

**RECHTBANK AMSTERDAM**

sector civiel recht

Postadres postbus 84500, 1080 BV Amsterdam

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

Bezoekadres  
Parnassusweg 220  
Amsterdam  
Telefoon (020) 541 2111  
Fax (020) 541 3150  
Royal Bank of Scotland  
36.99.90491 ten name van  
Arrondissement 521 Amsterdam

Contactpersoon  
Doorkiesnummer(s)  
Datum  
Oms kenmerk  
Uw kenmerk  
Bijlage(n)  
Onderwerp

020 - 7780001

A. el Yahiaoui  
020 - 5412808  
27 oktober 2011  
500775 / KG ZA 11-1524 inzake: Gemeente  
Amsterdam/Cruquiusweg 86, zij die verbl.


1  
Uitspraak

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

Geachte heer, mevrouw,

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

Hetgeachtend,  
de griffier.



IN NAAM DER KONINGIN !

# tussenvonnis



RECHTBANK AMSTERDAM

Sector civiel recht, voorzieningenrechter

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

tussenvonnis in kort geding van 27 oktober 2011 (bij vervroeging)

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

S00775 / KG ZA 11-1524 HB/MA  
27 oktober 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]

## 2. De feiten

- 2.1. De Gemeente is eigenaresse van het bedrijventerrein gelegen aan de Cruquiusweg. Op dit terrein is een vijftal loodsen aanwezig. Sinds 1 augustus 1983 is de loods gelegen aan Cruquiusweg 86 verhuurd aan Drenth B.V. Onderdeel van het gehuurde is de gezamenlijke toegangsweg voor de nummers 84 en 86. Het gehuurde is bestemd voor het exploiteren van een auto- en carrosserieherstelbedrijf.
- 2.2. Op 28 maart 2010 is het gehuurde gekraakt. Op 29 maart 2010 hebben Drenth B.V. en de Gemeente bij de politie aangifte gedaan van de kraak.
- 2.3. Drenth B.V. heeft de Gemeente verzocht de krakers te ontruimen en heeft vanaf oktober 2010 de betaling van de huurpenningen opgeschort wegens het ontbreken van huurgelde. De Gemeente heeft Drenth B.V. gesommeerd een ontruimingsprocedure te starten en het gehuurde zelf in gebruik te nemen. De Gemeente is tegen Drenth B.V. een incassoprocedure gestart om de achterstallige huur te incasseren.
- 2.4. Bij e-mail van 19 juli 2011 heeft de buurtregisseur aan de Gemeente melding gemaakt van klachten van naastgelegen bedrijven over de krakers. Deze klachten betroffen het zich begeven op het gemeenschappelijke bedrijventerrein, sloopactiviteiten in de loods en mogelijk het stoken van vuur. Bij e-mail van 25 augustus 2011 heeft de buurtregisseur meegedeeld dat hij de klachten niet zelf heeft geconstateerd en dat hij "de laatste keer dat hij daar was" een soort kampvuur voor de woning heeft gezien.
- 2.5. Bij brief van 9 augustus 2011 heeft de Gemeente Drenth B.V. gesommeerd om binnen drie weken een kort geding tot ontruiming te starten tegen de krakers. Drenth heeft aan deze sommatie geen gehoor gegeven.
- 2.6. Bij exploitatie en brief van 30 augustus 2011 heeft de Gemeente de krakers gesommeerd om de brandgevaarlijke activiteiten te staken en het gehuurde binnen een week te verlaten.

500775 / KG ZA 11-1524 HB/MA  
27 oktober 2011

3

2.7. Bij e-mail van 6 september 2011 heeft mr. Uppal namens de krakers meegedeeld dat zij een huisrecht uitoefenen en bereid zijn afspraken te maken over het gebruik van de loods.

### 3. Het geschil

3.1. De Gemeente vordert op straffe van een dwangsom de ontruiming van de krakers, met een anti-herkraaktermijn van een jaar en met veroordeling van de krakers in de kosten van de ontruiming alsmede in de proceskosten van dit geding.

3.2. Zij stelt daartoe dat de krakers het terrein met daarop de loodsen zonder recht of titel gebruiken en dat zij een urgent belang heeft bij de ontruiming nu: a) er sprake is van een brandgevaarlijke situatie; b) het niet mogelijk is gebleken om ter plekke controle uit te oefenen; c) de huurder van nummer 84 hinder ondervindt van de krakers en hun bezoek en d) de gemeente een financieel belang heeft bij ontruiming omdat Drenth B.V. in verband met de kraak sinds oktober 2010 de voldoening van de huurpenningen heeft opgeschort. Met betrekking tot de brandgevaarlijke situatie heeft de Gemeente toegelicht dat deze ontstaat door de bewoning op zich en door het maken van vuur in of om de loods. Dat in de loods geen watertoevoer aanwezig is, versterkt de brandgevaarlijke situatie nog verder. Bij brand zullen door de directe verbinding tussen loods nummer 84 en nummer 86 twee loodsen afbranden en daarbij lopen ook de loodsen ten westen van nummers 84 en 86 gevaar. De Gemeente is niet in staat ter plaatse controle uit te oefenen op de risicovolle situatie, met name op het onderdeel brandveiligheid, nu de krakers handhavers de toegang weigeren. Het aanbod van de krakers om afspraken te maken komt onvoldoende tegemoet aan het zwaarwegende belang van de Gemeente controle uit te kunnen oefenen. Controle moet ook op onverwachte momenten kunnen plaatsvinden. De brandonveilige situatie blijft voortbestaan zolang sprake is van bewoning. Het belang van de Gemeente en van Drenth B.V. het gehuurde weer te kunnen gebruiken, weegt onder de gegeven omstandigheden zwaarder dan het belang van de krakers om de loods te kunnen blijven bewonen.

3.3. Drenth B.V. heeft gesteld dat zij de loods nodig heeft voor eigen gebruik. Tot aan de kraak had zij de loods nog immer feitelijk in gebruik. Weliswaar is het autoschadebedrijf in 2007 verhuisd naar Amstelveen, maar de loods werd gebruikt als aanleveringsadres voor te herstellen voertuigen en grotere voertuigen werden in de loods zelf gerepareerd. In de loods bevond zich onder meer een volledig ingericht kantoor en archief. Het postcodegebied waarbinnen de loods valt is gelet op toedeling van schadegevallen door verzekeringsmaatschappijen gunstiger dan het postcodegebied te Amstelveen. Sinds de loods is gekraakt en Drenth de loods niet meer kan gebruiken, is een substantieel deel van de toedeling weggevallen als gevolg waarvan Drenth B.V. een omzetverlies van enkele tonnen per jaar lijdt. Drenth B.V. heeft niet in een eerder stadium actie ondernomen tegen de krakers omdat zij meende dat de Gemeente dit zou doen.

500775 / KG ZA 11-1524 HB/MA  
27 oktober 2011

4

3.4. De krakers hebben aangevoerd dat ontruiming een ongeoorloofde inbreuk zal maken op hun huisrecht. De Gemeente en Drenth B.V. hebben onvoldoende spoedeisend belang bij ontruiming nu naar verwachting ontruiming zal leiden tot ongerechtvaardigde leegstand. Sinds medio 2007 was het pand in elk geval niet meer in gebruik. Het bord met de tekst "in renovatie" hangt daar sinds 2007, maar tot de kraak in maart 2010 is van renovatie geen sprake geweest. De stelling van de Gemeente dat de krakers in of vlakbij de loods vuur stoken hebben zij bestreden: slechts tweemaal is op het buitenterrein van de loods een kleine barbecue gehouden. Er is geen sprake van het stoken van vuur binnenin de loods. Ook met de winter in aantocht zullen zij binnen geen vuur of houtkachels gaan stoken, maar een extra trui aantrekken. Ook de door de Gemeente gestelde beschadigingen in de loods betwisten zij. Zij hebben de loods juist opgeruimd. Het materiaal en het archief van Drenth B.V. zijn nog in de loods aanwezig en zullen na een daartoe strekkend verzoek ter beschikking worden gesteld. Dit verzoek is echter, aldus de krakers, nooit gedaan. Tenslotte hebben de krakers zich bereid verklaard afspraken te maken over inspecties door de brandweer.

#### 4. De beoordeling

- 4.1. Omdat in dit geval sprake is van een procedure waarin een voorlopige voorziening wordt gevorderd, zal de voorzieningenrechter artikel 127a lid 1 en lid 2 Rv - waarin is bepaald dat aan het niet tijdig betalen van het griffierecht consequenties worden verbonden - buiten beschouwing laten. Toepassing van deze bepaling zou immers, gelet op het belang van één of beide partijen bij de toegang tot de rechter, leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.
- 4.2. Uitgangspunt in zogenaamde kraakzaken is dat in kort geding niet wordt ontruimd voor leegstand, omdat in dat geval de eigenaar niet geacht kan worden een spoedeisend belang te hebben bij de ontruiming. In dit geval is voorshands onvoldoende aannemelijk gemaakt dat een ontruiming niet tot leegstand zal leiden. Derhalve kan de vordering tot ontruiming niet op deze grond worden toegewezen.
- 4.3. Indien de bewoning van het gekraakte object een (brand-)gevaarlijke situatie oplevert kan reeds op die grond in kort geding een ontruiming worden uitgesproken, ongeacht of aannemelijk is dat het object na de ontruiming leeg zal komen te staan. Met het bestaan van een brandgevaarlijke situatie kan de eigenaar immers worden geacht een spoedeisend belang bij toewijzing van zijn vordering te hebben.
- 4.4. Gelet op de stelling van de Gemeente dat in casu sprake is van een brandgevaarlijke situatie, temeer nu zich in de loods geen watervoorziening bevindt, en de betwisting door de krakers daarvan, komt het de voorzieningenrechter geraden voor dat naar de brandgevaarlijkheid in de loods als gevolg van de bewoning onverwijld onderzoek zal worden ingesteld. De Gemeente zal de brandweer daartoe opdracht dienen te verstrekken. Teneinde te voorkomen dat bij een van te voren aangekondigd

500775 / KG ZA 11-1524 HB/MA  
27 oktober 2011

5

bezoek door de brandweer de situatie in de loods niet representatief zal zijn voor de dagelijkse gang van zaken, zal dit onderzoek onaangekondigd plaats moeten kunnen vinden. De krakers dienen de brandweer onbelemmerd toegang tot de loods te verlenen en mee te werken aan een zodanig onaangekondigd onderzoek door de brandweer.

4.5. Nu de brandweer bij uitstek de aangewezen deskundige is een onderzoek naar de brandveiligheid in te stellen, zal het daaromtrent door de brandweer op te maken rapport in hoge mate bepalend zijn voor de beantwoording van de vraag of zich in de loods een brandgevaarlijke situatie voordoet als gevolg van de bewoning.

4.6. De zaak zal vier weken na heden, derhalve tot 1 december 2012, pro forma worden aangehouden. De Gemeente zal binnen deze periode het rapport aan de voorzieningenrechter en de andere partijen dienen over te leggen of om nadere aanhouding moeten verzoeken. Iedere verdere beslissing wordt in afwachting hiervan aangehouden.

## 5. De beslissing

De voorzieningenrechter

5.1. bepaalt 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,

5.2. bepaalt dat de Gemeente binnen vier weken na heden het rapport van de brandweer omtrent de brandveiligheid in de loods zal dienen over te leggen of anders om nader uitstel zal dienen te vragen,

5.3. verklaart de beslissing tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

5.4. houdt de zaak pro forma aan tot 1 december 2011,

5.5. houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mr. H.N. Brouwer, voorzieningenrechter, bijgestaan door mr. M.H. Abbas, griffier, en in het openbaar uitgesproken op (bij vervroeging) 27 oktober 2011.

type:  
coll: M

UITGEGEVEN VOOR GROBBE  
DE GRIFTER VAN DE  
RECHTBANK AMSTERDAM