

Voorzieningenrechter Rechtbank Amsterdam
k.g.-zitting : 16 juli 2004 te 9.30 uur
toevoeging : verleend dan wel aangevraagd

P L E I T N O T I T I E S

inzake:

1. **De heer H. BOS,**
2. **De heer W. SCHILD,**
3. **Mevrouw A.E. CIESLAR,**

allen wonenden te Amsterdam

g e d a a g d e n

procureur: Mr. C.E.G. Koopman

tegen

De vereniging met volledige rechtsbevoegdheid

WONINGBOUWVERENIGING HET OOSTEN,

statutair gevestigd te Amsterdam

e i s e r e s

procureur: Mr. D.L. van Praag

Edelachtbare Vrouwe,

1. Aan de orde vandaag is de vordering van eiseres, hierna te noemen: Het Oosten, tot ontruiming van de woningen en bedrijfsruimte gelegen aan de Kinkerstraat 92-94 te Amsterdam. Ik treed op namens:
 - de heer Bos**, gebruiker van de Kinkerstraat 92hs+94hs;
 - de heer Schild**, bewoner van de Kinkerstraat 94 II;
 - mevrouw Cieslar**, bewoner van de Kinkerstraat 94 III, welke helaas vandaag niet aanwezig kon zijn.

2. Aangezien de grondslag voor de vorderingen ten aanzien van alle woningen hetzelfde is, zal ik namens alle gedaagden hetzelfde verweer voeren. In mijn verweer zal ik de hiervoor genoemde personen aanduiden als gedaagden.

Inleiding:

3. In deze zaak gaat het volgens gedaagden om de volgende belangenafweging, namelijk:

Enerzijds het belang van Het Oosten om de woningen leeg te krijgen in verband met een voorgenomen renovatie en anderzijds het belang van gedaagden bij het behoud van een dak boven hun hoofd.

4. Namens gedaagden zal ik concluderen tot afwijzing van de vordering tot ontruiming, wegens het ontbreken van een belang respectievelijk een spoedeisend belang. Ter

toelichting geldt het volgende.

Algemeen:

5. Voordat wordt ingegaan op onderhavige zaak merk ik namens gedaagden het volgende op. Het is algemeen bekend dat in de huidige situatie in Amsterdam een zeer groot tekort bestaat aan betaalbare woonruimte voor met name jongeren en minder draagkrachtigen. De bestaande wachtlijsten zijn reeds zeer lang en dreigen alleen maar langer en langer te worden. Het klemmt dan ook dat juist goedkope huurwoningen worden samengevoegd tot woningen die buiten de sociale huur sector vallen dan wel dat die woningen worden verkocht. Hierdoor wordt het bestand alleen maar verder wordt uitgedund. Dit is bewust beleid. Gedaagden zijn van mening dat dit beleid in strijd is met de situatie op de woningmarkt, waar veel mensen juist niet op zoek zijn naar een dure huurwoning, zeker niet in de huidige economische omstandigheden. Het gevolg van het gevoerde huisvestingsbeleid is dat overal door de stad honderden vroeger betaalbare huurwoningen worden samengevoegd en onttrokken aan het woningbestand, terwijl de wachtlijsten voor juist deze huizen alleen maar toenemen. Mensen met een laag inkomen worden op deze wijze uit de stad verdreven. Gedaagden verzetten zich tegen deze uitdunning van het bestand van sociale huurwoningen.

De feiten:

6. De ruimtes aan de Kinkerstraat werden door gedaagden op verschillende momenten in gebruik genomen. Zo werd de bedrijfsruimte aan de Kinkerstraat 92hs+94hs in januari 2003 in gebruik genomen, de woning aan de Kinkerstraat 94 II in juli 2003 en de woning aan de Kinkerstraat 94 III in oktober 2003. De bedrijfsruimte was voordat deze door gedaagden in gebruik werd genomen al gekraakt geweest. Dit was echter een andere groep die de ruimte reeds voor de ingebruikname in januari 2003 had verlaten.

7. Voor de ingebruikname door gedaagden stonden de ruimtes reeds langdurig doch in ieder geval langer dan één jaar leeg. De heer Schild en mevrouw Cieslar gingen tot de ingebruikname over, omdat zij niet langs andere weg in aanmerking kwamen voor betaalbare woonruimte. De bedrijfsruimte is thans in gebruik bij als een publieke internetwerkplaats onder de naam ASCII. Deze werkplaats is 7 dagen per week geopend en buurtbewoners en anderen kunnen aldaar zonder betaling gebruik maken van de internetfaciliteiten.

PRIMAIR: GEEN SPOEDEISEND BELANG

8. In de inleidende dagvaarding stelt Het Oosten een spoedeisend belang te hebben bij haar vordering. Zij stelt daartoe dat zij voornemens is om op korte termijn tot

renovatie van de ruimtes over te gaan.

9. Ter staving van de renovatieplannen legt Het Oosten een planning over, een aannemingsovereenkomst, programma van eisen en een bouwvergunning.
10. Gedaagden betwisten dat Het Oosten een spoedeisend respectievelijk een belang zou hebben bij de gevraagde ontruiming en zijn van mening dat hernieuwde leegstand dreigt. Volgens gedaagden staat het namelijk niet vast wanneer Het Oosten daadwerkelijk een aanvang zou kunnen maken met haar werkzaamheden. Ter toelichting geldt het volgende.
11. Ten eerste merken gedaagden op dat uit de aannemingsovereenkomst blijkt dat aan de aannemer een bankgarantie verstrekt dient te worden van 5% van de aanneemsom. Door Het Oosten wordt geen bewijs overgelegd dat deze bankgarantie ook aan de aannemer is verstrekt. Derhalve staat thans niet vast of de aannemer wel bereid is de werkzaamheden aan te vangen aan de panden.
12. Ten tweede is er nog een huurder woonachtig in de woning aan de Kinkerstraat 94 I. Een huurder die kenbaar heeft gemaakt aan Het Oosten dat hij niet akkoord gaat met de opzegging van zijn tijdelijke huurovereenkomst en dus niet zal vertrekken. Verwezen wordt naar de door gedaagden overgelegde brief van de heer H. Sahin aan Het Oosten. De

heer Sahin beroept zich op huurbescherming en heeft zich inmiddels bij een advocaat gemeld voor rechtsbijstand.

13. Nu deze huurder zijn huis weigert te verlaten in verband met de renovatieplannen kan volgens gedaagden niet doch in ieder geval niet volgens de overgelegde planning een aanvang worden gemaakt met de werkzaamheden aan het pand aan de Kinkerstraat 94.
14. Ten derde merken gedaagden op dat de overgelegde bouwvergunning nog altijd niet definitief is. Er staat nog bezwaar open voor belanghebbenden.
15. Ten vierde wordt opgemerkt dat onderdeel van de plannen van Het Oosten is dat de 6 bestaande sociale huurwoningen in de panden aan de Kinkerstraat 92-94 worden samengevoegd tot 3 woningen, waarvoor een samenvoegings- of onttrekkingsvergunning noodzakelijk is. Door Het Oosten wordt geen bewijs overgelegd van de verlening van deze vergunning dan wel de aanvraag daarvan. Het is onduidelijk of Het Oosten zonder dat een samenvoegings- of onttrekkingsvergunning is verleend een aanvang kan en mag maken met de sloop- en verbouwingswerkzaamheden.
16. Gezien het voorgaande zijn gedaagden van mening dat in onderhavige zaak niet is komen vast te staan dat op korte termijn daadwerkelijk een aanvang gemaakt kan en zal worden met de voorgenomen sloop- en verbouwingswerkzaamheden.

17. Gedaagden benadrukken in dit kader dat de ruimtes reeds voor hun ingebruikname langdurig leeg stonden. Gedurende deze periode werden door Het Oosten geen handelingen verricht om de ruimtes wederom te gaan gebruiken. Het Oosten had maatregelen kunnen treffen, opdat de ruimtes niet onnodig leeg zouden staan. Het Oosten heeft er echter voor gekozen om de ruimtes langdurig leeg te laten staan.

Subconclusie:

18. Gedaagden zijn dan ook van mening dat het spoedeisend belang respectievelijk het belang bij de gevraagde ontruiming niet althans onvoldoende is aangetoond en dat hernieuwde leegstand dreigt bij een ontruiming.

19. Het belang van gedaagden met een laag inkomen, om in aanmerking te komen voor betaalbare woonruimte, en om (zo lang mogelijk) een dak boven hun hoofd te hebben is concreet. Gedaagden zijn van oordeel dat hun belang boven het belang van Het Oosten moet gaan om de ruimtes leeg te krijgen op basis van een voornemen tot renovatie over te gaan van de afzonderlijke ruimtes. Nu is de kans op hernieuwde leegstand levensgroot.

SUBSIDIAR: GEVORDERDE ONTRUIMINGSTERMIJN TE KORT

20. Mocht U E.A. onverhoopt van oordeel zijn dat er thans gronden aanwezig zijn voor een ontruiming merken gedaagden

subsidiar het volgende op.

21. De ruimtes aan de Kinkerstraat 92-94 worden zoals gezegd door gedaagden gebruikt sinds januari 2003. De bewoning en het gebruik draagt een permanent karakter en wordt bovendien ondersteund door de buurt. In het geval van een ontruiming zullen gedaagden elders een nieuw onderkomen dienen te vinden. Zoals gezegd is de woningnood hoog, zeker in Amsterdam. Dit geldt zeker voor goedkope woonruimte. Het is voor gedaagden onmogelijk om binnen 3 dagen een andere passende onderkomen te vinden.
22. De door Het Oosten gevorderde ontruimingstermijn van 3 dagen doet bovendien geen recht aan het feit dat in ieder geval 2 gedaagden zijn aangewezen op het pand voor woonruimte. Zeker niet wanneer dat wordt geplaatst tegenover het langdurig stilzitten van Het Oosten en rekening wordt gehouden met de te verwachten moeilijkheden voor gedaagden bij het vinden van een ander passend vervangend onderkomen.
23. Gedaagden zijn dan ook van mening dat - ingeval U E.A. gronden aanwezig acht voor toewijzing van de vordering tot ontruiming - een ruimere ontruimingstermijn van bijvoorbeeld 4 maanden redelijk is. Althans een door U E.A. redelijk geachte ontruimingstermijn. In dit kader wordt nog opgemerkt dat uit de door Het Oosten overgelegde planning met betrekking tot de Kinkerstraat 92-94 volgt dat de

eerste werkzaamheden thans pas gepland staan voor 18 oktober 2004! Bij een ontruiming op de door Het Oosten gevorderde ontruimingstermijn ontstaat derhalve in ieder geval leegstand gedurende enkele maanden.

MEER SUBSIDIAR: GEVORDERDE TERMIJN VAN HERKRAAK

24. Mocht U E.A. onverhoopt van oordeel zijn dat er thans gronden aanwezig zijn voor ontruiming van gedaagden verzoeken zij U E.A. meer subsidiair de termijn gedurende welke het vonnis in geval van herkraak opnieuw geëxecuteerd kan worden te matigen tot 3 maanden, althans een door U E.A. redelijk geachte ontruimingstermijn.

MET CONCLUSIE:

Aangezien er geen belang respectievelijk een spoedeisend belang is gebleken zijdens Het Oosten verzoeken gedaagden U E.A. Het Oosten in haar vordering niet ontvankelijk te verklaren dan wel de vordering van Het Oosten af te wijzen, met veroordeling van Patrimonium in de kosten van deze procedure.

Procureur.