

IN NAAM DER KONINGIN !

P/SK

vonnis 29 juli 2004

RECHTBANK IN HET ARRONDISSEMENT AMSTERDAM VOORZIENINGENRECHTER IN KORT GEDING VONNIS

in de zaak met rolnummer KG 04/1294 P van:

de vereniging WONINGBOUWVERENIGING HET OOSTEN,
gevestigd te Amsterdam,
e i s e r e s bij dagvaarding van 6 juli 2004,
procureur mr. D.L van Praag,

t e g e n :

1. Zij die verblijven in de onroerende zaak of gedeelte daarvan te (1053 EB) Amsterdam aan de KINKERSTRAAT 92-hs EN 94-hs,
g e d a a g d e n ,
van wie is verschenen:
H. BOS, wonende te Amsterdam,
2. Zij die verblijven in de onroerende zaak of gedeelte daarvan te (1053 EB) Amsterdam aan de KINKERSTRAAT 94-II,
g e d a a g d e n , van wie is verschenen:
W. SCHILD, wonende te Amsterdam, tevens afzonderlijk opgeroepen,
3. Zij die verblijven in de onroerende zaak of gedeelte daarvan te (1053 EB) Amsterdam aan de KINKERSTRAAT 94-III,
g e d a a g d e n , van wie is verschenen:
A.E. CIESLAR, wonende te Amsterdam,

✓ Procureur voor de verschenen gedaagden sub 1 tot en met 3 mr. C.E.G. Koopman,
4. Zij die verblijven in de onroerende zaak of gedeelte daarvan te (1053 EB) Amsterdam aan de KINKERSTRAAT 92-I, alsmede Th. BRAVOS, K. N. HYMØLLER, A.J.J. PENNING, S,
g e d a a g d e n , niet verschenen.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Nadat de verschenen gedaagden zich bekend hebben gemaakt als bewoners van de panden Kinkerstraat 92-hs/94-hs, 94-II en 94-III, heeft eiseres, verder te noemen Het Oosten, ter terechtzitting van 16 juli 2004 gesteld en gevorderd overeenkomstig de in fotokopie aan dit vonnis gehechte dagvaarding. Tegen de niet verschenen gedaagden is verstek verleend. De verschenen gedaagden, verder gezamenlijk te noemen Bos c.s., hebben verweer gevoerd met conclusie tot weigering van de gevraagde voorziening. Na verder debat hebben partijen vonnis gevraagd, welk vonnis is bepaald op heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

1. In dit vonnis wordt uitgegaan van de volgende feiten.

a. Het Oosten is eigenares van een aantal panden in de Kinkerstraat, bekend onder de naam "Losse Panden", waaronder de panden Kinkerstraat 92 en 94. Het Oosten heeft plannen voor de renovatie van deze panden.

b. In januari 2001 is de bedrijfsruimte op nummers 92-hs en 94-hs gekraakt. De toenmalige krakers hebben Het Oosten over deze ingebruikneming ingelicht bij brief van 21 januari 2001. In de periode nadien zijn de woningen op nummers 94-II, 94-III en 92-I gekraakt. In de bedrijfsruimte op 92-hs/94-hs is thans een internetcafé gevestigd.

c. Op 25 maart 2004 heeft Het Oosten aan aannemersbedrijf Bouwborg Noordwest schriftelijk de opdracht verleend tot het uitvoeren van onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden volgens de regeling voor grote opknapbeurt van de gemeente Amsterdam, voor diverse panden in de Bilderdijkstraat en de Kinkerstraat, waaronder de panden 92 en 94. Bij de aanneemovereenkomst horen onder andere een planning van Bouwborg NW en een programma van eisen voor het opknappen van de panden. Voor de panden staat het begin van de werkzaamheden gepland voor oktober 2004.

d. Bij brieven van 6 mei en 2 juni 2004 heeft de raadsman van Het Oosten, mr. Van Praag, de bewoners van de diverse panden/woningen Kinkerstraat 92 en 94 verzocht hem te berichten dat zij de panden uiterlijk 15 mei 2004 zullen verlaten in verband met de renovatie en de daarvoor benodigde (voorbereidende) werkzaamheden. De bewoners hebben aan dit verzoek geen gehoor gegeven.

e. Op 25 juni 2004 is door het Dagelijks Bestuur Oud-West aan Het Oosten een reguliere bouwvergunning verleend voor de uitvoering van het bouwplan voor Kinkerstraat 92-94.

f. Bij brief van 30 juni 2004 heeft Het Oosten aan de bewoner van Kinkerstraat 94-I, de heer H. Sahin, onder meer geschreven dat de tijdelijke huurovereenkomst op grond van de Leegstandswet met betrekking tot deze woning wordt opgezegd tegen 1 oktober 2004. De woning Kinkerstraat 92-III wordt door een reguliere huurder bewoond.

2. Het Oosten vordert thans, kort gezegd, dat gedaagden worden veroordeeld tot ont ruiming van de panden/woningen.
3. Het Oosten stelt daartoe dat de renovatiewerkzaamheden waarvoor de aanneemovereenkomst is gesloten inmiddels per individueel pand zijn begonnen en dat de in dit geding van belang zijnde panden per oktober 2004 aan de beurt zijn. Bij de renovatie zullen de woningen volledig worden opgeknapt, waarbij onder meer de leidingen voor nutsvoorzieningen zullen worden vervangen en de fundering zal moeten worden hersteld. Voor de huidige (zes) ruimtes komen vijf woningen terug. De werkzaamheden die moeten worden verricht staan vermeld in het programma van eisen. Aan alle vereisten voor het mogen en kunnen verrichten van die werkzaamheden is voldaan. Er is ook een vergunning verleend. Dat daartegen nog bezwaar kan worden aangetekend is niet van belang, nu dat geen schorsende werking zal hebben. De nog aanwezige 'legale' bewoners zullen er ook voor oktober 2004 uit moeten, de één (Sahin) door opzegging (met een opzegtermijn van één maand) van de gebruiksovereenkomst die was gesloten nadat de tijdelijke huurovereenkomst Leegstandswet van rechtswege was verlopen en de ander door tijdelijke verhuizing naar een wisselwoning. Begonnen zal moeten worden met de fundering, dus bij de begane grond. Toch zullen ook de woningen op de verdiepingen meteen mee ont ruimd moeten worden, in verband met de veiligheid en overlast. De werkzaamheden aan de fundering duren ongeveer 12 weken. Daarna volgen de werkzaamheden aan de woningen zelf, wat ook ongeveer 12 weken zal duren. Hoewel de werkzaamheden pas per oktober 2004 zullen beginnen, wil Het Oosten nu reeds een vonnis, in verband met de komende bouwvakvakantie en het feit dat Het Oosten heeft begrepen dat de krakers niet vrijwillig zullen vertrekken en de volgende 'politie' ont ruimingsronde in oktober 2004 zal plaatsvinden.

4. Bos c.s. voeren het volgende verweer. De ruimtes in de panden zijn op verschillende momenten bij krakers in gebruik genomen. De bedrijfsruimte is eerst door een andere groep gekraakt. Niet staat vast wanneer Het Oosten daadwerkelijk zal kunnen beginnen met de werkzaamheden. Zij heeft geen bewijs overgelegd dat zij aan de aannemer de bankgarantie heeft verstrekt. Er is nog een huurder, Sahin, op nummer 94-I, en vaststaat dat deze niet vrijwillig zal vertrekken. Hierover zal nog een procedure volgen zodat niet (volgens de planning) met de werkzaamheden kan worden begonnen. De bouwvergunning is nog niet definitief in verband met de bezwaartermijn en van een samenvoegings- of onttrekkingsvergunning voor de woningen (van zes naar drie) is niet gebleken, terwijl ook niet duidelijk is of Het Oosten zonder dergelijke vergunningen al mag slopen en bouwen. Het Oosten heeft geen (spoedeisend) belang bij haar vordering tot ontruiming en ontruiming zal alleen maar tot leegstand leiden. Het belang van Bos c.s. om zo lang mogelijk een dak boven hun hoofd te hebben dient zwaarder te wegen. Dat de volgende ontruimingsronde in oktober 2004 zal plaatsvinden is nog een onzekere factor. In ieder geval is de gevraagde ontruimingstermijn van drie dagen te kort. De werkzaamheden aan de fundering beginnen pas medio oktober 2004 en de andere werkzaamheden nog weer eens drie maanden later. De termijn van herkraak is ook te lang en zou gesteld moeten worden op drie maanden.

Beoordeling van het geschil.

5. Vast staat dat gedaagden zich zonder recht of titel in de panden/de woningen bevinden. Een ontruimingsvordering in kort geding is evenwel slechts toewijsbaar, indien de eigenaar van de onroerende zaak daarbij een spoedeisend belang heeft. Vraag is of Het Oosten thans een spoedeisend belang bij ontruiming heeft. Dat is het geval wanneer de ontruiming niet tot ongerechtvaardigde leegstand leidt.
6. Bos c.s. betwisten dat Het Oosten spoedeisend belang heeft bij de ontruimingsvordering. Tegenover deze betwisting staat echter de overgelegde aanneemovereenkomst, de planning voor de te verrichten werkzaamheden, het programma van eisen en de verleende bouwvergunning. Van een noodzaak voor het aanvragen van een samenvoegings- of onttrekkingsvergunning is niet gebleken. Op grond hiervan is naar het oordeel van de voorzieningenrechter voldoende aannemelijk gemaakt dat Het Oosten op de door haar gestelde termijn vanaf oktober 2004 met de (voorbereidende) werkzaamheden, allereerst de funderingswerkzaamheden, voor de renovatie van de panden zal beginnen. Bos c.s. hebben aangevoerd dat niet is gebleken dat Het Oosten een bankgarantie heeft gesteld, nodig voordat de aannemer aan het werk zal gaan. Dit verweer wordt verworpen, nu Het Oosten daartegenover onweersproken

heeft gesteld dat de werkzaamheden aan andere panden van het betreffende project reeds zijn begonnen. Dat er nog een huurder, althans gebruiker in de woning op 94-I verblijft die mogelijk bezwaar zal maken tegen de opzegging van het gebruik, staat evenmin aan het belang van Het Oosten om de ontruiming van Bos c.s. te vorderen in de weg. Bij voor Het Oosten gebleken bezwaar van deze bewoner staat immers alsnog de weg van een gerechtelijke procedure open.

7. Aldus heeft Het Oosten bij ontruiming een spoedeisend belang en zal haar vordering worden toegewezen. Het Oosten heeft te kennen gegeven dat zij tegen een ontruiming medio september 2004 geen bezwaar heeft. Aangezien Bos c.s. te kennen hebben gegeven dat zij mogelijk niet vrijwillig zullen vertrekken en de volgende ontruimingsronde in oktober 2004 gepland staat, zal de ontruimingstermijn worden gesteld op 15 september 2004.
8. De gevorderde mogelijkheid het vonnis bij herkraak ten uitvoer te leggen zal op zes maanden worden vastgesteld, aangezien Het Oosten, indien zij de panden/woningen na het verstrijken van deze termijn nog steeds ongebruikt laat, geacht moet worden geen spoedeisend belang te hebben gehad bij haar ontruimingsvordering.
9. De vordering jegens de niet verschenen gedaagden komt eveneens niet onrechtmatig of ongegrond voor en is dus toewijsbaar met inachtneming van dezelfde termijnen.
10. Gedaagden zullen als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van dit geding.

BESLISSING IN KORT GEDING

De voorzieningenrechter:

1. Veroordeelt gedaagden om, na betekening van dit vonnis, op 15 september 2004 de woningen aan de Kinkerstraat 92-hs en 94-hs, Kinkerstraat 94-II, Kinkerstraat 94-III, en Kinkerstraat 92-I te Amsterdam met al de hunnen en het hunne te ontruimen en te verlaten, met machtiging van Het Oosten om, zo gedaagden mochten nalaten aan deze veroordeling te voldoen, de nakoming daarvan af te dwingen met behulp van de sterke arm.

2. Bepaalt dat deze veroordeling tot ontruiming bij herkraak tot zes maanden na datum vonnis ten uitvoer kan worden gelegd tegen een ieder die ten tijde van de tenuitvoerlegging zich in de woning bevindt of daar binnentreedt en telkens wanneer zich dat voordoet.
3. Veroordeelt gedaagden in de kosten van dit geding, tot heden aan de zijde van Het Oosten begroot op € 83,78 aan explootkosten, op € 241,= aan vastrecht, te vermeerderen met de gemaakte advertentiekosten volgens het bepaalde in artikel 61 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, en op € 703,= aan salaris procureur.
4. Verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad.
5. Wijst het meer of anders gevorderde af.

Gewezen door mr. M.Y.C. Poelmann, vice-president van de rechtbank te Amsterdam, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van donderdag 29 juli 2004, in tegenwoordigheid van de griffier.

Coll. BB



UITTOEWEN VOOR GROSSE

Griffier van de
rechtbank te Amsterdam

