



RECHTBANK AMSTERDAM

Sector civiel recht, voorzieningenrechter

zaaknummer / rolnummer: 419492 / KG ZA 09-293 WT/CN

Vonnis in kort geding van 19 maart 2009

in de zaak van

de stichting
STICHTING DE ALLIANTIE,
gevestigd te Hilversum,
eiseres bij dagvaarding van 23 februari 2009,
advocaat mr. D.L. van Praag te Amsterdam,

tegen

1. hen die verblijven in de gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan aan de **MOLUKKENSTRAAT 95-I te AMSTERDAM**,
gedaagden,
niet verschenen,
2. ██████████
wonende te Amsterdam,
gedaagde,
advocaat mr. L. Scheffer te Amsterdam.

1. De procedure

1.1. Ter zitting is namens de Alliantie verschenen R. Graatsma (verhuurconsulent), bijgestaan door mr. Van Praag.

1.2. Namens gedaagde sub 2, in de aan dit vonnis gehechte dagvaarding nog aangeduid als ██████████, is verschenen ██████████ verder te noemen ██████████ bijgestaan door mr. Scheffer. ██████████ heeft ter zitting verklaard zich in het contact met de Alliantie te hebben uitgegeven als ██████████ en zich niet eerder met zijn werkelijke naam bekend te hebben gemaakt aan de Alliantie. ██████████ staat niet op het adres van de woning ingeschreven. In de woning verblijft ook geen (andere) persoon met de naam ██████████. Nu ██████████ de dagvaarding heeft ontvangen en is verschenen als gedaagde sub 2, zal de dagvaarding worden aangemerkt als jegens hem uitgebracht.

1.3. Ter terechtzitting van 10 maart 2009 heeft de Alliantie gesteld en gevorderd overeenkomstig de dagvaarding. ██████████ heeft verweer gevoerd met conclusie tot

weigering van de gevraagde voorziening. De Alliantie heeft producties in het geding gebracht. [REDACTED] heeft een pleitnota en producties in het geding gebracht. Na verder debat hebben partijen verzocht vonnis te wijzen.

2. De feiten

- 2.1. De Alliantie is eigenaresse van woningen in de Indische buurt te Amsterdam, waaronder van het complex woningen aan de Molukkenstraat 85 tot en met 101 (oneven). De woning aan de Molukkenstraat 95-I, verder te noemen de woning, maakt deel uit van dit complex.
- 2.2. De laatste reguliere huurder heeft de woning verlaten op 30 november 2007. In augustus 2008 is de woning gekraakt. Sindsdien verblijft [REDACTED] in de woning.
- 2.3. Tussen de Alliantie en [REDACTED] heeft overleg plaatsgevonden. Bij brief van 9 september 2008 heeft de Alliantie [REDACTED] (destijds nog bij de Alliantie bekend onder de naam [REDACTED]), samengevat, geschreven hem als gebruiker van de woning te accepteren, mits hij de door de Alliantie opgestelde (concept-) bruikleenovereenkomst zou ondertekenen.
- 2.4. In artikel 12.3 van de onder 2.2 genoemde conceptovereenkomst staat dat de bruikleenovereenkomst te zijner tijd zal worden omgezet in een Tijdelijke Huurovereenkomst en dat dit pas kan zodra de wettelijke termijn hiervoor is bereikt en er een vergunning bij de Dienst Wonen kan worden aangevraagd. Verder is in de bruikleenovereenkomst onder meer opgenomen dat de bruiklener een maandelijkse vergoeding van € 25,44 dient te betalen (artikel 4.1), dat de bruikleengever gedurende de overeenkomst "niet verplicht is tot het verrichten van onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan de woning, behalve indien deze de woning volgens de Alliantie wezenlijk aantast" (artikel 6.2) en dat de overeenkomst te allen tijde door opzegging kan worden beëindigd door partijen op een termijn van ten minste één maand (artikel 9.1).
- 2.5. Mr. Scheffer heeft bij brief van 1 december 2008 namens [REDACTED] bericht dat hij geen behoefte heeft het voorgelegde contract te ondertekenen, omdat dit zijns inziens zijn woonpositie niet verbetert en dit geen enkele wettelijke basis heeft. Wel is [REDACTED] volgens haar bereid een tijdelijk huurcontract te ondertekenen op basis van de Leegstandswet.
- 2.6. Bij brief van 10 december 2008 heeft de Alliantie geantwoord dat de bruikleenovereenkomst geheel onverplicht is aangeboden en dat nu [REDACTED] niet op dit aanbod is ingegaan, de woning zal worden aangeboden aan een kandidaat van hun wachtlijst. De Alliantie heeft [REDACTED] verzocht de woning binnen één week na ontvangst van deze brief te ontruimen en de sleutels in te leveren.

2.7. Op 10 december 2008 heeft de Alliantie een bruikleenovereenkomst gesloten voor de woning met mevrouw L. Bosma, ingaande per 1 maart 2009.

2.8. [REDACTED] heeft de woning niet ontruimd.

3. Het geschil

3.1. Alliantie vordert - samengevat - ontruiming van de woning binnen drie dagen na het wijzen van dit vonnis, met machtiging dit vonnis zo nodig met behulp van de sterke arm ten uitvoer te doen leggen en te bepalen dat het vonnis gedurende zes maanden na de uitspraakdatum, ten uitvoer kan worden gelegd tegen een ieder die zich ten tijde van de tenuitvoerlegging in de onroerende zaak bevindt of daarbinnen treedt, telkens wanneer zich dat voordoet, een en ander met hoofdelijke veroordeling van gedaagden in de kosten van dit geding.

3.2. De Alliantie stelt dat het complex waar de woning deel van uitmaakt dateert uit het begin van de 20^e eeuw en op hoog niveau zal worden gerenoveerd. De prognose is dat de werkzaamheden zullen aanvangen in 2011. De Alliantie heeft enkele jaren geleden een "Voorraadbeheerplan Indische Buurt" opgesteld, waarin het voornemen is opgenomen van de Alliantie en het stadsdeel om de door de Alliantie gekochte woningen, waaronder het woningcomplex aan de Molukkenstraat, structureel op te knappen. De Alliantie heeft ter zitting verklaard dat er tot 30 november 2007 een man met 30 katten in de woning woonde en dat de woning zwaar vervuild was. Studenten hebben geprobeerd de woning schoon te krijgen, maar dit is niet gelukt. Voor de studenten is toen een andere woonoplossing gezocht en er is besloten de woning een jaar te laten 'luchten'. Voor het einde van dat jaar was de woning al gekraakt. Kort na de onrechtmatige ingebruikneming van de woning door (in elk geval) [REDACTED], heeft er overleg plaatsgevonden met [REDACTED] (destijds nog bekend als [REDACTED]). [REDACTED] wilde graag een contract als tijdelijke huurder. Dit is op grond van de Leegstandwet niet mogelijk omdat de zogenoemde peildatum (de aanvangsdatum van de werkzaamheden) nog niet bekend is en de Alliantie daarom niet over een vergunning beschikt om de woning tijdelijk te verhuren. Geheel onverplicht heeft de Alliantie [REDACTED] een bruikleenovereenkomst aangeboden. Deze wijkt niet af van het model dat normaal wordt gehanteerd. De Alliantie heeft vanwege de weigering van [REDACTED] om het contract te ondertekenen de woning aan Bosma aangeboden per 1 maart 2009 en daarom spoedeisend belang bij de gevraagde ontruiming. Bosma heeft overigens ook belang bij ingebruikname van de woning. Bosma komt van de wachtlijst voor tijdelijk te verhuren woningen en heeft per 1 maart 2009 aan andere woning, die tijdelijk aan haar in bruikleen was gegeven, moeten verlaten.

3.3. [REDACTED] voert verweer. De woning stond sinds eind 2007 leeg, terwijl de werkzaamheden aan de woning pas gepland staan voor 2011. Desondanks heeft de Alliantie er niet voor gekozen de woning weer regulier te verhuren. Bekend met

deze informatie en vanwege zijn eigen woningnood, heeft [REDACTED] besloten de woning te kraken in augustus 2008. Voor [REDACTED] is dit een principiële zaak. [REDACTED] betwist dat de Alliantie de woning een jaar wilde laten 'luchten'. Ook de andere woningen van het complex worden niet regulier verhuurd. De handelwijze van de Alliantie is volgens [REDACTED] in strijd met de Leegstandwet omdat het volgens die wet pas mogelijk is de woning voor de duur van twee jaar voorafgaand aan de beoogde renovatie met een tijdelijk contract te verhuren. Door het aanbieden van een tijdelijke gebruikersovereenkomst, die pas later zou worden omgezet in een tijdelijke huurovereenkomst, ontwijkt de Alliantie de wettelijke regeling. [REDACTED] is van mening dat hij door het tekenen van het door de Alliantie voorgelegde contract een situatie in stand houdt, waarbij goede bewoonbare woningen langer dan toegestaan uit het bestand van woningen worden gehouden, die voor redelijke huurprijzen zijn te huren.

[REDACTED] wilde het aangeboden contract verder niet ondertekenen omdat dit zijn rechtspositie niet zou verbeteren. De Alliantie is volgens dat contract niet verplicht tot onderhouds- of reparatiewerkzaamheden, terwijl de woning in zeer slechte staat verkeert. [REDACTED] zou geen huurbescherming hebben, er zou een opzegtermijn van één maand gelden en hij zou geen recht krijgen op andere vervangende woonruimte of compensatie. [REDACTED] vermoedt dat het contract alleen bedoeld was om hem zo snel mogelijk uit de woning te kunnen zetten. Nu dreigt een nieuwe woningzoekende met dit contract te worden opgezegd. De Alliantie speelt woningzoekenden tegen elkaar uit. [REDACTED] betwist dat de Alliantie spoedeisend belang heeft bij haar vordering tot ontruiming. Het belang van de Alliantie en het daaruit voortvloeiende belang van de beoogde gebruikster Bosma, moet worden afgewogen tegen het belang van [REDACTED]. Ook een kraker beschikt over een door het EVRM en de grondwet beschermd huisrecht. De belangenafweging dient in het voordeel van [REDACTED] uit te vallen. De Alliantie heeft er geen belang bij juist Bosma op de woning te plaatsen en het belang van Bosma bij de woning is niet verder toegelicht, aldus [REDACTED].

4. De beoordeling

4.1. Bij de dagvaarding zijn jegens de niet-verschenen gedaagden de bij de wet voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht genomen, zodat het gevraagde verstek tegen hen zal worden verleend.

4.2. In een kort geding is een vordering tot ontruiming slechts toewijsbaar indien voldoende aannemelijk is dat de bodemrechter de vordering eveneens toewijst en indien van eiseres niet kan worden gevergd dat zij de uitkomst van een bodemprocedure afwacht.

4.3. Vast staat dat [REDACTED] de woning zonder toestemming van de Alliantie heeft betrokken en dat het pand korter dan één jaar voor de kraakdatum in gebruik was. [REDACTED] heeft geweigerd met de Alliantie een tijdelijke gebruiksovereenkomst te sluiten en verblijft zodoende zonder recht of titel in de woning. [REDACTED] heeft betoogd dat hij

een huisrecht heeft met betrekking tot de woning en dit recht jegens de Alliantie en de beoogde nieuwe bewoonster, Bosma, kan invoeren. [REDACTED] miskent hiermee dat het in artikel 12 Grondwet en artikel 8 EVRM beschermde woon- of huisrecht niet met zich brengt dat de eigenaar van de woning, op wiens eigendomsrecht inbreuk wordt gemaakt, zich hier niet in een civielrechtelijke procedure tegen zou kunnen verzetten. Het Burgerlijk Wetboek biedt hiervoor immers een afdoende wettelijke basis. Aangezien [REDACTED] onrechtmatig in de woning verblijft, is de Alliantie in beginsel gerechtigd de woning te laten ontruimen.

4.4. De Alliantie heeft kennelijk besloten de woning in het kader van de renovatieplannen niet meer regulier te verhuren, maar voorsnog uitsluitend tijdelijke bewoning toe te staan middels een tijdelijke bruikleenovereenkomst. [REDACTED] heeft aangevoerd dat dit in strijd is met de Leegstandwet. De regeling in de Leegstandwet over tijdelijke verhuur op basis van die wet, brengt voorsnands evenwel niet mee dat de Alliantie niet zou mogen besluiten om vooruitlopend op de verhuur in het kader van de Leegstandwet bepaalde woningen die deel uitmaken van een complex dat gerenoveerd gaat worden, niet te verhuren maar in gebruik te geven. Bijvoorbeeld omdat er bij verhuur een onderhoudsverplichting zou ontstaan die er bij een gebruiksovereenkomst niet is en die in financieel opzicht gelet op de renovatieplannen niet doelmatig of wenselijk is. Er kan dan ook niet gezegd worden dat de Alliantie reeds geen belang heeft bij haar vordering, omdat de Leegstandwet haar handelwijze niet zou toestaan.

4.5. [REDACTED] heeft nog gesteld dat de Alliantie de woning net zo goed tijdelijk kan laten gebruiken door hem als door Bosma, zodat de Alliantie ook om deze reden geen (spoedeisend) belang heeft bij haar vordering. Dit betoog gaat niet op. [REDACTED] heeft eerder dan Bosma de kans gekregen om een gebruiksovereenkomst voor de woning aan te gaan, maar heeft dit geweigerd. De Alliantie prefereerde Bosma dus niet reeds van het begin af aan als gebruiker van de woning boven [REDACTED]. Bosma was wel bereid tot het tekenen van het contract en de Alliantie is thans jegens Bosma verplicht de woning zo spoedig mogelijk aan haar in gebruik te geven. De Alliantie heeft daarmee een spoedeisend belang bij haar vordering tot ontruiming. De gevraagde voorziening zal dus worden toegewezen. Na te melden ontruimingstermijn en anti-herkraaktermijn worden daarbij redelijk geacht.

4.6. De gevorderde machtiging om de ontruiming zo nodig zelf te doen uitvoeren met behulp van de sterke arm van justitie zal worden afgewezen, omdat zij ingevolge art. 556 lid 1 en art. 557 Rv overbodig is.

4.7. Gedaagden zullen als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van de Alliantie worden begroot op:

- dagvaarding	€	85,98	
- vast recht		262,00	
- salaris advocaat		816,00	
Totaal	€	1.163,98	te vermeerderen met de kosten gemaakt voor de in artikel 61 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voorgeschreven advertentie.

4.8. De gevraagde voorzieningen komen jegens de niet-verschenen gedaagden niet onrechtmatig of ongegrond voor en zullen eveneens worden toegewezen als na te melden.

5. De beslissing

De voorzieningenrechter

5.1. verleent verstek tegen de niet-verschenen gedaagden;

5.2. veroordeelt gedaagden om binnen dertig dagen na de betekening van dit vonnis met al het hunne en de hunnen de woning aan de Molukkenstraat 95-I te Amsterdam te ontruimen en ontruimd te houden en ter beschikking van de Alliantie te stellen;


5.3. bepaalt dat deze veroordeling binnen een termijn van drie maanden na de dag waarop dit vonnis is uitgesproken of is bekrachtigd, ook ten uitvoer zal kunnen worden gelegd tegen een ieder die zich ten tijde van de tenuitvoerlegging daar bevindt of daar binnentreedt en telkens wanneer dat zich voordoet;

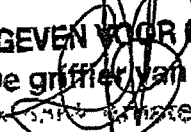
5.4. veroordeelt gedaagden hoofdelijk in de proceskosten, aan de zijde van Alliantie tot op heden begroot op € 1.163,98 te vermeerderen met de kosten gemaakt voor de in artikel 61 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voorgeschreven advertentie.

5.5. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

5.6. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. W. Tonkens - Gerkema, voorzieningenrechter, bijgestaan door mr. C. Neve, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 19 maart 2009.

type: CN
coll: 

UITGEGEVEN VOOR GROSSE
De griffier van de
rechtbank te Amsterdam