

11.40283



1083 HJ Amsterdam  
De Boelelaan 7  
Telefoon: 020-6835780  
Fax: 020-6891098  
E-mail: mail@ungerhielkema.nl  
www.ungerhielkema.nl

20111030/JG

Vandaag, de *vierde* februari tweeduizendelf,  
ten verzoeken van stichting **Woningstichting Rochdale**, gevestigd te Amsterdam, voor  
deze zaak woonplaats kiezende te Amsterdam aan het adres De Boelelaan 7  
(postadres: Postbus 75170, 1070 AD Amsterdam), ten kantore van Unger Hielkema  
advocaten, van welk kantoor mr. J. Groenewoud zich in deze zaak als advocaat stelt,  
om als zodanig in deze zaak op te treden, zulks met het recht van substitutie;  
Heb ik, mr. FLORIS AERNOUT RIPPEN, gerechtsdeurwaarder  
te Amsterdam, aldaar kantoorhoudende aan de  
Overschiestraat 180-II;

krachtens mondeling verstrekte last van de voorzieningenrechter van de rechtbank  
Amsterdam;

**GEDAGVAARD:**

1. **zij die verblijven in de onroerende zaak of een gedeelte daarvan, gelegen te (1053 ST) Amsterdam aan de Jan Hanzenstraat 84bg**, aldaar aan dat adres mijn exploit doende en afschrift dezes latende in een gesloten envelop met daarop de vermeldingen als wettelijk voorgeschreven, terwijl een uittreksel van dit exploit als bij de wet voorgeschreven zal worden bekend gemaakt in Het Parool;
2. **zij die verblijven in de onroerende zaak of een gedeelte daarvan, gelegen te (1053 ST) Amsterdam aan de Jan Hanzenstraat 84-I**, aldaar aan dat adres mijn exploit doende en afschrift dezes latende in een gesloten envelop met daarop de vermeldingen als wettelijk voorgeschreven, terwijl een uittreksel van dit exploit als bij de wet voorgeschreven zal worden bekend gemaakt in Het Parool;
3. **zij die verblijven in de onroerende zaak of een gedeelte daarvan, gelegen te 1053 ST Amsterdam aan de Jan Hanzenstraat 84-II**, aldaar aan dat adres mijn exploit doende en afschrift dezes latende in een gesloten envelop met daarop de vermeldingen als wettelijk voorgeschreven, terwijl een uittreksel van dit exploit als bij de wet voorgeschreven zal worden bekend gemaakt in Het Parool;

4. **zij die verblijven in de onroerende zaak of een gedeelte daarvan, gelegen te 1053 ST Amsterdam aan de Jan Hanzenstraat 86bg**, aldaar aan dat adres mijn exploit doende en afschrift dezes latende in een gesloten envelop met daarop de vermeldingen als wettelijk voorgeschreven, terwijl een uittreksel van dit exploit als bij de wet voorgeschreven zal worden bekend gemaakt in Het Parool;
  
5. **zij die verblijven in de onroerende zaak of een gedeelte daarvan, gelegen te 1053 ST Amsterdam aan de Jan Hanzenstraat 86-I**, aldaar aan dat adres mijn exploit doende en afschrift dezes latende in een gesloten envelop met daarop de vermeldingen als wettelijk voorgeschreven, terwijl een uittreksel van dit exploit als bij de wet voorgeschreven zal worden bekend gemaakt in Het Parool;
  
- X 6. **zij die verblijven in de onroerende zaak of een gedeelte daarvan, gelegen te 1053 ST Amsterdam aan de Jan Hanzenstraat 86-II**, aldaar aan dat adres mijn exploit doende en afschrift dezes latende in een gesloten envelop met daarop de vermeldingen als wettelijk voorgeschreven, terwijl een uittreksel van dit exploit als bij de wet voorgeschreven zal worden bekend gemaakt in Het Parool;

**OM:**

op donderdag drie maart tweeduizendelf te 9.30 uur, in persoon dan wel vertegenwoordigd door een advocaat, te verschijnen ter terechtzitting van de voorzieningenrechter in de rechtbank Amsterdam, rechtsprekende in kort geding, welke zitting op genoemd tijdstip wordt gehouden in het gerechtsgebouw aan de Parnassusweg 220 te Amsterdam.

**MET DE VOLGENDE AANZEGGINGEN:**

- a. indien gedaagden niet in persoon op de terechtzitting verschijnen en ook verzuimen advocaat te stellen en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de rechter verstek tegen gedaagden zal verlenen en de hierna omschreven vordering zal toewijzen, tenzij deze hem onrechtmatig of ongegrond voorkomt;

- b. bij verschijning in het geding van ieder van de gedaagden een griffierecht van € 258,- zal worden geheven, te voldoen binnen vier weken te rekenen vanaf het tijdstip van verschijning, in aansluiting waarop wordt opgemerkt:
1. Het griffierecht is verschuldigd op grond van de Wet griffierechten burgerlijke zaken, waarbij onder meer het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) is gewijzigd. In de memorie van toelichting bij het Wetsvoorstel dat tot deze wet heeft geleid, pagina 18, staat: Overigens moet opgemerkt worden dat de toepassing van de artikelen 127a en 128, tweede, zesde en zevende lid, dan wel 282a, eerste tot en met vijfde lid, Rv, uitgesloten is in zaken in behandeling bij de voorzieningenrechter. Het spoedeisende karakter van deze procedures laat de toepassing van deze artikelen niet toe.
  2. De opgesomde artikelen betreffen de procedurele gevolgen van niet tijdige betaling van het griffierecht. De in de memorie van toelichting bedoelde uitzondering brengt geen verandering in gedaagdes verplichting tot betaling van het griffierecht.
- c. van een persoon die onvermogend is, een lager griffierecht wordt geheven, namelijk van € 71,00, indien hij op het tijdstip waarop het griffierecht wordt geheven heeft overgelegd:
1. een afschrift van het besluit tot toevoeging, bedoeld in artikel 29 van de Wet op de rechtsbijstand, of indien dit niet mogelijk is ten gevolge van omstandigheden die redelijkerwijs niet aan hem zijn toe te rekenen, een afschrift van de aanvraag, bedoeld in artikel 24, tweede lid, van de Wet op de rechtsbijstand, dan wel
  2. een verklaring van de raad als bedoeld in artikel 1, onder b, van die wet, waaruit blijkt dat zijn inkomen niet meer bedraagt dan de bedragen, bedoeld in artikel 35, derde en vierde lid, telkens onderdelen a tot en met d dan wel in die artikelleden, telkens onderdeel e, van die wet;

met dien verstande dat als gevolg van een inmiddels van kracht geworden wijziging van de Wet op de rechtsbijstand nu geldt dat de verklaring wordt verstrekt door het bestuur van de raad voor rechtsbijstand, bedoeld in artikel 2 van die wet, terwijl de bedragen waaraan het inkomen wordt getoetst zijn vermeld in artikel 2, eerste en tweede lid, van het Besluit eigen bijdrage rechtsbijstand;

#### **DOEL:**

Deze dagvaarding vindt plaats teneinde op grond van de hierna weergegeven gronden te procederen over de aan het slot van deze dagvaarding geformuleerde eis.

#### **De feiten**

1. Eiseres, hierna te noemen Rochdale, is eigenaar van de panden gelegen aan de Jan Hanzenstraat 84 en 86 te Amsterdam. Beide panden bestaan uit drie appartementsrechten: begane grond, één hoog en twee hoog (84BG, 84-I, 84-II, 86BG, 86-I en 86-II).
2. Tot eind 2009, begin 2010 heeft eiseres de panden verhuurd. Omdat er tijdens werkzaamheden aan naastgelegen panden in de periode september/oktober 2009 schade is opgetreden aan de eigendommen van Rochdale, heeft Rochdale haar huurders elders moeten huisvesten. Bij brief d.d. 12 oktober 2009 (**productie 1**) van Delta Forte B.V. (de projectontwikkelaar van Rochdale) heeft Rochdale haar bewoners van de panden aan de Jan Hanzenstraat 84 en 86 meegedeeld dat er vervangende woonruimte wordt aangeboden, naast een verhuiskostenvergoeding. Er moet onderzoek en herstelwerk uitgevoerd worden, reden waarom de woningen leeg dienen te komen. In overleg met Rochdale zijn alle huurders vervolgens verhuisd naar andere woningen.
3. Als **productie 2** legt Rochdale kopieën van opzeggingsbrieven, verklaringen van vertrek uit de woning en inspectierapporten over, waaruit blijkt wanneer de verschillende woningen leeg zijn gekomen:
  - nr. 84-hs: sleutels ingeleverd op 8 maart 2010;
  - nr. 84-I: opgezegd tegen 29 december 2009;
  - nr. 84-II: opgezegd tegen 19 januari 2010;
  - nr. 86-bg: opgezegd tegen 1 april 2010;
  - nr. 86-I: opgezegd tegen 4 januari 2010;
  - nr. 86-II: opgezegd tegen 30 november 2009.

De woningen zijn zonder uitzondering op de datum waartegen is opgezegd, leeg opgeleverd door de voormalige huurders/gebruikers.

4. Nadat de huurders/bewoners waren vertrokken, hebben de woningen korte tijd leeggestaan, in afwachting van verkoop. Rochdale is voornemens de panden te gaan verkopen. Daartoe heeft Rochdale onderhandelingen gestart met potentiële kopers.
5. Al op 26 november 2009 (**productie 3**) heeft Rochdale een schriftelijk bod ontvangen op een drietal panden, te weten de Jan Hanzenstraat 84, 86 en 88. Voorwaarde bij het bod is dat de panden leeg en ontruimd worden opgeleverd aan de koper. Er is een bedrag ad € 500.000,- geboden voor de drie panden gezamenlijk.
6. Begin 2010 heeft zij bij Rochdale een andere geïnteresseerde koper gemeld, Sabogo Vastgoed BV, hierna te noemen Sabogo. Sabogo is al eigenaar van naastgelegen panden in de Jan Hanzenstraat. Sabogo heeft plannen om de panden gezamenlijk met haar andere bezit in de straat op te knappen en te exploiteren.
7. Op of omstreeks 26 november 2010 zijn de woningen gekraakt. Op 29 december 2010 heeft de heer M. Boussatta, medewerker van het team Bestrijding Onrechtmatige Bewoning van Rochdale (het BOB-team) bij de

politie aangifte gedaan op grond van artikel 429sexies Wetboek van Strafrecht. De aangifte wordt door Rochdale als **productie 4** overgelegd.

8. Bij brief van 1 december 2010 (**productie 5**, er is een zestal gelijklopende brieven door Boussatta in bijzijn van de buurtregisseur de heer J. Okx persoonlijk afgegeven op alle zes de gekraakte woonadressen) heeft Rochdale de krakers bericht dat zij eigenaar is van de panden. Rochdale heeft de krakers gesommeerd om de gekraakte ruimtes binnen 24 uur te ontruimen, aangezien zij daar zonder recht of titel verblijven. Rochdale heeft de krakers in de brief d.d. 1 december 2010 bericht dat zij niet bereid is met hen een huurovereenkomst aan te gaan. Voor het geval de krakers niet voldoen aan de sommatie, zullen er rechtsmaatregelen worden getroffen.
9. De krakers hebben niet gereageerd.
10. In de tussentijd zijn de onderhandelingen tussen Rochdale en Sabogo over verkoop door Rochdale doorgelopen. Sabogo heeft laten weten dat zij de panden, vooruitlopend op een eventuele aankoop, vanzelfsprekend eerst wenst te bezichtigen. Bij brief d.d. 23 december 2010 (**productie 6**) heeft de rechtsbijstandverlener van Sabogo, mr. R. Verheij van Meesterwerk Juristen, aan Rochdale het volgende geschreven:

*“Kort voordat het er op leek dat met Rochdale definitieve overeenstemming zou worden bereikt, heeft u aangegeven dat de objecten onlangs zijn gekraakt. Dat is voor cliënte reden om op dit moment nog geen definitieve koopovereenkomst aan te willen gaan omdat onduidelijk is op welke moment de objecten beschikbaar komen.*

*Wel spreekt cliënte nadrukkelijk de intentie uit dat zij, zodra meer duidelijkheid bestaat over de vraag wanneer de objecten beschikbaar zijn, definitieve afspraken willen maken over de aankoop van het pand.*

*Het streven van cliënte is nog steeds om zo spoedig mogelijk een koopovereenkomst te sluiten.”*

11. Uit de brief d.d. 23 december 2010 van mr. Verheij blijkt dat Sabogo zeer geïnteresseerd is om de panden te kopen. Ook blijkt dat de kraak van de panden, de verkoop bemoeilijkt. Sabogo wil de panden inspecteren voordat zij een koopovereenkomst sluit. Sabogo heeft gesteld dat de kraak reden is om nog geen koopovereenkomst aan te willen gaan. Rochdale lijdt hierdoor schade.
12. De krakers hebben aan Rochdale laten weten dat zij een advocaat in de arm hebben genomen, mr. R. Uppal. Rochdale heeft mr. Uppal per aangetekende brief d.d. 27 december 2010 (**productie 7**) kopieën gestuurd van de opzeggingsbrieven (welke door Rochdale als productie 1 bij deze dagvaarding zijn overgelegd) en een kopie van de brief d.d. 23 december 2010 (zie productie 4) van mr. Verheij. Rochdale heeft mr. Uppal verzocht uiterlijk op 3 januari 2011 te bevestigen dat zijn cliënten naar aanleiding van de door

Rochdale verstrekke informatie bereid zijn de gekraakte panden vrijwillig te verlaten.

13. De brief d.d. 27 december 2010 aan mr. Uppal is door Rochdale op 27 december 2010 ook per aangetekende post in kopie naar de krakers verzonden (**productie 8**, ook deze brief is naar elk adres afzonderlijk verstuurd). De krakers worden verzocht hun standpunt uiterlijk op 3 januari 2011 schriftelijk kenbaar te maken.
14. De krakers hebben bij brief d.d. 10 januari 2011 (**productie 9**) gereageerd. Zij hebben aan mr. Verheij geschreven dat de kraak voor Sabogo geen belemmering hoeft te vormen om de panden te kopen van Rochdale. Daarnaast schrijven de krakers:

*“De bewoners zijn bereid om uw cliënt het pand te laten bezichtigen en hebben inmiddels contact met hem opgenomen om eventueel tot een tijdelijke gebruikersovereenkomst te komen.”*
15. Rochdale heeft naar aanleiding van de brief d.d. 10 januari 2011 van de krakers telefonisch contact opgenomen met mr. Uppal om een afspraak te maken voor een inspectie. Rochdale heeft per e-mail op 17 januari 2011 (**productie 10**) een tweetal data voorgesteld: 19 januari 2011 om 13.00 uur of 20 januari 2011 om 15.00 uur.
16. Mr. Uppal heeft op 18 januari 2011 (**productie 11**) aan Rochdale geschreven dat zijn cliënten opheldering wensen over de vraag of Rochdale aan “*de wettelijke eisen*” heeft voldaan. Hij vraagt of er toestemming is verleend door de minister en of er advies is gevraagd door de bewonersraad.
17. Rochdale was onaangenaam verrast door de vragen die mr. Uppal heeft gesteld, mede omdat de krakers zelf in hun brief van 10 januari 2011 (zie productie 7) schreven dat zij mee zullen werken aan een bezichtiging van de panden. Rochdale heeft dan ook op 18 januari 2011 (**productie 12**) aan mr. Uppal geschreven dat Rochdale zich niet genoodzaakt ziet om verantwoording af te leggen aan de krakers en dat zij een ontruimingsprocedure op zullen gaan starten.
18. Op 19 januari 2011 (**productie 13**) heeft Rochdale dit standpunt herhaald en meegedeeld aan mr. Uppal: er zal een procedure worden opgestart waarin ontruiming van de gekraakte ruimtes wordt gevorderd.
19. Mr. Uppal heeft op 24 januari 2011 (**productie 14**) geschreven dat zijn cliënten toch geen bezwaar hebben tegen bezichtiging van de panden. Een nadere motivering wordt niet gegeven.
20. Rochdale heeft zich in de tussentijd gewend tot haar advocaat, mr. Groenewoud, die mr. Uppal bij confraternele brief d.d. 25 januari 2011 heeft geschreven dat Rochdale zo spoedig als mogelijk een einde wenst te maken

aan het onrechtmatige verblijf van de personen in de gekraakte panden.

21. Bij brief van 28 januari 2011 (**productie 15**) heeft de advocaat van Rochdale de krakers nogmaals gesommeerd de woning te verlaten, bij gebreke waarvan een (civielrechtelijk) kort geding tot ontruiming zou worden gestart. Bij de brief is een concept dagvaarding gevoegd. Al eerder heeft Rochdale stukken overgelegd waaruit de plannen van eiseres met de woningen blijken. De krakers hebben aan deze sommatie geen gehoor gegeven en weigeren de woningen te verlaten.
22. Er is geen overeenstemming bereikt over een vrijwillig vertrek van de krakers uit de panden. De politie heeft Rochdale bericht dat er vooralsnog niet tot een strafrechtelijke ontruiming zal worden overgegaan. Rochdale is daarom genoodzaakt een kort geding procedure te starten. Rochdale vordert ontruiming van de ruimtes op straffe van een dwangsom. In het hierna volgende zal Rochdale haar vorderingen toelichten.

#### Toelichting van de eis

23. Rochdale eist dat de gekraakte panden aan de Jan Hanzenstraat 84 en 86 op een zo kort mogelijke termijn worden ontruimd.
24. De krakers hebben het pand wederrechtelijk in gebruik genomen en verblijven daar zonder recht of titel. Rochdale heeft de krakers herhaaldelijk gesommeerd het pand te verlaten.
25. Het kraken van de panden is strafbaar. Vaststaat dat het gebruik van de panden door Rochdale nimmer is geëindigd. Rochdale wenst de panden te verkopen en daarvoor is het noodzakelijk dat ze leeg zijn. Een koper wenst vooraf in de regel een inspectie van de panden te houden. Deze zal worden bemoeilijkt door de aanwezigheid van krakers. Dat komt de uitstraling van de eigendommen van Rochdale niet ten goede.
26. Bovendien zijn de panden momenteel niet geschikt voor bewoning. De reden dat Rochdale haar voormalige huurders heeft verzocht te verhuizen naar een andere woning (in overleg), is dat de panden beschadigd zijn geraakt. Het is gevaarlijk om in de woningen te verblijven. In de aangifte d.d. 29 december 2010 (zie productie 4) staat:

*“Dit pand bestaat uit 6 kleine wooneenheden. Het is in staat van verval. Er is afgelopen jaar een pand naast genoemd pand gesloopt en nieuw gebouwd. Tijdens de sloopwerkzaamheden van naastgelegen pand ontstonden er scheuren in Jan Hanzenstraat 84/86 vanwege verzakkingen. Het pand werd te gevaarlijk gevonden voor bewoning en aan de huurders is vervangende woonruimte aangeboden. Het bouwvallige pand is toen voorzien van metalen platen zodat niemand naar binnen kon vanwege de gevaarlijke situatie.”*

Desondanks hebben de krakers zich toegang verschaft tot de panden. Zij lopen door hun verblijf een groot risico. Rochdale heeft de panden niet voor niets afgesloten met metalen platen. Rochdale aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid maar wenst dat de krakers zo spoedig als mogelijk de panden verlaten. Ook voor hun eigen veiligheid.

27. Rochdale heeft het recht vrij over haar eigendommen te beschikken en daar het gebruik van te maken dat haar goedgevindt. Rochdale is dus ook gerechtigd een einde te maken aan het gebruik dat anderen onbevoegdlijk van haar percelen en panden maken.
28. Rochdale heeft een spoedeisend belang bij haar vordering tot ontruiming. Rochdale verkeert in een vergaand stadium van onderhandeling met Sabogo. Sabogo wenst de panden echter alleen te kopen, als deze leeg worden opgeleverd door Rochdale. Rochdale is, nu de krakers hebben aangegeven niet te zullen vertrekken, derhalve genoodzaakt dit kort geding te starten en ontruiming te vorderen.
29. Er is geen sprake van dat Rochdale misbruik maakt van haar bevoegdheid om ontruiming te vorderen. Vaststaat dat de panden zullen worden verkocht. Daarbij staat tevens vast dat de woningen na de ontruiming niet leeg zullen blijven staan. De krakers zijn al sinds eind december 2010 op de hoogte van het feit dat de panden verkocht zullen worden. Rochdale houdt zich aan de wettelijke regels die er gelden voor verkoop van onroerend goed door een Toegelaten instelling als Rochdale conform het Besluit Beheer Sociale Huursector. Rochdale is aan de krakers geen verantwoording schuldig.
30. Het standpunt van Rochdale is niet veranderd: de krakers verblijven er zonder recht of titel en de panden moeten worden ontruimd. Aan de zijde van de krakers zijn geen bijzondere omstandigheden gesteld die hun belangen onevenredig zouden schaden in verhouding tot het belang van Rochdale.
31. Ontruiming zal niet leiden tot leegstand. Rochdale wijst in dit verband op een uitspraak d.d. 2 maart 2009 van de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam (LJN: BI0700), waarin is bepaald dat de krakers de gekraakte woning dienen te ontruimen, ook al is niet duidelijk wat er met de woning gaat gebeuren. In deze zaak is wel duidelijk wat er met de panden gaat gebeuren: Rochdale zal deze verkopen. In afwachting van de verkoop zal Rochdale – al dan niet tijdelijk, wellicht op basis van de Leegstandswet – de panden verhuren of een kraakwacht in de woningen laten wonen. De krakers komen hiervoor niet in aanmerking. Rochdale maakt geen afspraken met personen die zich op onrechtmatige wijze toegang tot eigendommen van Rochdale verschaffen.
32. In de hiervoor genoemde uitspraak van de voorzieningenrechter Amsterdam overweegt de rechtbank dat (tijdelijke) ingebruikgeving aan een kraakwacht niet gelijk staat aan ongerechtvaardigde verrijking, omdat de woning dan voor huisvesting wordt gebruikt. Rochdale heeft groot belang bij ontruiming, omdat zij de panden leeg ter verkoop aan wil bieden en leeg op zal moeten leveren.



Het is onmogelijk om een woning te verkopen als deze is gekraakt en er krakers verblijven.

33. Een eventueel beroep van krakers op huisrecht als bedoeld in artikel 8 EVRM heeft geen kans van slagen. Het is niet de bedoeling van dit (grond)recht om een kraker nooit te kunnen ontruimen. Er bestaat de mogelijkheid om het huisrecht bij wet te beperken indien dit nodig is in een democratische samenleving (als bedoeld in artikel 8 lid 2 van het EVRM) indien degene die zich op dit recht beroept (dus de krakers) op onrechtmatige wijze (als bedoeld in artikel 6:162 BW) bezit heeft genomen van de woning. Dat is hier het geval: de krakers hebben de woningen onrechtmatig betreden en verblijven daar zonder recht of titel. Een beroep op het huisrecht faalt derhalve.
34. Een eventuele belangenafweging zal tussen Rochdale en gedaagden moeten worden gemaakt. De beperking van het huisrecht als bedoeld in artikel 8 lid 2 EVRM is noodzakelijk om er voor te zorgen dat Rochdale haar eigendomsrechten ongestoord kan uitoefenen. Haar eigendomsrecht wordt beperkt door de handelingen van de krakers. Het eventuele – maar niet gestelde – belang van de krakers bij respect voor “hun” (!) woning, dient te wijken voor het belang van Rochdale om op een door haar gekozen manier over haar eigendom te beschikken. De belangenafweging dient in het voordeel van eiseres uit te vallen.
35. Daarnaast geldt nog dat indien de krakers aandacht wensen voor het behoud van de sociale huursector in Amsterdam (of in Nederland), kraken daarvoor niet het aangewezen middel is. De krakers kunnen, indien zij het sociale huurbeleid en/of het beleid met betrekking tot verkoop van sociale huurwoningen aan de kaak wensen te stellen, zich bijvoorbeeld wenden tot de politiek.
36. Er zal geen strafrechtelijke ontruiming plaatsvinden, zodat Rochdale genoodzaakt is in een civielrechtelijke procedure ontruiming te vorderen.
37. Rochdale heeft op grond van het vorenstaande recht op en een spoedeisend belang bij toewijzing van haar na te melden vorderingen.

#### Dwangsom

38. Rochdale vordert ontruiming van de panden op straffe van een dwangsom. Rochdale wenst haar vordering tot ontruiming van de gekraakte ruimtes binnen drie dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis en een dienovereenkomstig dictum kracht bij te zetten door middel van een dwangsom van € 500,- voor elke dag of gedeelte daarvan dat gedaagden weigeren na het verstrijken van de ontruimingstermijn de woning te verlaten. Rochdale meent dat hiertoe aanleiding bestaat in verband met het volgende.

De deurwaarder dient zich bij een gedwongen ontruiming te laten bijstaan door de politie (“de sterke arm” als bedoeld in artikel 556 lid 1 en 557 Rv), een slotenmaker en medewerkers van de gemeente. Aanwezigheid van medewerkers van de gemeente is vereist in verband met het leeghalen van de

woning, het vervoer en de eventuele opslag van de uit de panden verwijderde zaken. Daartoe maakt de deurwaarder afspraken met deze instanties over de dagen waarop een ontruiming kan plaatsvinden. Wegens organisatorische en logistieke redenen wordt doorgaans eens per veertien dagen een zogenaamde "ontruimingsronde" door deze instanties georganiseerd. Hierdoor kan het voorkomen dat de termijn waarbinnen de krakers hadden moeten ontruimen op grond van betekening van het vonnis verstrijkt net nadat de laatste ontruimingsronde heeft plaats gevonden.

Rochdale dient dan te wachten op de eerstvolgende ontruimingsronde die dan (pas) veertien dagen later plaatsvindt. Hierdoor kan het gebeuren dat tussen de dag van de uitspraak en de daadwerkelijke ontruiming soms een periode van drie à vier weken ligt. Gelet op de aard en ernst van de tekortkomingen en de gevolgen daarvan voor Rochdale kan van haar niet gevergd worden dat zij tot die tijd wacht. Om gedaagden een prikkel te geven om na betekening vrijwillig de woning te verlaten vordert eiseres een dwangsom van € 500,- voor elke dag dat gedaagden weigeren na betekening aan het ontruimingsvonnis te voldoen.

39. Eiseres wijst erop dat indien de krakers ter terechtzitting verschijnen om verweer te voeren, zij hun identiteit bekend dienen te maken.<sup>1</sup>

#### Producties

40. Aan deze dagvaarding worden de navolgende producties gehecht:

1. brief d.d. 12 oktober 2009 van Delta Forte aan alle toenmalige huurders van de Jan Hanzenstraat 84 en 86;
2. kopieën van opzeggingsbrieven en ander stukken waaruit de einddatum van de huurovereenkomst van de verschillende woningen blijkt;
3. brief d.d. 26 november 2009 van De Graaf en Groot makelaars met bod op de panden;
4. aangifte d.d. 29 december 2010;
5. brief d.d. 1 december 2010 van Rochdale aan de krakers;
6. brief d.d. 23 december 2010 van mr. Verheij aan Rochdale;
7. brief d.d. 27 december 2010 van Rochdale aan mr. Uppal;
8. brief d.d. 27 december 2010 van Rochdale aan de krakers;
9. brief d.d. 10 januari 2011 van de krakers aan mr. Verheij;
10. e-mail d.d. 17 januari 2011 van Rochdale aan mr. Uppal;
11. e-mail d.d. 18 januari 2011 van mr. Uppal aan Rochdale;
12. e-mail d.d. 19 januari 2011 van Rochdale aan mr. Uppal;
13. e-mail d.d. 24 januari 2011 van mr. Uppal aan Rochdale;
14. sommatiebrief d.d. 28 januari 2011 van mr. Groenewoud aan de krakers;

#### MITSDIEN:

Het de rechtbank behage om bij vonnis in kort geding, voor zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, bij wege van voorziening:

<sup>1</sup> Hof Amsterdam 8 juli 1993, KG 1993/292

1. gedaagden te veroordelen de onroerende zaken, of gedeelten daarvan, gelegen te 1053 ST Amsterdam aan de adressen Jan Hanzenstraat 84bg, 84-I, 84-II, 86bg, 86-I en 86-II binnen twee maal 24 uur na betekening van het in deze te wijzen vonnis met de daarin vanwege gedaagden aanwezige goederen en personen te verlaten en te ontruimen en met overgifte van de sleutels en al hetgeen tot de onroerende zaak behoort ter vrije en algehele beschikking van eiseres te stellen, op straffe van een dwangsom van € 500,- voor elke dag of gedeelte daarvan dat gedaagden hiermee in gebreke blijven, althans een door de rechtbank in goede justitie te bepalen dwangsom;
2. voor het geval gedaagden niet vrijwillig en volledig voldoen aan het onder 1 gevorderde, gedaagden te veroordelen in de kosten van de gerechtelijke ontruiming, welke kosten na de gerechtelijke ontruiming definitief zullen worden vastgesteld;
3. te bepalen dat het in deze zaak te wijzen vonnis tot een half jaar na dagtekening daarvan ten uitvoer kan worden gelegd tegen een ieder die ten tijde van de tenuitvoerlegging zich in de onroerende zaken, of gedeelten daarvan, gelegen te 1053 ST Amsterdam aan de adressen Jan Hanzenstraat 84bg, 84-I, 84-II, 86bg, 86-I of 86-II bevindt of daar binnentreedt en telkens wanneer dat zich voordoet;
4. gedaagden te veroordelen in de kosten van dit geding, daaronder uitdrukkelijk mede begrepen de na de uitspraak nog vallende kosten (voor wat betreft het salaris van de advocaat ad € 131,- zonder betekening in conventie of reconventie, € 205,- zonder betekening in conventie en reconventie tezamen en verhoogd met € 68,- in geval van betekening).

De kosten dezes zijn	€ 76.31
vermeerderd met de btw	€ 14.50
	-----
	€ 90.81

(w.g.) mr. F.A. RIPPEN  
GERECHTSDEURWAARDER

Voor afschrift:



De schuldeiser kan de berekende btw niet verrekenen in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968.