

vonnis

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Afdeling privaatrecht
Zittingsplaats Haarlem

zaaknummer / rolnummer: C/15/249614 / KG ZA 16-791

Vonnis in kort geding van 13 december 2016

in de zaak van

wonende te Zaandam,
eiseres,
advocaat mr. R.K. Uppal te Amsterdam,

tegen

DE STAAT DER NEDERLANDEN,
gevestigd te 's-Gravenhage,
gedaagde,
advocaat mr. F.B. Lekkerkerker te 's-Gravenhage.

Partijen zullen hierna [REDACTED] en de Staat genoemd worden.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding
- de mondelinge behandeling
- de pleitnota van [REDACTED]
- de pleitnota van de Staat.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. De gemeente Zaanstad is eigenaar van het pand Slachthuisstraat 67 en 67A te Zaandam (hierna: het pand). Tot augustus 2011 is het pand in gebruik geweest als schoolgebouw.

2.2. Eind 2011 is een persbericht verschenen van Kraakgroep Zaanstreek, met de volgende inhoud:

"[...] Zondag 27 november 2011 heeft Kraakgroep Zaanstreek opnieuw leegstand omgetoverd in woonruimte.
[...] De onnodige leegstand van vandaag betreft het voormalig schoolgebouw aan de Slachthuisstraat 67 in Zaandam [...]"

C/15/249614 / KG ZA 16-791

3

13 december 2016

3.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. De beoordeling

4.1. [REDACTED] beroept zich er op dat zij en de overige krakers een huisrecht hebben gevestigd door het pand te betrekken, wat op grond van artikel 12 van de Grondwet en artikel 8 van het EVRM dient te worden gerespecteerd.

4.2. De Staat heeft onder meer verwezen naar het vonnis van de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam van 18 maart 2011 (ECLI:NL:RBAMS:2011:BQ7649), waarin een door krakers gevraagd verbod van strafrechtelijke ontruiming is geweigerd. In dit vonnis is overwogen dat bij de afweging van de belangen van krakers en de eigenaar steeds het uitgangspunt geldt dat een eigenaar het recht heeft om over zijn pand te beschikken zo hij wil. In het geval een eigenaar echter geen enkel belang heeft bij de ontruiming en deze alleen maar zal leiden tot langdurige leegstand, zonder enig uitzicht op verandering in die situatie, kan de belangenafweging mogelijk in het voordeel van de kraker uitvallen, aldus de voorzieningenrechter in rechtsoverweging 4.15. van het vonnis.

4.3. [REDACTED] heeft deze overweging – die nogal wat navolging heeft gekregen – bekritiseerd. Zij heeft daartoe aangevoerd dat de in het Amsterdamse vonnis gevolgde redenering geen ruimte laat voor een effectieve afweging. Aangezien deze redenering bij voorbaat leidt tot een afwijzing van een vordering tot tegengaan van een ontruiming, heeft toepassing van dit criterium in de rechtspraak slechts geleid tot afwijzing van vorderingen tot tegenhouden van een strafrechtelijke ontruiming. [REDACTED] pleit er voor haar vordering te beoordelen aan de hand van het ruimere criterium dat de Hoge Raad heeft gegeven in zijn arrest van 28 oktober 2011 (ECLI:NL:HR:2011:BQ9880).

4.4. De voorzieningenrechter is met [REDACTED] van oordeel dat de wet (en de voormelde uitspraak van de Hoge Raad) niet dwingt tot de strikte uitleg die in de genoemde uitspraak van de voorzieningenrechter te Amsterdam is neergelegd. Die uitleg wordt te strikt geacht. In het bijzonder wordt niet onderschreven de gedachte dat het belang van de eigenaar steeds dient te prevaleren boven dat van de kraker tenzij de ontruiming alleen maar zou leiden tot *langdurige leegstand en* er niet enig uitzicht op verandering in die situatie is. Het komt telkens aan op een afweging van het (in abstracto prevalerende) zelfbeschikkingsrecht van de eigenaar tegen het door de kraker uitgeoefende huisrecht. In die afweging - die wordt gemaakt in een juridisch maatschappelijke context waarin aan het "woonbelang" een hoge waarde wordt toegekend en waarin schaarste van woonruimte een zowel actueel als hardnekkig probleem is - kan een veelheid van factoren een rol spelen:

- de aard van het betrokken object (leent het zich voor bewoning of levert dat gezondheids- of veiligheidsrisico's op?),
- de eigenaarsbelangen die met de ontruiming worden gediend (heeft de eigenaar concrete plannen? Moet hij het leveren of anderszins ter beschikking stellen van derden? Wat zijn de gevolgen van het uitblijven van die levering/terbeschikkingstelling? Hoe urgent en zeker is een en ander?),
- de wijze waarop het pand is gebruikt (zijn de bewoners zorgvuldig met het eigendom van anderen omgesprongen?),
- de opstelling van de bewoners in relatie tot de planontwikkeling door de eigenaar c.q. de planontwikkeling met het oog waarop de eigenaar wil ontruimen,

C/15/249614 / KG ZA 16-791
13 december 2016

4

- de duur van de bewoning,
- het ontstaan van een eventuele noodtoestand aan de zijde van de bewoner(s).

4.5. Deze benadering toepassend op de onderhavige casus moet doorslaggevend zijn dat het hier gaat om een voormalig schoolgebouw, waarvoor de gemeente Zaanstad inmiddels in de Stichting Surbeza een serieuze koper/huurder heeft gevonden.

4.6. In het midden blijven in welke mate er in een constellatie als deze ruimte is om de belangen van een op levering/terbeschikkingstelling aandringende derde mee te wegen. Als die ruimte er is, leidt dat tot het oordeel dat Surbeza een rechtens te respecteren belang heeft bij die levering/terbeschikkingstelling. Immers, voorafgaand aan het op 8 september 2015 sluiten van de koop- en huurovereenkomst met de gemeente Zaanstad is aan de Stichting Surbeza een omgevingsvergunning verleend ter realisering van haar plannen. Voorts is de stichting op 4 november 2015 een horecavergunning verstrekt voor het gedeelte Slachthuisstraat 67A van het pand. De gemeente heeft de bezwaren die omwonenden tegen de vergunningverlening maakten ongegrond verklaard. Weliswaar zijn de hiertegen gevoerde procedures nog niet afgerond, maar dit staat niet aan de bevoegdheid van Surbeza in de weg direct na levering van het pand haar bouwplannen aan te vangen. Voorts acht de voorzieningenrechter voldoende aannemelijk dat Surbeza in staat is kort na levering activiteiten overeenkomstig haar doelstellingen in het pand te ontwikkelen. Het betreft een voormalig schoolgebouw, waarin Surbeza huiswerkbegeleiding wil geven. Niet weersproken is dat dit gebruik op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

4.7. Onder de geschetste omstandigheden dient het belang van de gemeente Zaanstad bij ontruiming te prevaleren boven het huisrecht van [REDACTED]. Daarbij is mede van belang dat het onder 2.5 vermelde door [REDACTED] niet is weersproken en dat gesteld noch gebleken is dat [REDACTED] bij afwijzing van haar vordering in een noodtoestand komt te verkeren. Dit brengt mee dat de door [REDACTED] gevorderde voorzieningen zullen worden geweigerd.

4.8. [REDACTED] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van de Staat der Nederlanden worden begroot op:

- griffierecht	€	619,00
- salaris advocaat		<u>816,00</u>
Totaal	€	1.435,00.

5. De beslissing

De voorzieningenrechter

- 5.1. weigert de gevorderde voorziening,
- 5.2. veroordeelt [REDACTED] in de proceskosten, aan de zijde van de Staat der Nederlanden tot op heden begroot op € 1.435,00,
- 5.3. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,
- 5.4. wijst het meer of anders gevorderde af.

C/15/249614 / KG ZA 16-791
13 december 2016

2

2.3. Burgemeester en wethouders van Zaanstad hebben op 14 augustus 2015 aan Stichting Surbeza een omgevingsvergunning voor een interne verbouwing van het pand verleend.

2.4. De gemeente Zaanstad heeft op 2 september 2015 een brief gestuurd aan de krakers, met het verzoek het pand vóór 1 oktober 2015 geheel ontruimd en bezemschoon op te leveren.

2.5. Op 7 september 2016 heeft R.P. van Zonneveld, makelaar onroerend goed bij de gemeente Zaanstad, aangifte gedaan van huisvredebreuk tegen de krakers van het pand. In het proces-verbaal van aangifte staat het volgende:

"[...] Ik heb contact gehad met verschillende geïnteresseerde verenigingen. Ik heb met de verenigingen een rondje gemaakt door en om het pand. Deze zijn door de kraaksituatie afgeschrikt. Door het gehele pand lag kleding, er waren kozijnen veranderd, ramen zijn uit het kozijn gehaald, koperen leidingen ontbraken, er zijn gaten in het dak gemaakt voor schoorstenen gezien er in het pand geen kachels aanwezig zijn, het metselwerk van de gevels zijn geveerd en er staan verschillende kreten op geschreven, het hele bedrijfsterrein is begroeid met onkruid.

Sinds een jaar mag ik van de krakers niet meer in het pand ik kan u niet omschrijven hoe het er nu van binnen zou zien. Ik schat de schade op ongeveer 50000 euro. Doordat het pand gekraakt is en slecht is onderhouden kan ik het pand voor ongeveer 100000 euro minder verkopen. [...]"

2.6. De gemeente Zaanstad als verkoper en Stichting Surbeza als koper hebben op 8 september 2015 een koopovereenkomst met betrekking tot het gedeelte Slachthuisstraat 67A van het schoolgebouw gesloten. Eveneens op 8 september 2015 is tussen de gemeente Zaanstad als verhuurder en Stichting Surbeza als huurster een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot het gedeelte Slachthuisstraat 67.

2.7. De burgemeester van Zaanstad heeft Stichting Surbeza op 4 november 2015 een vergunning onder voorschriften verleend voor het exploiteren van een horecabedrijf in het voormalig schoolgebouw.

2.8. De officier van justitie van het arrondissementsparket Noord-Holland heeft bij brief van 6 oktober 2016 aangekondigd dat de krakers worden aangemerkt als verdachten van overtreding van de artikelen 138, 138a en / of 139 van het Wetboek van Strafrecht, met de aanzegging dat het schoolgebouw in beginsel binnen acht weken zal worden ontruimd.

2.9. is een van de krakers.

3. Het geschil

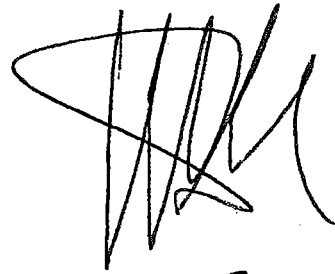
3.1. vordert - samengevat - de Staat te verbieden op strafrechtelijke gronden tot feitelijke ontruiming van de Slachthuisstraat 67 en 67A te Zaandam, gemeente Zaanstad, over te gaan, waaronder begrepen het verlenen van medewerking aan overhandiging van het pand aan derden dan wel het niet optreden tegen huisvredebreuk jegens ██████ c.s. gedurende hun afwezigheid, op straffe van een dwangsom van € 10.000,00, althans een zodanige beslissing te nemen als de voorzieningenrechter in goede justitie acht.

3.2. De Staat voert verweer.

C/15/249614 / KG ZA 16-791
13 december 2016

5

Dit vonnis is gewezen door mr. A.H. Schotman en in het openbaar uitgesproken in
tegenwoordigheid van de griffier op 13 december 2016.

A handwritten signature consisting of several overlapping loops and lines, appearing to be written in black ink.A handwritten signature consisting of several overlapping loops and lines, appearing to be written in black ink.