ECLI:NL:RBROT:2026:15741

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	04-11-2026
Datum publicatie	12-11-2026
Zaaknummer	C/10/701518 / HA ZA 25-505
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Starterswoningen. Geschil tussen kopers en verkoper/projectontwikkelaar over een Startersregeling. Kopers doen beroep op misbruik van omstandigheden. Woningnood in 2023 als bijzondere omstandigheid. Oordeel dat vanwege misbruik van omstandigheden de overeenkomsten gewijzigd moeten worden. Geen vernietiging van de Startersregeling. Tussenvonnis met uitgangspunten voor de wijziging. Artikelen 3:44 lid 1 en 3:54 lid 2 BW. Afwijzing reconventie.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK Rotterdam

Team handel en haven

Zaaknummer: C/10/701518 / HA ZA 25-505

Vonnis van 4 november 2026

in de zaak van

1 [persoon A] ,

2. **[persoon B]**,
3. **[persoon C]**,
4. **[persoon D]**,
5. **[persoon E]**,
6. **[persoon F]**,
7. **[persoon G]**,
8. **[persoon H]**,
9. **[persoon I]**,
10. **[persoon J]**,
11. **[persoon K]**,
12. **[persoon L]**,
13. **[persoon M]**,
14. **[persoon N]**,
15. **[persoon O]**,
16. **[persoon P]**,
17. **[persoon Q]**,
18. **[persoon R]**,

allen wonende in [plaats] ,
eisende partijen in conventie,
verwerende partijen in reconventie,
hierna samen te noemen: [kopers] ,
advocaat: mr. Z.H. baron van Dorth tot Medler,

tegen

ROELOFS EN HAASE PROJECTONTWIKKELING B.V.,
gevestigd in Rijssen,
gedaagde partij in conventie,
eisende partij in reconventie,
hierna te noemen: R&H,
advocaat: mr. W.J. Bosma.

1 De zaak in het kort

[kopers] zijn de eigenaren en bewoners van in totaal dertien 'starterswoningen' in [plaats] . Zij hebben die woningen in 2023 voor een betrekkelijk lage prijs gekocht van R&H, een projectontwikkelaar. Onderdeel van de koopovereenkomsten is een 'Startersregeling'. Die regeling bevat verplichtingen voor de kopers om in bepaalde situaties de woning terug te verkopen aan R&H voor het oorspronkelijke aankoopbedrag.

[kopers] beroepen zich er op dat R&H misbruik heeft gemaakt van de bijzondere omstandigheid dat zij door de woningnood ertoe zijn bewogen de koop met de voor hen nadelige Startersregeling aan te gaan.

De rechtbank oordeelt dat inderdaad sprake is van misbruik van omstandigheden en dat de overeenkomsten daarom gewijzigd moeten worden. Voor die wijziging wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd. Na inbreng door partijen kan de rechtbank de wijzigingen definitief vaststellen.

2 De procedure

2.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 10 juni 2025;
- de akte rectificatie tevens houdende akte overlegging producties van [kopers] , met producties 1 tot en met 32;
- de conclusie van antwoord tevens conclusie van (voorwaardelijke) eis in reconventie, met producties 1 tot en met 18;
- de oproep mondelinge behandeling van 1 september 2025;
- de akte overlegging producties tevens houdende akte aanvulling grondslag/vermeerdering eis tevens houdende conclusie van antwoord in reconventie, met producties 33 tot en met 55;
- de mondelinge behandeling van 13 januari 2026;
- de spreekaantekeningen van [kopers] ;
- de spreekaantekeningen van R&H;
- het proces-verbaal van de mondelinge behandeling.

2.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

3 De feiten

3.1. [gemeente] (hierna: de Gemeente) heeft vanaf 2014 in samenwerking met een aantal commerciële partijen het woningbouwproject [naam project] ontwikkeld in [plaats] .

3.2. De Gemeente heeft op 14 juni 2016 met één van de betrokken partijen, Vastgoed Batenburg B.V. (hierna: Batenburg), een overeenkomst gesloten, getiteld Anterieure Overeenkomst Ontwikkeling [naam project] deellocatie A (hierna: de Anterieure Overeenkomst). In de Anterieure Overeenkomst is tussen Batenburg, die in deze overeenkomst aangeduid wordt als 'exploitant', en de Gemeente afgesproken dat ten minste 30% van de maximaal te realiseren zevenveertig (47) woningen, dus ten minste veertien woningen, dient te bestaan uit woningen voor starters (hierna: de Starterswoningen). Dit is nader uitgewerkt in artikel 5 van de Anterieure Overeenkomst:

Artikel 5 Starterswoningen

1. De door exploitant te realiseren woningen in de prijscategorie 175.000,- tot 180.000,- worden aangemerkt als starterswoningen. Het bepaalde in de Woonvisie [gemeente] 2015-2020 (met name bijlage 1: U12 t/m U14) is op deze woningen van toepassing.

2. De starterswoningen zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, dienen gedurende tenminste 15 jaar na eerste bewoning beschikbaar te blijven voor de doelgroep starters.

3. Ten aanzien van de toewijzing van de starterswoningen en de inkomenscriteria, geldt het bepaalde in het als bijlage 7 aan deze overeenkomst gehechte document.

3.3. Batenburg heeft op 19 juli 2018 haar percelen bouwgrond in het project overgedragen aan R&H. Door middel van contractoverneming is R&H toen getreden in de uit de Anterieure Overeenkomst voortvloeiende rechten en plichten van Batenburg.

3.4. R&H is op 2 september 2019 gestart met de bouw. In de loop van 2020 zijn de Starterswoningen opgeleverd.

3.5. Uiteindelijk hebben zich ongeveer 1.700 geïnteresseerden ingeschreven voor de Starterswoningen. Voorafgaande aan hun inschrijving hadden deze geïnteresseerden kennis genomen van de hierna te noemen Startersregeling, althans waren zij toen in de gelegenheid geweest daarvan kennis te nemen.

3.6. In 2023 heeft R&H alle Starterswoningen, derhalve veertien in totaal, verkocht en geleverd tegen een prijs van 180.000. Dertien van de Starterswoningen zijn verkocht en geleverd aan de eisers in deze zaak, [kopers]

3.7. Artikel 21 van iedere koopovereenkomst bevat bepalingen die samen worden aangeduid als de Startersregeling:

artikel 21 Starterskoopwoning / kwalitatieve verplichting ketting-/boetebeding

Koper verklaart dat hij / zij starter op de koopmarkt is.

Koper is bekend met de voorwaarden zoals deze op Funda staan / hebben

gestaan. Deze zijn als volgt:

VOORWAARDEN:

1. De doelgroep voor de woningen is starters. Een starter is beginnend op de koopmarkt.

2. De 14 starterswoningen dienen gedurende 15 jaar op de markt te worden aangeboden voor 180.000,00 V.O.N.

3. In geval van vervreemding binnen die 15 jaar wordt [koper] verplicht de woning aan te bieden aan verkoper tegen de oorspronkelijke betaalde koopsom, zodat verkoper de woningen opnieuw kan aanbieden aan starters voor 180.000,-. Er is een tussentijdse mogelijkheid tot afkoop voor deze verplichting.

4. De 14 starterswoningen blijven zodoende gedurende 15 jaar ter beschikking voor de beoogde doelgroep.

5. Na de 15 jaar gaan de woningen in principe terug naar de verkoper voor het aankoopbedrag.

De uitwerking hiervan is vastgelegd in een akte, waarvan het ontwerp van 7 november 2023 als bijlage is bijgevoegd. Koper verklaart zich te houden aan de hiervoor genoemde voorwaarden en de bepalingen die in de akte zijn opgenomen.

3.8. In de leveringsakten in de koopovereenkomsten wordt verwezen naar een ontwerp daarvan zijn hiermee corresponderende bepalingen opgenomen, gewaarborgd met kettingbedingen.

Verder is in de akten opgenomen (pagina 7):

Ontheffing

RH kan, in uitzonderlijke gevallen, ontheffing van de hierna genoemde regeling

verlenen.

en op pagina 8:

Het is voor de Starter van belang dat zij de aan te kopen Starterswoning zoveel mogelijk in basale toestand kopen en zo min mogelijk meerwerk en opties toepassen. Starters kunnen ook in het kader van woongenot in de Starterswoning investeren, maar zij moeten zich er van bewust zijn dat dit geen waardevermeerdering tot effect kan hebben. De Starterswoningen zal immers voor een vaste koopprijs bij verkoop en levering door de Starter verkocht en in eigendom overgedragen moeten worden, zoals volgt uit onderstaande nader vastgelegde regeling. Van een prijsstijging, voor zover uit onderstaande regeling niet anders voortvloeit, is en zal dan ook geen sprake zijn. Meerwerk en opties worden dus bij een verkoop en levering door de Starter van de Starterswoning niet vergoed.

In de leveringsakten is de kern van de aanbiedingsplicht als volgt uitgewerkt (pagina 9):

AANBIEDING

Ingeval de Aanbieder, het voornemen heeft de aan hem in eigendom toekomende Starterswoning te vervreemden, ontstaat direct de verplichting RH in de gelegenheid te stellen de te vervreemden Starterswoning te kopen, tegen de thans reeds vastgestelde koopprijs van éénhonderd tachtig duizend euro (180.000,00) en verder zulks overeenkomstig de navolgende bepalingen. ().

()

3. RH dient, zodra RH de Starterswoning in eigendom heeft verkregen vervolgens binnen afzienbare tijd daarna de Starterswoning weer in de markt aan te bieden aan Starters tegen een nu reeds vastgestelde prijs van éénhonderd tachtig duizend euro (180.000,00), dit zodat de woning gedurende de volledige termijn van vijftien (15) jaar beschikbaar blijft voor Starters.

In de leveringsakten is de optie van R&H om te kunnen kopen na 15 jaar als volgt geregeld (pagina 10):

1. Verlening Optie.

De koper (van de Starterswoning) verleent bij dezen aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Roelofs en Haase Projectontwikkeling B. V. het onherroepelijke recht tot (terug)koop van de Staterswoning ().

()

3. Uitoefening Optie. Einde Optie.

Starter, eigenaar van de Starterwoning, is verplicht de Optienemer, uiterlijk drie maanden vóór het verstrijken van genoemde termijn van vijftien (15) jaar, Optienemer schriftelijk middels aangetekend schrijven in de gelegenheid te stellen het optierecht uit te oefenen.

()

Uitoefenprijs. Betaling.

De uitoefenprijs van de optie bedraagt éénhonderd tachtig duizend euro (180.000,00).

In de leveringsakten is de kern van de afkoopmogelijkheid als volgt geregeld (pagina 12):

Afkopen voorwaarden door Starter

De Starter eigenaar van de Starterswoning heeft gedurende voornoemde periode van vijftien (15) jaar de mogelijkheid de hiervoor genoemde voorwaarden (waaronder de optie wordt begrepen) af te kopen, onder de verplichting dat de Starterswoning voor het restant van genoemde periode van vijftien (15) jaar, alleen voor een Starter, waartoe de Starter eigenaar van de Starterswoning zelf ook behoort, beschikbaar dient te blijven.

()

De afkoopsom zal als volgt worden bepaald:

Een onafhankelijke NVM of VBO taxateur bepaalt de marktwaarde van de woning op het moment dat men tot afkoop over wenst te gaan. Daarbij bepaalt de taxateur de waarde met en de waarde zonder het eventueel door de Starter zelf aangebrachte meerwerk en/of opties.

Het verschil tussen de marktwaarde zonder de door Starter zelf aangebrachte meerwerk en/of opties en de door de Starter aan RH betaalde koopprijs van éénhonderd tachtig duizend euro (180.000,00) is als dan de afkoopsom.

3.9. Na de levering hebben [kopers] de Starterswoningen betrokken.

3.10. In een brief van 13 december 2024 aan R&H heeft de advocaat van [kopers] betoogd dat en waarom de Startersregeling vernietigbaar is op grond van misbruik van omstandigheden door R&H. Namens [kopers] is een voorstel gedaan voor aanpassing van de Startersregeling, met sommatie om uiterlijk 22 januari 2025 aan te geven of R&H bereid is in overleg te treden met [kopers] over een aanpassing van de Startersregeling. Bij brief van 22 januari 2025 hebben de advocaten van R&H zakelijk weergegeven afwijzend gereageerd op dit voorstel.

4 Het geschil

in conventie

4.1. [kopers] vorderen, na eisvermeerdering, dat de rechtbank, voor zover mogelijk bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

primair

I. de Startersregeling en daarvan de onder 9.13 van de dagvaarding genoemde onderdelen vernietigt;

subsidiair

II. voor recht verklaart dat R&H met het bedingen van de Startersregeling jegens [kopers] onrechtmatig heeft gehandeld en daarom jegens hen schadeplichtig is;

III. de Startersregeling en daarvan de onder 9.13 van de dagvaarding genoemde onderdelen buiten werking stelt, waarbij het in dezen te wijzen vonnis in de plaats treedt van een daartoe tussen [kopers] en R&H op te maken akte;

meer subsidiair

IV. de Startersregeling en daarvan de onder 9.13 van de dagvaarding genoemde onderdelen buiten werking stelt dan wel wijzigt op een door de rechtbank in goede justitie te bepalen wijze, waarbij het in dezen te wijzen vonnis in de plaats treedt van een daartoe tussen [kopers] en R&H op te maken akte;

uiterst subsidiair

V. R&H veroordeelt tot medewerking om, uiterlijk binnen zes maanden na betekening van het in dezen te wijzen vonnis, met [kopers] een aangepaste startersregeling overeen te komen aan de hand van de regeling van Koopgarant, met inachtneming van de onder productie 49 van [kopers] overgelegde erfpacht- en koopgarantbepalingen en met inachtneming van de uitgangspunten die zijn opgenomen onder randnummer 41 van de akte eiswijziging, waarbij R&H [kopers] vrijwaart voor de daarmee gemoeide (notaris)kosten, op straffe van een dwangsom van 50.000 verschuldigd aan iedere eiser afzonderlijk indien voornoemde verplichting niet binnen voornoemde termijn is nagekomen, te vermeerderen met 1.000 voor iedere eiser afzonderlijk voor elke dag dat R&H ermee in gebreke blijft, met een maximum van 500.000 per eiser afzonderlijk;

In alle gevallen

VI. R&H veroordeelt tot betaling aan [kopers] van de proceskosten.

4.2. Hieraan leggen [kopers] de volgende stellingen ten grondslag:

a. De Starterswoning is voor alle bewoners de eerste woning die zij ooit gekocht hebben. Voor [kopers] is de Startersregeling zeer nadelig. Zij houdt namelijk in dat
(1) indien [kopers] gedurende vijftien jaar na aankoop de Starterswoning willen vervreemden, zij deze voor 180.000 aan R&H te koop moeten aanbieden,
(2) na afloop van deze vijftienjaarstermijn R&H een terugkoopoptie voor de woning verkrijgt waarbij zij deze voor 180.000 van [kopers] mag kopen en daarna voor de volle (veel hogere) marktwaarde mag doorverkopen, dan wel
(3) [kopers] voornoemde voorwaarden slechts kunnen afkopen tegen voldoening van het verschil tussen de volle (veel hogere) marktwaarde van de woning en de aankoopsom van 180.000 aan R&H.
[kopers] kunnen dus geen enkele aanspraak maken op waardevermeerdering van de Starterswoningen. Zelfs waardevermeerderingen als gevolg van door hen zelf aangebrachte verbeteringen worden niet vergoed. Feitelijk komt de Startersregeling er op neer dat R&H alle waardevermeerdering (overwaarde) van de woningen naar zichzelf toetrekt, waardoor [kopers] met hun aangekochte Starterswoningen geenszins de financiële voordelen genieten die met de eigendom van een eigen woning samenhangen. Daarentegen blijven de financiële nadelen volledig bij [kopers] Hierdoor worden [kopers] gehinderd in de opbouw van vermogen, waarmee het voor hen ook lastiger zal zijn op een later moment door te stromen naar een grotere woning;
b. [kopers] beroepen zich primair op artikel 3:44 lid 4 Burgerlijk Wetboek (BW) en op artikel 24 lid 1 Mededingingswet (Mw). R&H maakt misbruik van de situatie waarin [kopers] verkeren. Er is sprake van woningnood. Het is zeer lastig voor starters als [kopers] om een woning te verkrijgen. Zij hadden bij de huidige krapte op de woningmarkt, zeker bij betaalbare woningen zoals de Starterswoningen, redelijkerwijze geen andere keuze dan de zeer nadelige Startersregeling te accepteren. Als [kopers] dat niet hadden gedaan, zouden zij gedwongen zijn geweest nog veel langer bij hun ouders te blijven wonen dan wel te blijven wonen in te kleine huurwoningen (waar zij met hun gezin uit groeiden). Als verkoper van de Starterswoningen heeft R&H in deze situatie een economische machtspositie;
c. Er is temeer sprake van misbruik door R&H nu vaststaat dat R&H aanvankelijk zélf ook artikel 5 van de Anterieure Overeenkomst aldus uitlegde dat de starters/eigenaren gerechtigd waren tot de waardevermeerdering, maar R&H er voor heeft gekozen deze waardevermeerdering aan [kopers] geheel te onthouden, alleen maar omdat R&H zélf niet het nadeel wil dragen van haar eigen keuze/tekortkoming om de woningen te groot te bouwen, terwijl dat nadeel wel meevalt en volstrekt niet in verhouding staat tot het nadeel dat [kopers] ondervinden;
d. Wat betreft de op onrechtmatige daad gebaseerde subsidiaire vordering van [kopers] staat centraal dat R&H met het bedingen van de Startersregeling bij [kopers] in strijd handelt met de inhoud en bedoelingen van de Anterieure Overeenkomst (en de Woonvisie 2015-2020 die daarvan onderdeel is) en het Bestemmingsplan, die (mede) tot strekking hebben de positie van starters, waaronder [kopers] , te beschermen. Met het niet nakomen van die inhoud en bedoelingen handelt R&H jegens [kopers] onrechtmatig. [kopers] beroepen zich in dit verband mede op het arrest van de Hoge Raad van 24 september 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO9069 (Vleesmeesters/ALOG);
e. Zowel de primaire als de subsidiaire vordering strekt ertoe dat de Startersregeling met

het daaruit voortvloeiende onevenredige nadeel voor [kopers] en het onevenredige

voordeel voor R&H buiten werking wordt gesteld. Voor zover de rechtbank deze buitenwerkingstelling niet toewijsbaar acht, vorderen [kopers] meer subsidiair dat de rechtbank de Startersregeling wijzigt op een in goede justitie te bepalen wijze. [kopers] geven de rechtbank in overweging, in geval van toewijzing van deze vordering, voor de gewijzigde regeling zoveel mogelijk aan te sluiten bij de regeling van Koopgarant (zoals blijkt uit de producties 48 en 49 van [kopers]);

Voor het geval de rechtbank het opleggen van de regeling van Koopgarant bij vonnis bezwaarlijk (of niet toewijsbaar) acht, vorderen [kopers] uiterst subsidiair, bij wijze van schadevergoeding op grond van onrechtmatige daad, R&H te veroordelen tot medewerking aan het overeenkomen met [kopers]

van een regeling van Koopgarant.

4.3. R&H voert verweer en concludeert dat de rechtbank, voor zoveel mogelijk bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, [kopers] niet-ontvankelijk verklaart in hun vorderingen, althans deze afwijst, met veroordeling van [kopers] in de proceskosten en de nakosten, onder bepaling dat deze kosten dienen te worden voldaan binnen veertien dagen na het vonnis, te vermeerderen met de wettelijke rente voor het geval de proceskosten niet binnen deze termijn worden voldaan.

4.4. R&H betwist kort samengevat en zakelijk weergegeven dat sprake is van misbruik van omstandigheden en/of dat zij onrechtmatig heeft gehandeld. Subsidiair voert zij aan dat het door [kopers] gevorderde ingrijpen onaanvaardbaar is.
Voor zover de rechtbank de Startersregeling vernietigt, maakt R&H bezwaar tegen de uitvoerbaarverklaring bij voorraad van het daarop betrekking hebbende gedeelte van het vonnis.

in reconventie

4.5. Indien en voor zover de primaire vordering van [kopers] wordt toegewezen, vordert R&H dat de rechtbank, voor zover mogelijk bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

primair

de volledige koopovereenkomst tussen R&H en [kopers] vernietigt, althans als nietig beschouwt en [kopers] verplicht tot het verlenen van medewerking aan het terugleveren van de betreffende starterswoning onder terugbetaling van de betaalde koopsom, op straffe van een dwangsom van 10.000 voor iedere gehele of gedeeltelijke dag dat [kopers] niet meewerken aan die teruglevering, met een maximum van 100.000, althans een door de rechtbank in goede justitie te bepalen dwangsom;

subsidiair

de tussen R&H en [kopers] overeengekomen koopsom van 180.000 wijzigt naar de marktwaarde ten tijde van de aankoop van de starterswoning door de betreffende eiser, zijnde het bedrag zoals nader vast te stellen door een aan te wijzen onafhankelijke taxateur, althans het geschatte bedrag waarvoor de starterswoning op de dag van aankoop tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper zou worden verhandeld, waarbij wordt uitgegaan van een transactie tussen onafhankelijke partijen, na een goede marketing, waarbij beide partijen met kennis van zaken, voorzichtig en zonder dwang zouden hebben gehandeld, althans welke marktwaarde in goede justitie kan worden bepaald, eventueel door een door de rechtbank te benoemen deskundige, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf totstandkoming van de (gedeeltelijk vernietigde) koop tot aan de dag van voldoening van dat bedrag;

zowel primair als subsidiair

een zodanige beslissing neemt als de rechtbank in goede justitie vermeent te moeten doen en die in het belang van R&H is, onder bepaling dat de proceskosten en nakosten voldaan dienen te worden binnen veertien dagen na dagtekening van het vonnis en, voor het geval voldoening binnen deze termijn niet plaatsvindt, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf bedoelde termijn voor voldoening.

4.6. [kopers] voeren verweer en concluderen dat de rechtbank de vorderingen van R&H afwijst, met veroordeling van R&H in de proceskosten.

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

5 De beoordeling

in conventie

eisvermeerdering

5.1. [kopers] hebben hun eis vermeerderd. R&H heeft daarop niet meer gereageerd. Artikel 130 Rv bepaalt dat een eiser bevoegd is zijn eis te wijzigen zolang de rechter nog geen eindvonnis heeft gewezen. De eiswijziging is dan ook tijdig gedaan. Nu tegen de eiswijziging geen bezwaar is gemaakt en deze ook niet in strijd is met de goede procesorde, zal de rechtbank recht doen op de gewijzigde eis, zoals hiervoor opgenomen.

grondslag en strekking van de vorderingen

5.2. [kopers] geven, naar de rechtbank begrijpt, er de voorkeur aan dat de rechtbank hen in het gelijk stelt op basis van de rechtsgrondslag misbruik van omstandigheden.
Pas als de rechtbank hen niet in het gelijk kan stellen op grond van misbruik van omstandigheden, wensen zij dat de rechtbank hen in het gelijk stelt op basis van de rechtsgrondslag onrechtmatige daad.
Voor het geval de rechtbank van oordeel is dat sprake is geweest van misbruik van omstandigheden, geven [kopers] er de voorkeur aan dat de rechtbank overgaat tot vernietiging van de Startersregeling (op grond van artikel 3:44 lid 1 BW).
Pas als de rechtbank geen grond aanwezig acht voor vernietiging, wensen [kopers] dat de rechtbank overgaat tot wijziging van de Startersregeling op grond van misbruik van omstandigheden (op grond van artikel 3:54 lid 2 BW).

5.3. [kopers] vorderen (primair) dat de rechtbank (bepaalde onderdelen van) de Startersregeling vernietigt op grond van misbruik van omstandigheden. De Startersregeling is geen aparte overeenkomst maar een bepaling in de koopovereenkomsten die [kopers] hebben gesloten met R&H. [kopers] vorderen dus geen vernietiging van de overeenkomsten maar vernietiging van slechts een gedeelte daarvan (partiële vernietiging).

misbruik van omstandigheden

5.4. Artikel 3:44 leden 1 en 4 BW bevatten de navolgende bepalingen over (onder andere) 'misbruik van omstandigheden' als een van de zogenoemde wilsgebreken:

1. Een rechtshandeling is vernietigbaar, wanneer zij door bedreiging, door bedrog of door misbruik van omstandigheden is tot stand gekomen.

()

4. Misbruik van omstandigheden is aanwezig, wanneer iemand die weet of moet begrijpen dat een ander door bijzondere omstandigheden, zoals noodtoestand, afhankelijkheid, lichtzinnigheid, abnormale geestestoestand of onervarenheid, bewogen wordt tot het verrichten van een rechtshandeling, het tot stand komen van die rechtshandeling bevordert, ofschoon hetgeen hij weet of moet begrijpen hem daarvan zou behoren te weerhouden.

Genoemde opsomming van 'bijzondere omstandigheden' in lid 4 is niet limitatief.

Verder komt het bij de beoordeling of sprake is van misbruik van omstandigheden aan op alle omstandigheden die een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van de rechtshandeling, in onderling verband en samenhang bezien.

In beginsel rusten op [kopers] de stelplicht en, bij voldoende betwisting, de bewijslast voor de feiten en omstandigheden die de conclusie kunnen rechtvaardigen dat is voldaan aan de vereisten voor het vaststellen van misbruik van omstandigheden.

de woningnood was een bijzondere omstandigheid

5.5. [kopers] beroepen zich op woningnood die bestond in de tijd dat zij hun woning kochten. Naar het oordeel van de rechtbank is het een feit van algemene bekendheid dat er in Nederland in 2023, zeker in de Randstad, woningnood was, en overigens tegenwoordig nog steeds. Daarbij gaat het niet zozeer om een absolute noodsituatie waarin iemand nergens onderdak kan krijgen, maar om een grote krapte op de woningmarkt, met als gevolgen een geringe beschikbaarheid en sterk gestegen, hoge prijzen van koopwoningen. Met name voor starters was het moeilijk om een woning te kopen. [kopers] hebben de ernst van de (toenmalige) woningnood (nader) onderbouwd door te verwijzen naar diverse publicaties uit de periode 2022-2024. Het bestaan van woningnood en de gestelde ernst daarvan is door R&H niet, althans onvoldoende gemotiveerd, weersproken. De rechtbank beoordeelt dit niet op strikt individuele basis. De woningnood was een algemeen gegeven. Dat de woningnood voor alle eisers een substantiële belemmering betekende afhankelijk van het besteedbare vermogen in meer of mindere mate ligt besloten in hun stellingen over de krapte op de woningmarkt en hun woonsituatie, hetgeen door R&H niet afdoende is weersproken.

Naar het oordeel van de rechtbank was deze toenmalige woningnood bij de totstandkoming van de onderhavige koopovereenkomsten een bijzondere omstandigheid in de zin van artikel 3:44 lid 4 BW.

de woningnood heeft [kopers] bewogen tot aankoop inclusief Startersregeling

5.6. Artikel 3:44 lid 4 BW stelt als vereiste dat iemand door een bijzondere omstandigheid bewogen wordt tot het verrichten van een rechtshandeling. Tegen die achtergrond hebben [kopers] aangevoerd dat zij weliswaar nog steeds onderdak hadden, maar gedwongen waren veel langer dan gewenst bij hun ouders te blijven wonen, dan wel te blijven wonen in te kleine huurwoningen (waar zij met hun gezinnen uit groeiden). Volgens [kopers] was het voor hen als starters zeer lastig om een woning te verkrijgen. Zij zijn afkomstig uit de gemeente Lansingerland en willen daar blijven wonen, onder meer vanwege sociale contacten. Bij de toen bestaande krapte op de woningmarkt, zeker voor betaalbare woningen, hadden zij redelijkerwijs geen andere keuze dan de zeer nadelige Startersregeling te accepteren, aldus [kopers]

R&H heeft dit niet voldoende gemotiveerd weersproken. De suggestie dat de kopers, of een aantal van hen, al toereikende woonruimte hadden zodat er geen noodzaak was te verhuizen naar een eigen woning, miskent de problematiek en het gerechtvaardigde doel van starters om zelfstandig te wonen en een koopwoning in eigendom te verkrijgen.

Naar het oordeel van de rechtbank is hiermee aan genoemd vereiste voldaan. Hiervoor is niet vereist dat [kopers] 'niet anders konden' dan de overeenkomsten aangaan.

R&H wist dit of moest dit begrijpen en heeft de koop bevorderd

5.7. R&H wist of moest begrijpen dat sprake was van woningnood en dat [kopers] hierdoor werden bewogen tot het aangaan van de koopovereenkomsten inclusief Startersregeling. Gelet op de algemeen bekende woningnood moet R&H zich er van bewust zijn geweest dat kopers alles op alles zouden zetten om de woningen te kunnen kopen.

Aan het vereiste dat de wederpartij de totstandkoming van de rechtshandeling bevordert, is voldaan doordat het initiatief van het aanbieden van de woningen met de Startersregeling is uitgegaan van R&H en zij ook verder aan de totstandkoming van de koopovereenkomsten heeft meegewerkt.

had R&H zich daarvan behoren te onthouden? inleiding

5.8.

Bij de beantwoording van de vraag of R&H zich had behoren te onthouden van het aanbieden en verkopen van de woningen met de Startersregeling kunnen alle toenmalige omstandigheden een rol spelen. Het gaat er niet om of R&H de koopovereenkomsten in het geheel niet had mogen sluiten, maar om de vraag of zij had moeten afzien van een specifiek onderdeel daarvan, te weten de Startersregeling met de onderhavige inhoud.

Deze vraag moet bevestigend worden beantwoord als R&H ten koste van de kopers een onevenredig dan wel onredelijk voordeel behaalt door de Startersregeling. In deze vraag ('onevenredig' / 'onredelijk') en in artikel 3:44 lid 4 BW zelf ('misbruik') ligt een normatief aspect besloten dat (mede) dient te worden beschouwd in het licht van de ernst van het nadeel aan de kant van de kopers. Zo zou, mede afhankelijk van de verdere situatie, bij zeer grote benadeling betrekkelijk snel misbruik van omstandigheden kunnen worden aangenomen. En, spiegelbeeldig, kan het nadeel een kleinere rol spelen wanneer sprake is van verwerpelijk, schandelijk misbruik.

Tegen deze achtergrond overweegt de rechtbank het volgende over de nadelen van de Startersregeling voor [kopers] , over de voordelen daarvan voor R&H en over de overige omstandigheden van het geval.

nadelen van de Startersregeling voor [kopers]

5.9. De (koopovereenkomsten met daarin opgenomen de) Startersregeling omvat nadelen voor [kopers] Deze nadelen volgen uit de regeling zelf en zijn toegelicht door [kopers] R&H voert argumenten aan ter relativering van de nadelen en wijst op voordelen voor [kopers] , maar heeft het bestaan van de volgende nadelen op zichzelf niet (voldoende gemotiveerd) weersproken.

Kernpunt is dat [kopers] niet kunnen delen in de waardeontwikkeling van hun woning. Ingeval van verkoop aan een derde binnen de eerste 15 jaar na aankoop en ook bij uitoefening van de terugkoopoptie na 15 jaar hebben zij aanspraak op betaling van slechts 180.000 door R&H, terwijl de marktwaarde veel hoger is.

[kopers] worden dus niet in staat gesteld, zoals zij aanvoeren, om met een (langdurig) eigenaarschap van de Starterswoning vermogen op te bouwen voor de aanschaf van een andere, naar alle waarschijnlijkheid duurdere, (koop)woning. Uit de standpunten van partijen in deze procedure volgt dat zij beide uitgaan van de stellige verwachting dat de huizenprijzen in Nederland tijdens de 15-jaarstermijn van de Startersregeling zullen blijven stijgen. Die verwachting vindt steun in de omstandigheid (die van algemene bekendheid is) dat structureel de vraag naar woningen groot is en het aanbod daarbij fors achterblijft. Bovendien is er een aanmerkelijke kans dat het bedrag van 180.000 dan door inflatie 'minder waard' is geworden.

Daarbij komt dat [kopers] als gevolg van de optie- / aanbiedingsregeling in beginsel maar 15 jaar in hun Starterswoning zouden kunnen blijven wonen.

Ook nadelig is dat op grond van de Startersregeling geen vergoeding plaatsvindt van in de woning en/of de tuin gedane investeringen en aangebrachte verbeteringen.

Verder hebben [kopers] het nadeel benoemd dat de regeling, met name vanwege de periode van 15 jaar, het onmogelijk maakt een reguliere bankfinanciering tegen aanvaardbare voorwaarden te verkrijgen. Zij waren dan ook aangewezen op leningen van ouders of andere niet-bancaire gelduitleners. Daarnaast zou onder de voorwaarden van de Startersregeling geen recht bestaan op hypotheekrenteaftrek omdat de eigenaar daarvoor ten minste 50% belang moet hebben in de waardeontwikkeling van de woning.

voordelen van de Startersregeling voor R&H

5.10. Voor R&H vloeien de volgende voordelen uit de regeling voort.

[kopers] zijn contractueel gehouden na 15 jaar de woningen te koop aan te bieden aan R&H voor een vast bedrag van 180.000. Als R&H dan haar optie uitoefent tot aankoop, verkrijgt zij een woning voor 180.000 terwijl die woning een veel hogere marktwaarde vertegenwoordigt. De WOZ-waarden van de starterswoningen bedroegen kort voorafgaand aan de koop al 257.000 voor een tussenwoning en

324.000 voor een hoekwoning, waaraan niet afdoet dat voor de WOZ de taxatie is bijgesteld tot 180.000 vanwege de Startersregeling. Op de zitting is door R&H gesteld dat de marktwaarden destijds globaal al tussen 400.000 en 500.000 lagen.

Voor dit voordeel heeft R&H, afgezien van de initiële kosten voor de grond en de bouw, verder geen tussentijdse kosten hoeven te maken. Verbeteringen aan de woning en/of tuin door de eigenaar worden niet vergoed in aanvulling op het bedrag van 180.000.

Daarmee is sprake van een grote vermogensvermeerdering aan de kant van R&H.

Na de 15-jaarsperiode is R&H niet meer gebonden aan een verplichting om de woningen weer aan te bieden aan starters voor 180.000.

overige omstandigheden

5.11. Ook de volgende omstandigheden worden bij de verdere beoordeling betrokken.

- De Startersregeling heeft voor [kopers] het voordeel gehad dat zij destijds voor een betrekkelijk gering bedrag een woning konden kopen (met 'korting'), waarin zij gedurende 15 jaar zouden kunnen wonen. Het aankoopbedrag van 180.000 was bij verwerving van de eigendom van de woningen al veel lager dan de marktwaarde.

- Verder vormt het bedrag van 180.000 in theorie in die zin een voordeel voor [kopers] dat dit een gegarandeerd bedrag voor terugverkoop is, dat ook geldt indien de marktwaarden, tegen de verwachtingen in, zouden dalen.

- De Startersregeling heeft voor R&H het nadeel dat zij destijds investeringen heeft gedaan, voor de grond en de bouw, die niet werden gedekt door de verkooprijs van 180.000 voor de woningen. Voor het terugverdienen daarvan en voor het realiseren van winst is uitvoering van de Startersregeling nodig. Volgens R&H gaat het dan ook als het ware om uitgesteld rendement.

- R&H heeft het volume van de woningen in de aanloop naar de bouw vergroot, terwijl de prijs van 180.000 toen al vastlag.

- [kopers] hebben onvoldoende concrete feiten en omstandigheden aangevoerd tegenover de gemotiveerde betwisting van R&H dat zij een mogelijk negatief (of minder positief) resultaat zodanig heeft kunnen compenseren met het positieve resultaat op andere woningen in hetzelfde bouwproject dat daardoor niet van nadeel zou kunnen worden gesproken. De rechtbank gaat er daarom van uit dat het hier bedoelde investeringsnadeel is blijven bestaan.

- R&H moet, bij teruglevering aan haar binnen 15 jaar, de woning voor 180.000 aanbieden aan andere starters op de woningmarkt.

- Op de zitting heeft R&H aan [kopers] de toezegging gedaan dat als bewoners na 15 jaar de woning niet in eigendom kunnen behouden, zij die woning dan kunnen huren.

- Op de zitting is door [kopers] gesteld dat bewoners 'van islamitische huize' niet kunnen lenen om de afkoopsom te financieren en daarom in een problematische situatie kunnen komen te verkeren.

oordeel: R&H behoorde zich te onthouden van aanbieden en verkopen met Startersregeling

5.12. De voorgaande overwegingen over de nadelen enerzijds en voordelen anderzijds, in het licht van de genoemde omstandigheden, brengen de rechtbank tot het oordeel dat R&H zich had behoren te onthouden van het aanbieden en verkopen van de woningen met de onderhavige Startersregeling.

De genoemde nadelen van de Startersregeling zijn voor de bewoners dermate ingrijpend en financieel ongunstig dat hun belangen hierdoor in ernstige mate worden geschaad. De genoemde voordelen voor

hen vallen daartegen in feite grotendeels weg. De stelling van R&H dat [kopers] juist vanwege hun lage woonlasten in de eerste 15 jaar kapitaal kunnen opbouwen, doet niet in betekenende mate af aan voormelde nadelen. Evenmin van relevant gewicht is dat de terugkoopprijs van 180.000 een gegarandeerd minimum vormt. Gelet op de hiervoor toegelichte marktwaarden ten tijde van de aankoop heeft het scenario dat deze zouden (kunnen) dalen tot onder 180.000 geen realiteitswaarde.

Voor R&H levert uitvoering van de Startersregeling zeer aanzienlijke, voorzienbare financiële voordelen op, waartegenover geen kosten, investeringen of risico's staan vanaf het moment van levering van de woningen in 2023. Dat wordt niet anders door de omstandigheid dat R&H het volume van de woningen in de aanloop naar de bouw heeft vergroot terwijl de prijs van 180.000 toen al vastlag. Die omstandigheid komt voor haar rekening en risico.

De financiële voordelen voor R&H gaan rechtstreeks ten koste van de belangen van [kopers] Naar het oordeel van de rechtbank is sprake van een zodanige disbalans dat het voordeel voor R&H zowel onevenredig als onredelijk is. Vanwege de belangen van de kopers behoorde R&H zich ervan te weerhouden de woningen met de onderhavige Startersregeling aan te bieden.

Aan dit oordeel doet niet af de wetenschap die [kopers] als kandidaat-kopers hadden over de nadelige gevolgen van de Startersregeling. Zij hebben kennis genomen van de Startersregeling zoals vermeld in de koopovereenkomsten, nadat deze op Funda waren aangeboden met de Startersregeling. Zij hebben niet betwist dat zij de gelegenheid hebben gehad (juridisch) advies in te winnen. Het gaat hier echter niet om de vraag of zij in juridische zin hebben gedwaald over de inhoud van hun rechten en verplichtingen, maar om de hiervoor besproken vraag of R&H misbruik heeft gemaakt van de omstandigheid dat sprake was van woningnood.

R&H heeft misbruik gemaakt van de woningnood

5.13. De conclusie is dat R&H misbruik van omstandigheden de woningnood heeft gemaakt in de zin van artikel 3:44 BW.

de mogelijke gevolgen

5.14. De rechtbank stelt (ambtshalve) voorop dat het voorgaande geen gevolgen heeft in het kader van de Richtlijn 93/13/EEG van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (hierna: de Richtlijn). De onderhavige Startersregeling kenmerkt de koopovereenkomsten en vormt een beding dat tot de kern van de contractuele prestaties van partijen behoort. Op grond van artikel 4 lid 2 van de Richtlijn blijft toetsing van een zodanig beding achterwege indien het duidelijk en begrijpelijk is geformuleerd. De Startersregeling is weliswaar betrekkelijk uitvoerig geformuleerd, maar is duidelijk en begrijpelijk en de gevolgen ervan zijn voldoende inzichtelijk. Hieruit volgt dat de Startersregeling valt onder de uitzondering van artikel 4 lid 2 van de Richtlijn.

Op dezelfde grond dient de Startersregeling te worden aangemerkt als een kernbeding in de zin van artikel 6:231 onder a BW, zodat de regeling geen deel uitmaakt van algemene voorwaarden en toetsing aan de hand van de desbetreffende wettelijke regeling achterwege blijft.

5.15. In geval van misbruik van omstandigheden kunnen twee soorten vorderingen worden ingesteld: vernietiging van de rechtshandeling (artikel 3:44 lid 1 BW) en wijziging van de rechtshandeling (artikel 3:54 lid 2 BW). Primair vorderen [kopers] vernietiging van de Startersregeling, (meer) subsidiair vorderen zij wijziging daarvan.

geen vernietiging van de Startersregeling

5.16. [kopers] vorderen vernietiging van de Startersregeling, zoals ook opgenomen in de leveringsakten, althans van de belangrijkste (hiervoor aan de orde gekomen) onderdelen daarvan. Het gaat hen dus om partiële vernietiging van de koopovereenkomsten.

Uit de stellingen van R&H volgt dat de verkoop van de woningen voor haar onlosmakelijk was verbonden met de Startersregeling, met name vanwege de lage verkoopprijs van 180.000 en het streven de gedane investeringen terug te verdienen en een winstmarge te realiseren.

Dit verzet zich ertegen dat uitsluitend een deel van de koopovereenkomst, namelijk de Startersregeling, geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd. De rest van de koopovereenkomst zou dan dat lot moeten delen (artikel 3:41 BW). Dat zou een te verstrekkende en gecompliceerde consequentie zijn, onder andere in het licht van de verplichting die R&H op zich heeft genomen de woningen als starterswoningen op de markt te brengen en te houden.

Bovendien zou vernietiging van de koopovereenkomsten de rechtspositie van [kopers] aantasten, hetgeen een niet aanvaardbare consequentie zou zijn van hun beroep op misbruik van omstandigheden.

5.17. Gelet hierop is het door R&H op de zitting gedane beroep op de contractuele uitsluiting van het recht op vernietiging (akte van levering, pagina 12) niet relevant, nog daargelaten dat R&H in eerste instantie die uitsluiting niet zelf ter sprake heeft gebracht, waarmee het een, in een laat stadium van de procedure naar voren gebracht, min of meer terloops verweer zou zijn.

In het midden kan dan ook blijven welke betekenis zou toekomen aan de omstandigheid dat de uitsluiting wel in de akte van levering maar niet in de koopovereenkomst is opgenomen. Ook onbesproken blijft de mogelijk rijzende vraag of in de omstandigheden van het geval waarin sprake is van misbruik van omstandigheden R&H een beroep zou toekomen op de uitsluitingsclausule.

5.18. De rechtbank zal de Startersregeling dus niet (geheel of gedeeltelijk) vernietigen.

wel wijziging van de Startersregeling

5.19. [kopers] hebben (meer) subsidiair gevorderd de Startersregeling te wijzigen om aan hun bezwaren daartegen tegemoet te komen.

De rechtbank ziet, gelet op hetgeen hiervoor is overwogen over de disbalans tussen de nadelen voor [kopers] en de voordelen voor R&H, aanleiding om de Startersregeling op onderdelen te wijzigen, zodanig dat de nadelen in voldoende mate worden verzacht.

Het belangrijkste middel daarvoor is dat [kopers] bij helfte delen in de vermogensopbouw als gevolg van waardestijging van de woningen ten opzichte van de aankoopsom. Het nadeel dat zij niet kunnen delen in de waardeontwikkeling van hun woning wordt daardoor afdoende weggenomen. Verder wordt bij die verdeling een beletsel voor aftrekbaarheid van hypotheekrente voor de inkomstenbelasting weggenomen, zo neemt de rechtbank aan op basis van de stellingen van [kopers] over de desbetreffende voorwaarde dat de koper een belang van tenminste 50% moet hebben bij de waardeontwikkeling van de woning. Ook wordt dan in enige mate aansluiting verkregen bij de zogenoemde Koopgarant-regeling, waarnaar [kopers] verwijzen, die ook voorziet in een verdeling van vermogensopbouw in een woning.

De strekking van de wijziging van de Startersregeling moet dus zijn dat [kopers] aanspraak kunnen maken op 50% van de waarde-ontwikkeling van hun woning.

Verder dient de afkoopregeling zo te worden ingericht dat ook daarin een verdeling van de waarde-ontwikkeling wordt verdisconteerd.

Bij een dergelijke wijziging behoudt R&H dus een aanspraak van 50% op de waarde-ontwikkeling. Dit is ook redelijk vanwege de korting die R&H bij de verkoop aan [kopers] heeft verleend (zie de hiervoor genoemde 'overige omstandigheden', onder het eerste gedachtestreepje).

Voor dit doel wijziging van de Startersregeling zal de rechtbank een aantal uitgangspunten formuleren. Vervolgens is het in eerste instantie aan partijen om zich over de uitwerking daarvan uit te laten, waarna de rechtbank de wijzigingen aan de hand daarvan kan formuleren en in een eindvonnis kan uitspreken. Hierbij verdient het sterk de voorkeur dat partijen met elkaar in overleg treden en dan zo veel mogelijk een eensluidend voorstel voor de wijzigingen presenteren.

Partijen kunnen zich er ook over uitlaten of wijzigingen (door rechtbank niet voorziene) gevolgen hebben voor de positie van derden danwel voor rechten/verplichtingen van (een van) partijen ten opzichte van derden.

Indien nodig kan een tweede zitting worden overwogen om een en ander te bespreken.

uitgangspunten voor de wijziging

5.20. Uitgangspunten voor wijziging van de Startersregeling zijn:

1. Bij de wens tot verkoop in de eerste 15 jaar na aankoop geldt nu een aanbiedingsplicht voor 180.000. Deze verplichting wordt zo gewijzigd dat een waardestijging ten opzichte van de aankoopsom op dat moment bij helfte wordt verdeeld tussen eigenaar en R&H.

2 De afkoopmogelijkheid in de Startersregeling wordt zo gewijzigd dat:
a. indien binnen een (nog te bepalen) redelijke termijn na de datum van dit vonnis om afkoop wordt verzocht: de afkoopsom wordt gevormd door het verschil tussen de marktwaarde ten tijde van aankoopen 180.000; en
b. indien na het verstrijken van de hiervoor genoemde termijn om afkoop wordt verzocht: de afkoopsom wordt gevormd door de helft van het verschil tussen de marktwaarde op het moment van het afkoopverzoek en 180.000.

3. De terugkoopoptie na afloop van 15 jaar blijft bestaan en wordt zo gewijzigd dat R&H dan kan terugkopen voor de dan geldende marktwaarde min de helft van het verschil tussen die waarde en 180.000.

4. Het waarde-verhogende effect van door de koper aangebrachte verbeteringen aan de woning en tuin, telt niet mee voor de waardestijging en is geheel voor de koper.

5. De wijziging voorziet in een werkwijze voor de vaststelling van de marktwaarde van de woning door een onafhankelijk taxateur met wie beide partijen instemmen.

6. Aan de hand van de wijzigingen worden de overige bepalingen in de overeenkomsten die hiermee strijdig zijn in overeenstemming gebracht.

7. De wijzigingen werken terug tot het moment van totstandkoming van de koopovereenkomsten. De wijzigingen moeten, door notariële akten van wijziging, leiden tot aanpassing van de akten van levering.

Bij het nader vormgeven door partijen van de wijziging van de Startersregeling kan door hen ook aansluiting worden gezocht bij de schikkingsregeling die is getroffen in het kader van de door de gemeente Rijssen-Holten voor de rechtbank Overijssel aanhangig gemaakte zaak tegen R&H, waarnaar [kopers] in de dagvaarding verwijzen.

Verder dient R&H zich er over uit te laten of, en zo ja op welke wijze, zo veel mogelijk tegemoet kan worden gekomen aan de door [kopers] gestelde omstandigheid dat bewoners 'van islamitische huize' niet kunnen lenen om een afkoopsom te financieren en daardoor in een problematische situatie kunnen komen te verkeren.

in reconventie

5.21. De reconventionele vorderingen zijn ingesteld met als voorwaarde dat de primaire vordering van [kopers] in conventie, de vernietigingsvordering, wordt toegewezen.

Uit wat hiervoor in conventie is geoordeeld, volgt dat deze voorwaarde niet is vervuld.

De reconventionele vorderingen zijn dan ook niet toewijsbaar.

6 De beslissing

De rechtbank

in conventie

6.1. verwijst de zaak naar de rol van woensdag 16 december 2026 voor het nemen van een conclusie na tussenvonnis door R&H om zich (uitsluitend) uit te laten zoals hiervoor aangegeven, waarop [kopers] kunnen reageren bij antwoordconclusie na tussenvonnis;

in conventie en in reconventie

6.2. houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mr. R.J.A.M. Cooijmans, mr. B.A. Cnossen en mr. A.J.M. van Sonsbeeck en in het openbaar uitgesproken op 4 november 2026.

901/1694/2334/3395