



de Rechtspraak

Rechtbank Amsterdam

mr. J.F. Overes
Weteringschans 153
1017 SE AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht
teams kanton

bezoekadres
Parnassusweg 220
1076 AV Amsterdam

correspondentieadres
Postbus 70515, 1007 KM
Amsterdam

telefoon: (088) 36 17000

fax: 088-3610311

Openingstijden griffie
08:30 - 17:00 uur

www.rechtspraak.nl

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

Contactpersoon mw. E.N.J. Bink / Team E
Doorkiesnummer(s) (088) 36 11407
Datum 3 november 2017
Ons Kenmerk 6021810 EA VERZ 17-476
Uw Kenmerk 2017 0204
Bijlage(n)
Partijen Stichting Wijkcenturm d'Oude Stadt
vs Rijan B.V.

DIT WORDT U ZONDER VERDER BEGELEIDENDE

BRIEF TOEGEZONDEN

De naam van de rechter die de zaak behandelt kan telefonisch bij de contactpersoon worden opgevraagd.

Uw persoonsgegevens en indien van toepassing die van uw cliënt worden voor zover nodig, ten behoeve van een goede procesvoering verwerkt in een registratiesysteem van het gerecht.

In de directe omgeving van de rechtbank is beperkte (betaalde) parkeergelegenheid. Met het openbaar vervoer kunt u ons goed

beschikking

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 6021810 EA VERZ 17-476
beschikking van: 3 november 2017
func.: 609

beschikking van de kantonrechter

I n z a k e

stichting Stichting Wijkcentrum d'Oude Stadt
gevestigd te Amsterdam
verzoekster
nader te noemen: het wijkcentrum
gemachtigde: mr. J.F. Overes

t e g e n

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
gevestigd te Amsterdam
verweerster
nader te noemen: Rijan
gemachtigde: mr. D.P. van den Bergh

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Het wijkcentrum heeft op 29 mei 2017 een verzoek ingediend als bedoeld in artikel 7:230a BW. Op 11 oktober 2017 heeft Rijan een verweerschrift ingediend. Het wijkcentrum heeft op 11, 12 en 13 oktober 2017 nog producties overgelegd.

Het verzoek is mondeling behandeld ter terechtzitting van 13 oktober 2017. Het wijkcentrum is verschenen bij P. Busker, voorzitter en L. Buisman, secretaris, bijgestaan door de gemachtigde. Rijan heeft zich doen vertegenwoordigen door haar gemachtigde. Partijen hebben het woord gevoerd, namens het wijkcentrum mede aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen. Vervolgens is een datum voor beschikking bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Uitgangspunten

1. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend dan wel niet (voldoende) betwist, alsmede op grond van de overgelegde en in zoverre niet bestreden inhoud van de bewijsstukken,

wordt in dit geding het volgende tot uitgangspunt genomen:

- 1.1. Het wijkcentrum huurt sinds 1 januari 1988 aanvankelijk van woningstichting De Key (hierna: De Key) als verhuurster en vanaf 1 november 2015 van Rijan de onroerende zaak gelegen aan het adres Nieuwe Doelenstraat 55 te Amsterdam (hierna: het gehuurde) tegen een huurprijs van laatstelijk € 1.498,16 per maand. Het gehuurde heeft een omvang van ongeveer 160 m², verdeeld in een ruimte waarin een aantal bureaus staan en een vergaderruimte. Het gehuurde maakte destijds onderdeel uit van een nieuwbouwproject en is speciaal als huisvesting voor het wijkcentrum ontworpen. In de huurovereenkomst staat dat het gehuurde uitsluitend is bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
- 1.2. De Key heeft bij brief van 15 oktober 2015 aan het wijkcentrum medegedeeld dat zij het gehuurde heeft verkocht aan Rijan en dat de huur per 1 november 2015 aan Rijan dient te worden betaald.
- 1.3. Rijan heeft bij brief van 1 maart 2016 de huurovereenkomst met het wijkcentrum opgezegd per 1 juli 2016. Hierin staat onder meer het volgende: “Omdat wij u de mogelijkheid willen bieden om, indien nog nodig, vervangende ruimte te vinden (eventueel met onze hulp) zijn wij bereid om de beëindigingsdatum uit te stellen. Tot het moment waarop nadere schriftelijke afspraken zijn gemaakt geldt bovengenoemde officiële einddatum.”
- 1.4. Het wijkcentrum heeft Rijan op 17 maart 2016 gewezen op een in 1998 met De Key gemaakte en schriftelijk vastgelegde afspraak dat de opzegtermijn één jaar is.
- 1.5. De gemeente Amsterdam heeft bij besluit van 19 december 2016 aan het wijkcentrum subsidie over het jaar 2017 verleend voor maximaal € 34.525,00. Deze subsidie is de enige inkomstenbron die het wijkcentrum genereert.
- 1.6. Rijan heeft op 3 januari 2017 aan het wijkcentrum medegedeeld dat zij in hoofdlijnen overeenstemming met een nieuwe huurder heeft bereikt en dat zij graag tijdig de oplevering van het gehuurde wil afstemmen. Rijan heeft daarbij bericht dat conform de opzegging en nadere afspraken de oplevering op 1 april 2017 is gepland.
- 1.7. Rijan heeft het wijkcentrum op 10 januari 2017 verzocht te bevestigen dat het wijkcentrum uiterlijk 1 april 2017 leeg en ontruimd zal worden opgeleverd en dat de nieuwe huurder hierom heeft gevraagd vanwege de planning.
- 1.8. Het wijkcentrum heeft op 11 januari 2017 aan Rijan bericht dat zij geen toezegging tot ontruiming van het gehuurde heeft gedaan en dat als Rijan de ontruiming wenst aan te zeggen, zij zal overwegen om op grond van artikel 7:230a BW de rechter te verzoeken de ontruimingstermijn te verlengen.
- 1.9. Het wijkcentrum heeft in oktober 2017 de gemeente Amsterdam gevraagd om een structurele verhoging van de subsidie met € 14.009,00 en een eenmalige subsidie van € 30.000,00 aan verhuiskosten in verband met een beoogde verhuizing naar een locatie aan de Nieuwezijds Voorburgwal 290 te Amsterdam.
- 1.10. Het wijkcentrum verricht (thans nog) activiteiten ten aanzien van burgerparticipatie.

Verzoek van het wijkcentrum, tevens verweer ten aanzien van het verzoek ex artikel 7:230a lid 6 BW van Rijan

2. Het wijkcentrum heeft verzocht de termijn waarbinnen ontruiming zou moeten plaatsvinden te verlengen tot één jaar na het eindigen van de huurovereenkomst, derhalve tot en met 1 april 2018, dan wel een door de kantonrechter te bepalen termijn, voor zover de huurovereenkomst op geldige wijze tegen 1 april 2017 is opgezegd.
3. Het wijkcentrum stelt hiertoe het volgende. Rijan heeft de huurovereenkomst niet rechtsgeldig opgezegd omdat zij een termijn van drie maanden heeft gehanteerd terwijl een opzegtermijn van één jaar is overeengekomen. Verder heeft het wijkcentrum van Rijan na de brief van 1 maart 2016 eerst pas op 3 januari 2017 een bericht van Rijan ontvangen. Omdat Rijan niet opnieuw de huur heeft opgezegd en daarbij de correcte opzegtermijn heeft gehanteerd, en Rijan al geruime tijd niets meer van zich had laten horen, mocht het wijkcentrum er vanuit gaan dat de huuropzegging redelijkerwijs was ingetrokken. Het wijkcentrum verzet zich tegen een conversie van de opzegtermijn van drie maanden naar één jaar.
4. Het wijkcentrum betwist de stelling van Rijan dat zij met een huuropzegging tegen 1 april 2017 heeft ingestemd en dat zij heeft toegezegd het gehuurde per die datum te ontruimen. Het wijkcentrum voert aan dat zo er getuigen zijn die zouden verklaren dat de voorzitter van het wijkcentrum, de heer Busker, een dergelijke mededeling zou hebben gedaan, het wijkcentrum daaraan niet gebonden is. Uit het uittreksel van het stichtingenregister van 12 oktober 2017 blijkt dat de heer Busker alleen gezamenlijk, met andere bestuurders, bevoegd is. De vermeende mededeling van de heer Busker is mitsdien niet bevoegd gedaan, zodat het bewijsaanbod van Rijan irrelevant is en moet worden gepasseerd.
5. Het wijkcentrum betoogt verder dat een verzoek tot ontruimingsbescherming toewijsbaar is indien de belangen van de huurder door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan die van de verhuurder bij voortzetting van het gebruik door de huurder. Het belang van wijkcentrum bij voortzetting van het gebruik is gericht op de handhaving van zijn activiteiten in de huidige vorm en op de huidige plaats zodat Wijkcentrum als instelling van grote maatschappelijke betekenis voor de stad Amsterdam behouden blijft. Het wijkcentrum heeft ondanks zijn inspanningen nog geen vergelijkbare nieuwe huurlocatie in de wijk kunnen vinden. Rijan heeft in de opzeggingsbrief van 1 maart 2016 aangeboden te helpen bij het vinden van vervangende ruimte, maar Rijan heeft nooit enige hulp geboden. Rijan stelt zich op het standpunt dat het wijkcentrum naar een locatie in de Boomsplijker kan, maar het hele gebouw is reeds in gebruik op één enkele kamer van 50 m² na. Deze kamer is niet groot genoeg, omdat het over minimaal drie (eventueel twee) ruimtes dient te beschikken, namelijk een ruimte waarin de werkplekken zijn gelegen, een kantoor voor één werkplek tevens spreekkamer en een (grote) ruimte waarin vergaderd wordt. Verder dient te locatie rolstoeltoegankelijk te zijn.
6. Het wijkcentrum heeft tegen het verzoek van Rijan om – kort gezegd – de vergoedingssom vast te stellen op € 75.000,00 aangevoerd dat deze vergoeding vier maal hoger is dan het bedrag dat thans maandelijks wordt betaald. Het wijkcentrum stelt dit bedrag niet te kunnen opbrengen en dat toewijzing van dit verzoek tot haar faillissement zou leiden. Het wijkcentrum verzoekt Rijan niet ontvankelijk te verklaren

ten aanzien van haar verzoek ex artikel 7:230a lid 6 BW dan wel dit verzoek af te wijzen.

Verweer van Rijan; tevens verzoek van Rijan ex artikel 7:230a lid 6 BW

7. Rijan stelt zich op het standpunt dat de huuropzegging van 1 maart 2016 niet nietig is aangezien de huuropzegging tegen 1 juli 2016 is gewijzigd naar 1 april 2017. Verder heeft het wijkcentrum in de afgelopen maanden meerdere malen uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk aan de heer Polle, de makelaars van Rijan en aan de Friedrich van beheerder Groen, bevestigd dat zij instemde met de huuropzegging per 1 april en dat het gehuurde per die datum zou zijn verlaten. Het wijkcentrum zou namelijk vertrekken naar de Boomspijker, welke locatie door de gemeente Amsterdam is voorgedragen. Rijan verwijst in dit verband naar het door het wijkcentrum aan de gemeente Amsterdam gedane verzoek om verhoging van de subsidie in verband met de hiervoor bedoelde verhuizing. Rijan stelt ook dat het wijkcentrum nooit gebruik heeft gemaakt van haar aanbod om te helpen met zoeken naar een vervangende locatie.
8. Rijan voert verder aan dat zij per 1 april 2017 een huurovereenkomst heeft gesloten met de Spar, een supermarkt, voor de duur van “5 + 5 jaar” tegen een huurprijs van € 75.000,00 per jaar. Het belang van Rijan bij een ontruiming is dan ook evident, aldus Rijan.
9. Vervolgens verzoekt Rijan de kantonrechter om de vergoeding voor het voortgezet gebruik van het gehuurde vast te stellen op € 75.000,00 per jaar, te betalen in maandelijkse termijnen vóór de eerste dag van de maand.
10. Rijan voert verder aan dat het wijkcentrum thans nog alleen activiteiten verricht op het gebied van burgerparticipatie en dat zij deze beperkte activiteit gemakkelijk kan verplaatsen naar de door de gemeente voorgedragen locatie de Boomspijker. Het wijkcentrum heeft in verband hiermee onlangs een aanvraag om aanvullende subsidie van € 14.000,00 gedaan. Daarbij komt, aldus Rijan, dat zij bereid is een financiële bijdrage te leveren teneinde het voor het wijkcentrum mogelijk te maken een aanvullende vergaderruimte te huren omdat het daar namelijk aan zou ontbreken. Van dit aanbod is geen gebruik gemaakt.
11. Rijan heeft verzocht:
 - primair: de vorderingen van het wijkcentrum niet-ontvankelijk te verklaren,
 - subsidiair: te bepalen dat de som als vergoeding voor het voortgezet verbruik van de zaak € 75.000,00 per jaar bedraagt, te betalen in maandelijkse termijnen, vóór de eerste dag van de maand,
 - subsidiair: zo spoedig mogelijk de voorlopige voorziening te treffen als bedoeld in artikel 7:230a, zesde lid, tweede volzin, BW door het bepalen van de voorlopige vergoedingssom op € 75.000,00 per jaar, te bepalen in maandelijkse termijnen vóór de eerste dag van de maand.

Beoordeling

Ten aanzien van het verzoek van het wijkcentrum

12. De kantonrechter overweegt dat Rijan in de brief van 1 maart 2016 een te korte opzegtermijn heeft gehanteerd, nu is komen vast te staan dat het wijkcentrum met De Key een opzegtermijn van één jaar is overeengekomen. De omstandigheid dat, naar het wijkcentrum stelt, Rijan van 1 maart 2016 tot 3 januari 2017 niet met het wijkcentrum heeft gecommuniceerd, kan er niet toe leiden dat het wijkcentrum er gerechtvaardigd op heeft mogen vertrouwen dat de huuropzegging van 1 maart 2016 niet meer aan de orde zou zijn. Hiervoor is meer nodig en daarvan is niet gebleken.
13. Aangezien de strekking van de huuropzegging (beëindiging van de huurovereenkomst) overeenstemt met het doel van een opzegging, waarbij een opzegtermijn één jaar in acht is genomen, komt aan de huuropzegging op de voet van artikel 3:42 BW dienovereenkomstige werking toe.
14. Voor zover het verzoek een andersluidend standpunt inhoudt, wordt dit verworpen.
15. Ten aanzien van de stelling van Rijan dat de heer Busker van het wijkcentrum met een huuropzegging per 1 april 2017 heeft ingestemd dan wel heeft toegezegd dat het gehuurde per 1 april 2017 zou zijn ontruimd (hetgeen Busker ter zitting heeft betwist), wordt overwogen dat dit verweer niet kan slagen, omdat uit het register van de Kamer van Koophandel blijkt dat de heer Busker tot het doen van een dergelijke mededeling, zonder daarbij een ander bestuurslid te betrekken, niet bevoegd is. Dat Rijan gerechtvaardigd op de bevoegdheid van Busker heeft mogen vertrouwen is niet gesteld of gebleken. Aan het bewijsaanbod ten aanzien van de vermeende mededelingen van de heer Busker wordt dan ook voorbij gegaan.
16. Vervolgens dient in de onderhavige procedure tot uitgangspunt te worden genomen dat een verzoek als bedoeld in artikel 7:230a BW slechts toewijsbaar is als het belang van het wijkcentrum door de ontruiming ernstiger wordt geschaad dan de belangen van Rijan bij voortzetting van het gebruik door het wijkcentrum. Dienaangaande wordt het volgende overwogen.
17. Rijan heeft de door het wijkcentrum aangevoerde belangen bij voortzetting van het gebruik op zich zelf niet betwist. Hierbij gaat het om het reeds jarenlang leveren van een bijdrage op het gebied van burgerparticipatie en het dienen als een actie-, informatie en kenniscentrum van en voor bewoners die het woon-, werk- en leefklimaat in hun stad en buurt willen verbeteren. Ambtshalve raadpleging van de website van het wijkcentrum leert dat deze belangen zeer actueel zijn. Dat de locatie van het wijkcentrum de realisatie van deze belangen in belangrijke mate dient, is voldoende gebleken. Evenzeer is aannemelijk geworden dat het Wijkcentrum zich heeft ingespannen om een vergelijkbare ruimte op een vergelijkbare locatie te vinden, maar dat dit gelet op de in de binnenstad gehanteerde huurprijzen en de beperkte inkomsten van het Wijkcentrum niet eenvoudig is. In dit verband wordt van belang geacht dat (een verhoging van) de subsidieaanvraag nog bij de gemeente in behandeling is.
18. De door het Wijkcentrum aangevoerde bezwaren tegen voortzetting van de activiteiten in de Boomspijker vanwege de forse vermindering van de beschikbare ruimte (50 m2 in

plaats van 160 m²) worden thans voldoende zwaarwegend geacht. Het wijkcentrum heeft betoogd dat er dagelijks vergaderingen zijn en dat in verband daarmee de aanwezigheid van een afzonderlijke vergaderruimte van groot belang is. Rijan heeft aangeboden om in verband met de huur van vergaderruimte een financiële handreiking te doen. Dit aanbod wordt echter onvoldoende concreet geacht om aan de belangen van het wijkcentrum op dit punt thans afdoende tegemoet te komen. Aannemelijk is dat het wijkcentrum enige tijd zal moeten worden gegund om een vervangende ruimte te vinden, waarin haar activiteiten op een aanvaardbare wijze kunnen worden voortgezet.

19. Voor wat betreft de belangen van Rijan bij ontruiming is aangevoerd dat zij met Spar per 1 april 2017 een huurovereenkomst gesloten ten aanzien van de hier aan de orde zijnde bedrijfsruimte. Rijan heeft geen kopie van de gestelde huurovereenkomst overgelegd, zodat niet zonder meer kan worden uitgegaan van het bestaan van deze huurovereenkomst. Het is een feit van algemene bekendheid dat het vinden van een vergelijkbare bedrijfsruimte in Amsterdam niet makkelijk is. Van Rijan en/of haar beheerder mag als professioneel verhuurder worden verwacht dat zij bekend is met de (tijdelijke) ontruimingsbescherming in artikel 7:230a BW. Blijkens de inhoud van de overgelegde e-mail van 3 januari 2017 heeft Rijan aan het wijkcentrum gevraagd of de oplevering op 1 april 2017 kan plaats hebben. Het wijkcentrum heeft kort daarop, namelijk op 11 januari 2017, medegedeeld hiermee niet akkoord te gaan. Voor zover Rijan met het voorgaande in haar onderhandelingen met de nieuwe huurder geen rekening heeft gehouden is dat een omstandigheid die voor haar risico komt.
20. De kantonrechter is van oordeel dat bij weging van de relevante belangen van partijen, thans het belang van het wijkcentrum bij voortzetting van het gebruik van het gehuurde zwaarder weegt dan het belang van Rijan bij beëindiging daarvan. Om die reden zal het verzoek worden toegewezen voor de periode tot 1 april 2018.
21. De overige door partijen aangedragen feiten en omstandigheden leiden niet tot een ander oordeel. Het vorenstaande leidt ertoe dat de gevraagde verlenging van de ontruimingstermijn als na te melden toewijsbaar is.
22. Nu beide partijen deels in het ongelijk zijn gesteld, is er aanleiding de proceskosten als na te melden te compenseren.

Ten aanzien van het tegenverzoek van Rijan

23. Op grond van artikel 7:230a lid 6 BW stelt de rechter, zo partijen het niet eens zijn over de som die de huurder gedurende de termijn waarmee de verlenging heeft plaats gevonden, voor het gebruik van de zaak verplicht is te betalen, deze som vast op een gezien het huurpeil ter plaatse, redelijk bedrag en kan hij, zo een der partijen dit verzoekt, te dier zake een voorlopige voorziening treffen.
24. Rijan heeft verzocht het bedrag aan verbruiksvergoeding vast te stellen op € 75.000,00 omdat zij dit bedrag aan huur met de nieuwe huurder is overeengekomen. Gelet op de omstandigheid dat Rijan deze vordering niet met enig stuk heeft onderbouwd, alsmede gelet op de financiële positie van het wijkcentrum, wordt het verzoek om een hogere vergoeding te betalen dan de vergoeding die thans voor het gebruik wordt betaald afgewezen. De overgelegde tekst van het aanbod van het gehuurde op Funda voor € 75.000,00 per jaar leidt niet tot een ander oordeel, nu het klaarblijkelijk gaat om een

vraagprijs gaat en onvoldoende is gebleken dat het gehuurde voor dit bedrag is/zal worden verhuurd.

25. Gelet op de (materiële) uitkomst van de procedure wordt Rijan veroordeeld in de proceskosten gevallen aan de zijde van het wijkcentrum. Gelet de op samenhang tussen het verzoek en het tegenverzoek worden de kosten gematigd tot nihil.

BESLISSING

De kantonrechter:

op het verzoek van het wijkcentrum

- I. verlengt de termijn waarbinnen het wijkcentrum het gehuurde dient te ontruimen tot en met 1 april 2018;
- II. compenseert de proceskosten in die zin dat elke partij de eigen kosten draagt;
- III. wijst het meer of anders verzochte af;

op het verzoek van Rijan

- IV. stelt het bedrag aan verbruiksvergoeding vast op € € 1.498,16 per maand;
- V. compenseert de proceskosten in die zin dat elke partij de eigen veroordeelt Rijan in de proceskosten gevallen aan de zijde van het wijkcentrum, gematigd tot nihil;
- VI. wijst het meer of anders verzochte af.

Deze beschikking is gegeven door mr. F.J. Lourens, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 3 november 2017 in tegenwoordigheid van de griffier.

VOOR KOPIE CONFORM

De griffier van de
Rechtbank Amsterdam

03 NOV. 2017