2.484,- voor salaris voor het hoger beroep;
- te vermeerderen met nasalaris.

5.14 Het hof zal partijen, Ymere als eerste, in de gelegenheid stellen zich schriftelijk uit te laten over het voornemen van het hof om het proceskostenbeding te vernietigen en over de eventuele gevolgen van die vernietiging nadat het Hof van Justitie van de Europese Unie de in 5.12 bedoelde prejudiciële vraag heeft beantwoord. De zaak zal daartoe naar een roldatum over een jaar worden verwezen. Als het antwoord op de prejudiciële vraag later of eerder komt, kan Ymere om uitstel vragen respectievelijk de roldatum vervroegen.

slotsom

5.15 De grieven treffen geen doel. Het bestreden vonnis zal worden bekrachtigd, behalve op het punt van de proceskostenveroordeling. Het hof houdt de beslissing op dat punt aan. Hetzelfde geldt voor de beslissing over de proceskosten in hoger beroep. De in hoger beroep gewijzigde vorderingen van Bulo worden afgewezen.

6. Beslissing

Het hof:

rechtdoende in hoger beroep:

6.1 bekrachtigt het bestreden vonnis met uitzondering van de beslissing over de proceskosten;

6.2 wijst het in hoger beroep meer of anders gevorderde af;

6.3 verwijst de zaak naar de rol van dinsdag 10 november 2026 voor een akte aan de zijde van Ymere bedoeld onder 5.14, waarop Bulo bij antwoordakte kan reageren;

6.4 houdt de beslissing over de proceskosten in beide instanties aan.

Dit arrest is gewezen door mr. M.J.R. Brons, mr. A.E.F. Hillen en mr. I. de Greef en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 11 november 2025.

[redacted]

Voor afschrift conform
D[redacted]
Gerec[redacted]

[redacted]

mr. J.C.W. Rang