

RECHTBANK AMSTERDAM

sector civiel recht

Postadres postbus 84500, 1080 BN Amsterdam

mr. R.K. Uppal
Rombout Hogerbeetsstraat 25
1052 VN Amsterdam

Bezoekadres
Parnassusweg 220
Amsterdam
Telefoon: (020) 541 2111
Fax (020) 541 3153
Royal Bank of Scotland.
56.09.00491 ten name van
Arrondissement 521 Amsterdam

Fax nr: 020-7709001

Contactpersoon
Doorkiesnummer(s)
Datum
Ons kenmerk

Mevr. A. El Haddar
020 - 5412808
15 december 2011
500775 / KG ZA 11-1524 inzake: Gemeente
Amsterdam/Criquiusweg 86, zij die verbl.

Bij beantwoording de
datum en ons kenmerk
vermelden.
Wilt u slechts één zaak
in uw brief behandelen.

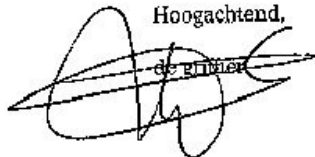
Uw kenmerk
Bijlage(n)
Onderwerp

1
Uitspraak

Geachte heer, mevrouw,

In bovengenoemde zaak heeft de rechtbank uitspraak gedaan, die u hierbij aantreft.

Hoogachtend,

~~de griffier~~




vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Sector civiel recht, voorzieningenrechter

zaaknummer / rolnummer: 500775 / KG ZA 11-1524 HB/MA

vonnis in kort geding van 15 december 2011

in de zaak van

de publiekrechtelijke rechtspersoon
GEMEENTE AMSTERDAM,
zetelend te Amsterdam,
eiseres bij dagvaarding van 5 oktober 2011,
advocaat mr. A.L. Bervoets te Amsterdam,
procesadvocaat mr. drs. I.M.C.A. Reinders Folmer te Amsterdam,

de besloten vennootschap
J. DRENTH B.V.,
gevestigd te Amsterdam,
gevoegde partij aan de zijde van eiseres,
advocaat: mr. T. IJsenbrandt te Nijmegen,

tegen

**HEN DIE VERBLIJVEN IN OF OP DE ONROERENDE ZAAK OF EEN
GEDEELTE DAARVAN, STAANDE EN GELEGEN AAN DE
CRUQUIUSWEG 86 TE AMSTERDAM**,
gedaagden,
van wie zich bekend hebben gemaakt [REDACTED]
advocaat mr. R. Uppal te Amsterdam.

Partijen zullen hierna de Gemeente, Drenth B.V. en de krakers worden genoemd.

1. De procedure

Ter terechtzitting van 19 oktober 2011 heeft de Gemeente gesteld en gevorderd overeenkomstig de in fotokopie aan dit vonnis gehechte dagvaarding. Drenth B.V. heeft verzocht zich aan de zijde van de Gemeente te kunnen voegen. Nu Drenth B.V. huurder is van de onroerende zaak en de overige partijen te kennen hebben gegeven geen bezwaar te hebben tegen de voeging, is het verzoek tot voeging ingewilligd. De krakers hebben tegen de vorderingen tot ontruiming verweer gevoerd met conclusie

500775 / KG ZA 11-1524 HB/MA
15 december 2011

2

tot weigering van de gevraagde voorziening. Alle partijen hebben producties en pleitnota's in het geding gebracht. Na verder debat hebben partijen verzocht vonnis te wijzen.

Ter zitting waren aanwezig:

Aan de zijde van de Gemeente: mr. Bervoets met de heer F. van Dijk,
teamcoördinator Realisatie Vastgoed & Grondzaken, Stadsdeel Oost;

Aan de zijde van Drenth B.V.: mr. IJsenbrandt met de heer Th. Mulder, directeur;

Aan de zijde van de krakers: mr. Uppal met [REDACTED]

Op 27 oktober 2011 is een tussenvonnis geweest. Onder 5.1. van het dictum is bepaald dat de krakers de brandweer onbelemmerd toegang dienen te verlenen tot de loods en mee dienen te werken aan een of meerdere inspecties naar de brandveiligheid in de loods en onder 5.2. van het dictum dat de Gemeente het desbetreffende rapport van de brandweer binnen vier weken na datum tussenvonnis dient over te leggen. Iedere verdere beslissing werd aangehouden en de zaak werd pro forma aangehouden tot 1 december 2011.

Bij faxbrief van 29 november 2011 heeft de Gemeente het rapport van de brandweer, gedateerd 28 november 2011, aan de voorzieningenrechter doen toekomen. De Gemeente heeft de voorzieningenrechter verzocht om in het eindvonnis te bepalen dat de verplichting uit rechtsoverweging 5.1 van het tussenvonnis, de verplichting van de krakers mee te werken aan onbelemmerde toegang van de brandweer tot de loods, van kracht blijft zolang gedaagden gebruik maken van de loods. Bij brief van 1 december 2011 heeft de griffie het rapport van de brandweer met het begeleidende schrijven van de Gemeente in kopie aan mr. Uppal verzonden met het verzoek om commentaar. Bij op 6 december 2011 ter griffie ingekomen faxbrief (abusievelijk gedateerd 17 oktober 2011) heeft mr. Uppal gereageerd met conclusie tot weigering van de gevraagde voorzieningen alsmede tot afwijzing van het bovenvermelde verzoek van de Gemeente, nu dit primair zou neerkomen op een ontoelaatbare eisvermeerdering en subsidiair een ongegronde eisvermeerdering, gelet op het rapport van de brandweer.

Tenslotte is aan partijen telefonisch meegedeeld dat vonnis is bepaald op 15 december 2011.

2. De feiten

Zie tussenvonnis punt 2.1. tot en met 2.7.

- 2.8. Bij brief van 28 november 2011 heeft de brandweer Amsterdam-Amstelland aan Stadsdeel Oost gerapporteerd over de brandveiligheidsaspecten van het gebruik van de loods ten behoeve van bewoning. De loods is getoetst aan het Bouwbesluit 2003, uitgaande van niveau: bestaande bouw en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit) 26 juli 2008. Verder is volgens de brief voor de beoordeling van de uitvoeringsaspecten van het object het rapport "Brandbeveiligingsinstallaties", uitgave NVBR, gebruikt. Op pagina 1 van het rapport onder het kopje "Advies" is opgenomen:

500775 / KG ZA 11-1524 HB/MA
15 december 2011

3

Onze conclusie is dat het gebruik van de bedrijfsloods voor woondoeleinden, voor wat betreft de brandveiligheid, voldoet aan de hierboven genoemde regelgeving.

Op pagina 3 onder het kopje "Conclusie" is opgenomen:

Brandweer Amsterdam-Amstelland concludeert dat ondanks dat de bedrijfsloods niet voor woondoeleinden bedoeld is, de bewoners onder de huidige omstandigheden geen onaanvaardbaar (brand)veiligheidsrisico lopen. De bedrijfsloods voorziet in voldoende uitgangen en biedt de bewoners (volgens informatie twee) voldoende waarborg het object snel te kunnen verlaten.

Daarbij zijn wij er vanuit gegaan dat:

- a) alle loopdeuren en roldeuren geopend kunnen worden zonder dat gebruik gemaakt moet worden van een sleutel of een ander los voorwerp, en
- b) opslag uit de bedrijfsloods wordt verwijderd.

Om daarnaast de (vlucht)veiligheid te verhogen adviseren wij u:

- c) door een testrapport aan te laten tonen dat de houten bekleding voldoet aan de kwaliteitseisen die daaraan wordt gesteld;
- d) tussen de centraal gelegen "hobbyruimte" en de vleugel die is ingedeeld een scheidingsconstructie aan te laten brengen, waarvan de weerstand tegen rookdoorgang minimaal 20 minuten bedraagt, en
- e) alle ruimtes te laten voorzien van rookmelders.

3. Het geschil

Zie tussenvonnis punt 3.1. tot en met 3.4.

4. De beoordeling

4.1. t/m 4.6. zie tussenvonnis.

4.7 Tegen de niet verschenen gedaagden is verstek verleend. Ook jegens hen geldt dit vonnis ook als een vonnis op tegenspraak.

4.8. Zoals uit r.o. 4.2 en 4.3. van het tussenvonnis voortvloeit, treft het verweer van de krakers dat de Gemeente onvoldoende spoedeisend belang heeft bij ontruiming nu ontruiming naar verwachting zal leiden tot ongerechtvaardigde leegstand, doel.

4.9. Het standpunt van de Gemeente dat zij een spoedeisend belang heeft bij ontruiming op grond van de brandgevaarlijkheid van de loods, is ongefundeerd gebleken: uit het rapport van de brandweer blijkt dat de loods voldoet aan de relevante regelgeving voor brandveiligheid en de bewoners geen onaanvaardbaar brandrisico lopen. Premissen van de brandweer bij haar conclusie zijn dat alle deuren zonder meer geopend kunnen worden en dat de opslag uit de bedrijfsloods wordt verwijderd. De krakers dienen hieraan mee te werken.

500775 / KG ZA 11-1524 HB/MA
15 december 2011

4

4.10. Dit leidt tot de slotsom dat zich in dit stadium geen grond voordoet voor ontruiming van de loods.

4.11. Het verzoek van de Gemeente om in het eindvonnis te bepalen dat de verplichting om de brandweer onbelemmerd toegang te verlenen en medewerking te verlenen aan een of meerdere inspecties naar de brandveiligheid van de loods, wordt begrepen als een voorwaardelijke eisvermeerdering, namelijk voor het geval en zolang de krakers de loods blijven gebruiken. Het primaire verweer van de krakers dat dit als een ontoelaatbare eisvermeerdering moet worden afgewezen, wordt verworpen. Immers, de krakers hebben de mogelijkheid gekregen er schriftelijk op te reageren. Nu de loods in eigendom toebehoort aan de Gemeente en op haar de verplichting rust op de veiligheid toe te zien en ook aan huurders van de naastgelegen bedrijven veiligheid te garanderen, komt het toewijzen van de voorwaardelijke eisvermeerdering de voorzieningenrechter alleszins redelijk voor. Zolang het gebruik van de loods voortduurt, dienen de krakers mee te werken aan inspecties van de brandweer naar de brandveiligheid. Het subsidiaire verweer van de krakers dat de voorwaardelijke eisvermeerdering moet worden afgewezen omdat gebleken is dat het standpunt van de brandgevaarlijkheid van de Gemeente ongegrond is, wordt eveneens verworpen nu er geen sprake is van een statische situatie, maar de situatie van dag tot dag kan veranderen.

4.12. Ten slotte merkt de voorzieningenrechter op dat hij ervan uitgaat dat de krakers de door de brandweer gedane aanbevelingen ter verhoging van de vluchtveiligheid zullen opvolgen.

4.13. In de omstandigheden van het geval ziet de voorzieningenrechter aanleiding de kosten tussen partijen te compenseren in die zin dat elke partij de eigen kosten draagt.

5. De beslissing

De voorzieningenrechter

5.1. bepaalt dat de krakers, mede ten behoeve van het toezicht op de naleving van hetgeen onder 4.9 en 4.12 is overwogen, de brandweer onbelemmerd toegang dienen te verlenen tot de loods en mee dienen te werken aan een of meerdere inspecties naar de brandveiligheid in het algemeen in de loods,

5.2. verklaart de beslissing tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

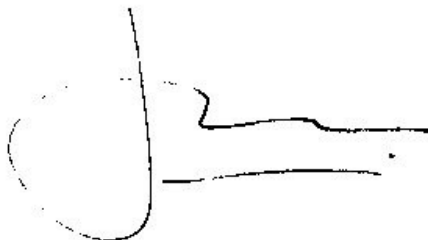
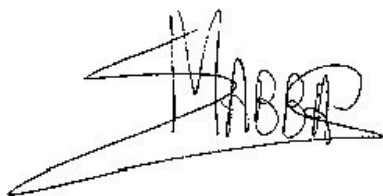
5.3. compenseert de kosten tussen partijen,

5.4. wijst het meer of anders gevorderde af,

500775 / KG ZA 11-1524 HB/MA
15 december 2011

5

Dit vonnis is gewezen door mr. H.N. Brouwer, voorzieningenrechter, bijgestaan door mr. M.H. Abbas, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 15 december 2011.



UITGEEVEN VOOR GROEGE
De griffier van de
rechtbank Amsterdam



type:
coll: 