

vonnis

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
handelskamer

locatie Utrecht

zaaknummer / rolnummer: C/16/423586 / KG ZA 16-715

Vonnis in kort geding van 19 oktober 2016

in de zaak van

1. commanditaire vennootschap
GROND EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ KANALENEILAND C.V.,
gevestigd en kantoorhoudende te Utrecht,
eiseres in conventie,
verweerster in reconventie,
advocaat mr. M.P.H. van Wezel te Utrecht,

tegen

1. de heer [REDACTED],
wonende te Utrecht aan het adres Monnetlaan 83,
2. **ZIJ DIE VERBLIJVEN AAN HET ADRES MONNETLAAN 83 TE
UTRECHT,**
3. **ZIJ DIE VERBLIJVEN AAN HET ADRES MONNETLAAN 85 TE
UTRECHT,**
4. **ZIJ DIE VERBLIJVEN AAN HET ADRES MONNETLAAN 35 TE
UTRECHT,**
5. **ZIJ DIE VERBLIJVEN AAN HET ADRES MONNETLAAN 29 TE
UTRECHT,**
gedaagden in conventie,
eisers in reconventie,
advocaat mr. E. Tamas te Den Haag.

Eiseres zal hierna GEM worden genoemd. Gedaagden zullen hierna afzonderlijk [REDACTED]
of gedaagde sub 1 respectievelijk gedaagden sub 2, 3, 4, en/of 5 en gezamenlijk [REDACTED]
c.s. worden genoemd.

1. De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- de dagvaarding van 27 september 2016 met producties 1 tot en met 14
 - de op 30 september 2016 van [REDACTED] ontvangen producties 1 tot en met 27
 - de op 3 oktober 2016 van GEM ontvangen producties 15 en 16

-
- de op 4 oktober 2016 van [REDACTED] ontvangen conclusie van eis in conventie tevens eis in reconventie
 - de op 4 oktober 2016 van [REDACTED] ontvangen producties 28 tot en met 49
 - de mondelinge behandeling van 5 oktober 2016
 - de pleitnota van GEM
 - de pleitnota van [REDACTED]
 - de ter zitting overgelegde aantekeningen ten behoeve van de zitting van [REDACTED]

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. In de wijk Kanaleneiland in Utrecht vindt een grootschalig renovatieproject plaats, onder meer aan de woningen (portiekflats) aan de Monnetlaan (nummers 1 tot en met 111, oneven) en de Marshallaan (nummers 286 tot en met 398, even).

2.2. De bij het renovatieproject betrokken woningen zijn eigendom van GEM, een consortium van Stichting Mitros, Stichting Portaal, Heijmans Vastgoed B.V. en de gemeente Utrecht.

2.3. GEM is bij overeenkomst van 11 maart 2016 met Kanaleneiland B.V. overeengekomen dat zij, onder meer, het recht van erfpacht van de in 2.1 genoemde portiekflats aan de Monnetlaan en de Marshallaan aan haar verkoopt. GEM en Kanaleneiland B.V. zijn (mondeling nader) overeengekomen dat feitelijke overdracht van de woningen op 1 november 2016 zal plaatsvinden, hetgeen ook de overeengekomen uiterste dag van levering is. Indien deze leveringsverplichting niet (tijdig) wordt nagekomen, verbeurt GEM contractuele boetes aan Kanaleneiland B.V. De juridische levering van de erfpachtrechten staat gepland voor 29 november 2016.

2.4. De woningen aan de Monnetlaan zijn vanaf 1 april 2016 door GEM in tijdelijk leegstandsbeheer gegeven aan FMT Beheer B.V., thans ook VPS Beveiliging, Beheer en Onderhoud genaamd (hierna: "FMT", dan wel "VPS"). FMT, dan wel VPS geeft vervolgens de woningen tijdelijk in bruikleen aan derden (anti-kraakbewoning).

2.5. Op enig moment zijn de woningen aan de Monnetlaan 97-111 gekraakt. Bij vonnis van 27 juli 2016 in een kort geding tussen de krakers en de Staat heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland de vordering tot een verbod op de door de Staat aangekondigde strafrechtelijke ontruiming afgewezen.

2.6. Eén dag voor het wijzen van het in 2.5 genoemde vonnis, namelijk op 26 juli 2016, heeft [REDACTED] een brief gestuurd aan het Openbaar Ministerie Arrondissementsparket Midden-Nederland, waarin hij – kort gezegd en onder meer – schrijft dat hij sinds enkele dagen samen met een groep woningzoekenden huisrecht heeft gevestigd in de woning aan de Monnetlaan 83.

2.7. Op vrijdag 9 september 2016 heeft een medewerker van VPS aangifte gedaan van kraak van de woning aan de Monnetlaan 83.

2.8. Op 21 september 2016 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland bij vonnis in kort geding in een zaak tussen een andere bewoner van de Monnetlaan 97-111 en de Staat (wederom) de vordering tot een verbod op de door de Staat aangekondigde strafrechtelijke ontruiming afgewezen.

2.9. Op 22 september 2016 zijn ook de woningen aan de Monnetlaan 85 en 35 gekraakt en op 24 september 2016 is ook de woning aan de Monnetlaan 29 gekraakt.

2.10. Op 22 september 2016 verscheen een nieuwsbericht op de website van RTV Utrecht met – voor zover van belang – de volgende inhoud:

“Krakers Monnetlaan gaan deurtje verder

(...) De krakers die woensdag te horen kregen dat ze moeten vertrekken uit de flat in Kanaleneiland zijn een paar deuren verderop gaan wonen. Ze hebben een nieuwe flat gekraakt. (...)

Sinds april zijn acht woningen in de flat aan de Monnetlaan gekraakt. Afgelopen zomer diende al een kort geding over de zaak en woensdag besloot de rechter dat de krakers de acht woningen nu echt moeten verlaten.

De krakers geven gehoor aan de uitspraak maar hebben wel voorzorgsmaatregelen genomen. De andere woningen zijn dit weekend al gekraakt, zegt Rogier tegen FunX: “Dat we gisteren de uitspraak kregen kwam natuurlijk niet als donderslag bij heldere hemel. Die was al aangekondigd. Dan zorg je natuurlijk dat je en beetje voorbereid bent op dit soort dingen.”

(...)”

2.11. De start van (nadere) asbestinventarisatiewerkzaamheden in de flats aan de Monnetlaan en Marshallaan staat gepland op 1 november 2016. De start van de renovatiewerkzaamheden van deze flats staat gepland op uiterlijk 14 maart 2017.

2.12. Op 29 september 2016 heeft GEM schriftelijk de overeenkomst tot tijdelijk leegstandsbeheer met FMT, dan wel VPS tegen 1 november 2016 opgezegd met betrekking tot de in 2.1 genoemde flats aan de Monnetlaan en Marshallaan.

2.13. GEM heeft gedaagden schriftelijk gesommeerd de woningen te verlaten. Aan deze sommatie hebben gedaagden niet voldaan.

3. Het geschil in conventie

3.1. GEM vordert – na vermindering van eis – in conventie bij vonnis in kort geding, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

- a. gedaagden sub 1 en 2 te veroordelen om de onroerende zaak aan de Monnetlaan 83 te Utrecht direct na betekening van het vonnis te ontruimen, ontruimd en verlaten te hebben en te houden met al hetgeen zich vanwege gedaagden daarin of daarop bevindt en al diegenen die zich daarin of daarop vanwege gedaagden bevinden, en onder afgifte van alle sleutels de woningen ter vrije beschikking aan GEM te stellen, met bepaling dat het vonnis tot een jaar na de dag waarop het is uitgesproken ten uitvoer kan worden gelegd tegen een ieder die ten tijde van de tenuitvoerlegging zich daar bevindt of daar binnentreedt en telkens wanneer zich dit voordoet;

-
- b. gedaagden sub 1 en 3 te veroordelen om de onroerende zaak aan de Monnetlaan 85 te Utrecht direct na betekening van het vonnis te ontruimen, ontruimd en verlaten te hebben en te houden met al hetgeen zich vanwege gedaagden daarin of daarop bevindt en al diegenen die zich daarin of daarop vanwege gedaagden bevinden, en onder afgifte van alle sleutels de woningen ter vrije beschikking aan GEM te stellen, met bepaling dat het vonnis tot een jaar na de dag waarop het is uitgesproken ten uitvoer kan worden gelegd tegen een ieder die ten tijde van de tenuitvoerlegging zich daar bevindt of daar binnentreedt en telkens wanneer zich dit voordoet;
- c. gedaagden sub 1 en 4 te veroordelen om de onroerende zaak aan de Monnetlaan 35 te Utrecht direct na betekening van het vonnis te ontruimen, ontruimd en verlaten te hebben en te houden met al hetgeen zich vanwege gedaagden daarin of daarop bevindt en al diegenen die zich daarin of daarop vanwege gedaagden bevinden, en onder afgifte van alle sleutels de woningen ter vrije beschikking aan GEM te stellen, met bepaling dat het vonnis tot een jaar na de dag waarop het is uitgesproken ten uitvoer kan worden gelegd tegen een ieder die ten tijde van de tenuitvoerlegging zich daar bevindt of daar binnentreedt en telkens wanneer zich dit voordoet;
- d. gedaagden sub 1 en 5 te veroordelen om de onroerende zaak aan de Monnetlaan 29 te Utrecht direct na betekening van het vonnis te ontruimen, ontruimd en verlaten te hebben en te houden met al hetgeen zich vanwege gedaagden daarin of daarop bevindt en al diegenen die zich daarin of daarop vanwege gedaagden bevinden, en onder afgifte van alle sleutels de woningen ter vrije beschikking aan GEM te stellen, met bepaling dat het vonnis tot een jaar na de dag waarop het is uitgesproken ten uitvoer kan worden gelegd tegen een ieder die ten tijde van de tenuitvoerlegging zich daar bevindt of daar binnentreedt en telkens wanneer zich dit voordoet;
- e. gedaagden sub 1 tot en met 5 te verbieden om een of meer panden aan de Monnetlaan 1 tot en met 111 te Utrecht (oneven nummers) en/of aan de Marshallaan 296 tot en met 398 te Utrecht (even nummers) en/of enig ander pand dat toebehoort aan GEM in gebruik te nemen of zich in of op deze panden te bevinden, in de periode vanaf 23 september 2016 tot en met 30 juni 2017, op straffe van een lijfswang voor de duur van 14 dagen voor iedere geconstateerde overtreding, en op straffe van een lijfswang voor de duur van 3 dagen voor iedere dag dat de overtreding voortduurt;
- f. gedaagden sub 1 tot en met 5 te veroordelen om de onroerende zaken aan de Monnetlaan 1 tot en met 111 te Utrecht (oneven nummers) en de onroerende zaken aan de Marshallaan 296 tot en met 398 te Utrecht (even nummers) direct na betekening van het vonnis te ontruimen, ontruimd en verlaten te hebben en te houden met al hetgeen zich vanwege gedaagden daarin of daarop bevindt en al diegenen die zich daarin of daarop vanwege gedaagden bevinden, en onder afgifte van alle sleutels de woningen ter vrije beschikking aan GEM te stellen, met bepaling dat het vonnis tot een jaar na de dag waarop het is uitgesproken ten uitvoer kan worden gelegd tegen een ieder die ten tijde van de tenuitvoerlegging zich daar bevindt of daar binnentreedt en telkens wanneer zich dit voordoet, met uitzondering van gebruikers of gewezen gebruikers die in die onroerende zaken verblijven of verbleven krachtens een persoonlijk recht dat hen is gegeven door GEM of door FMT Beheer B.V.;

-
- g. althans een zodanige beslissing te nemen als de voorzieningenrechter in goede justitie vermeent te behoren;
 - h. met veroordeling van gedaagden in de kosten van deze procedure.

3.2. [REDACTED] voert verweer en concludeert tot niet-ontvankelijkverklaring van GEM in haar vorderingen, althans tot afwijzing van de vorderingen van GEM, met veroordelingen van GEM in de proceskosten.

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

4. Het geschil in (voorwaardelijke) reconventie

4.1. [REDACTED] vordert – na vermindering van eis – in reconventie bij vonnis in kort geding, om de zaak aan te houden totdat de voorzieningenrechter bij het college van B&W van de gemeente Utrecht op grond van het bepaalde in artikel 557a Rv inlichtingen heeft ingewonnen over de afgifte van omgevingsvergunningen voor de reparatiewerkzaamheden aan de Marshallaan 296 tot en met 398 te Utrecht, alsmede over de rechtmatigheid van de verhuur van een aantal adressen aan de Marshallaan 296 tot en met 398 te Utrecht op korte termijn, waarvoor vrijstelling benodigd was van de Huisvestingswet en waarvoor de huurbescherming niet geldt, over de rechtmatigheid van de onttrekking van deze in het geding zijnde panden aan de sociale woningvoorraad in het licht van het gemeentelijke huisvestingsbeleid, over de mogelijkheden in de gemeente Utrecht om binnen een redelijke [lees: termijn, *toevoeging voorzieningenrechter*] te kunnen voorzien in de behoefte van gedaagden als starters of doorstromers in goedkope sociale huurwoningen uit de sociale woningvoorraad, een en ander met veroordeling van GEM in de proceskosten.

4.2. GEM voert verweer en concludeert tot afwijzing van de reconventionele vordering van [REDACTED].

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

5. De beoordeling in conventie

Niet-ontvankelijkheid?

5.1. Als meest verstrekkend verweer heeft [REDACTED] aangevoerd dat GEM geen spoedeisend belang, dan wel enig rechtens te respecteren belang heeft bij haar vorderingen, omdat [REDACTED] de woningen aan de Monnetlaan 83, 85, 35 en 29 al heeft ontruimd en hij niet op de andere in de dagvaarding genoemde adressen verblijft. GEM dient daarom – volgens [REDACTED] – niet-ontvankelijk te worden verklaard in haar vorderingen, dan wel dienen de vorderingen op die grond te worden afgewezen.

5.2. De voorzieningenrechter zal eerst ingaan op de vraag of GEM een spoedeisend belang heeft om in haar vorderingen te worden ontvangen. De vraag of GEM (ook) voldoende spoedeisend belang heeft bij toewijzing van haar vorderingen, zal bij de nadere beoordeling aan bod komen.

5.3. De voorzieningenrechter beantwoordt de eerste vraag (namelijk of GEM voldoende spoedeisend belang heeft om in haar vorderingen te worden ontvangen) bevestigend en wel op grond van het volgende.

5.4. Tot één dag vóór de zitting van 5 oktober jl. verbleef [REDACTED] naar eigen zeggen nog in de woningen aan de Monnetlaan 83, 85, 35 en 29. Volgens [REDACTED] is iedereen nu uit die woningen vertrokken, maar GEM heeft dat (nog) niet kunnen bevestigen. Het is de voorzieningenrechter dan ook onvoldoende gebleken dat deze woningen thans zijn ontruimd.

5.5. Ook is het de voorzieningenrechter onvoldoende gebleken dat [REDACTED] die woningen, voor zover deze zijn ontruimd, ontruimd zal houden en geen andere woningen in de flats aan de Monnetlaan zal kraken. Bij dat oordeel speelt een rol dat [REDACTED] zowel één dag vóór het vonnis van 27 juli 2016 (zie 2.5) als één dag, dan wel drie dagen ná het vonnis van 21 september 2016 (zie 2.8) nieuwe woningen in de flat aan de Monnetlaan heeft gekraakt (zie 2.6 en 2.9). Uit uitspraken van [REDACTED] hierover in de pers (zie 2.10) blijkt dat dit een vooropgezet plan is van [REDACTED]. Klaarblijkelijk beoogt [REDACTED] op deze wijze het renovatieproject te Kanaleneiland, waar hij het niet mee eens is, systematisch te dwarsbomen. Daarbij komt dat [REDACTED] als reden waarom hij (dit keer) niet van plan is opnieuw in (andere) woningen in de flat aan de Monnetlaan te trekken, heeft genoemd dat hij dit doet in het belang van de personen die nu in het kader van anti-kraak in die flat wonen. [REDACTED] is namelijk de mening toegedaan dat als hij niet meer in de woningen woont, de anti-kraakbewoning zou mogen worden voortgezet. Naar eigen zeggen van [REDACTED] zijn de bruikleenovereenkomsten met de tijdelijke (anti-kraak)bewoners van de Monnetlaan echter op 4 oktober jl. beëindigd per 1 november 2016. Zodra deze bewoners de woningen hebben verlaten, is er voor [REDACTED] op deze grond geen beletsel meer om tot (her)kraak over te gaan. Tot slot heeft [REDACTED] ter zitting verklaard dat onderhavig vonnis, zo dat mocht luiden dat hij de woningen dient te ontruimen, slechts geldt jegens GEM, zodat hij een eventuele (her)kraak nadat de woningen zijn overgedragen aan Kanaleneiland B.V. niet als schending van dit vonnis beschouwt.

5.6. Op grond van het voorgaande is de voorzieningenrechter – zoals gezegd – van oordeel dat GEM voldoende spoedeisend belang heeft om in haar vorderingen te worden ontvangen.

Inhoudelijke beoordeling

5.7. De voorzieningenrechter stelt bij de (nadere) beoordeling het volgende voorop. Tussen partijen is niet in geschil dat [REDACTED] zich zonder recht of titel in de woningen bevindt, dan wel bevond. De vorderingen tot ontruiming onder a tot en met d (zie 3.1) kunnen daarom – mede gelet op hetgeen hiervoor onder 5.4 en 5.5 is overwogen – in beginsel worden toegewezen. Dit is slechts anders, indien GEM onvoldoende spoedeisend belang heeft bij haar vordering of onder de omstandigheden van het geval misbruik zou maken van haar bevoegdheid tot ontruiming.

5.8. De voorzieningenrechter stelt tevens voorop dat er reeds twee keer eerder door de voorzieningenrechter van deze rechtbank (te weten op 27 juli 2016 en op 21 september 2016, zie 2.5 en 2.8) in het geval van andere woningen in de portiekflat aan de Monnetlaan is geoordeeld dat de ontruiming daarvan doorgang mag vinden. Dat deze twee eerdere vonnissen zijn gewezen in het kader van een strafrechtelijke ontruiming – in plaats van een

civielrechtelijke zoals nu aan de orde – maakt dat niet anders, nu het toetsingskader in beide gevallen in de kern neerkomt op een belangenafweging en in beide gevallen het uitgangspunt is dat in beginsel het belang bij ontruiming zwaarder weegt. Voor zover partijen in deze zaak argumenten aandragen die zij reeds in de eerdere zaken die tot de vonnissen van 27 juli 2016 en 21 september 2016 naar voren hebben gebracht, merkt de voorzieningenrechter reeds op voorhand op dat zij geen aanleiding ziet om van het oordeel van de eerdere voorzieningenrechters af te wijken.

5.9. GEM stelt – kort gezegd – dat zij een spoedeisend belang heeft bij haar vorderingen, nu zij op grond van de overeenkomst met Kanaleneiland B.V. de woningen aan de Monnetlaan en de Marshallaan uiterlijk per 1 november 2016 (feitelijk) dient over te dragen (zie 2.3). Als GEM niet tijdig kan leveren, verbeurt zij contractuele boetes en leidt dit tot schadeclaims op haar.

Een tweede spoedeisend belang is er in gelegen dat er tijdig vóór de start van de renovatiewerkzaamheden, die gepland staat op 14 maart 2017, een asbestinventarisatie type B in de woningen dient plaats te vinden. Daarvoor dienen de woningen leeg en ontruimd te zijn vanwege gezondheidsgevaar. De asbestinventarisatiewerkzaamheden dienen – aansluitend op de feitelijk overdracht van de woningen – op 1 november 2016 aan te vangen. Het is nu immers nog niet te voorzien wat er tijdens de inventarisatie wordt aangetroffen en op deze manier wordt de start van de renovatie op 14 maart 2017 het minst in gevaar gebracht. Indien er niet op 14 maart 2017 gestart kan worden met de renovatiewerkzaamheden, verbeurt Heijmans B.V. (onderdeel van het GEM-consortium, zie 2.2) contractuele boetes, aldus GEM.

5.10. [REDACTED] heeft hiertegen aangevoerd – kort gezegd en voor zover van belang – dat het nog niet zeker is dat de levering van de woningen aan de Monnetlaan per 1 november a.s. doorgang vindt. Er is inmiddels een omgevingsvergunning verleend voor de Monnetlaan, maar daar heeft [REDACTED] bezwaar tegen aangetekend. Tevens ontbreekt er vooralsnog een sloopmelding. Ook heeft [REDACTED] een handhavingsverzoek gedaan met betrekking tot de onttrekkingsvergunning. Op 4 oktober jl. heeft [REDACTED] hierop een negatieve reactie van de gemeente gekregen en hij gaat daarvan in beroep. Nu de benodigde vergunningen nog niet definitief zijn verstrekt, dan wel daarover anderszins nog procedures lopen/tegen open staan, terwijl definitieve vergunningen benodigd zijn voor de overdracht, is het onwaarschijnlijk dat de levering van de woningen op de geplande datum doorgang kan vinden.

Tevens heeft [REDACTED] aangevoerd dat de asbestinventarisatie type B niet afzonderlijk bestaat, maar deel uitmaakt van de sanering. Het is niet nodig dat alle woningen aan de Monnetlaan leeg zijn tijdens de asbestinventarisatie type B. Het is (aan de hand van een offerte die [REDACTED] ter ogen is gekomen) waarschijnlijk dat er eerst een proefsanering plaatsvindt in één woning. Indien tijdens die inventarisatie geen gevaarlijke zaken aan het licht komen is, verdere inventarisatie/sanering niet nodig. Het is dan dus ook niet nodig dat alle woningen aan de Monnetlaan leeg staan in de maanden voorafgaand aan de geplande start van de renovatiewerkzaamheden op 14 maart 2017, aldus [REDACTED].

5.11. De voorzieningenrechter overweegt als volgt. De voorzieningenrechter die het vonnis van 21 september 2016 heeft gewezen, heeft in dat vonnis reeds geoordeeld dat het aannemelijk is dat de renovatiewerkzaamheden op 14 maart 2017 zullen starten en dat er contractuele boetes zullen worden verbeurd indien deze datum niet gehaald wordt. Tevens oordeelde deze voorzieningenrechter dat het aannemelijk was dat voorafgaand aan deze

renovatiewerkzaamheden een asbestinventarisatieonderzoek type B zal moeten worden plaatsvinden en dat de woningen daarvoor leeg en ontruimd dienen te zijn. Ook achtte deze voorzieningenrechter het aannemelijk dat deze asbestinventarisatie omstreeks 1 november 2016 diende aan te vangen in verband met de deadline van 14 maart 2017 (start renovatiewerkzaamheden). Na het vonnis van 21 september 2016 zijn de omstandigheden in die zin gewijzigd dat een vertegenwoordiger van Kanaleneiland B.V. geplande (overdracht/leverings)data van 1 november en 29 november a.s. (per e-mail) heeft bevestigd en dat inmiddels de overeenkomsten tot tijdelijke bewoning zijn opgezegd tegen 1 november a.s., hetgeen de stellingen van GEM in dit geding ondersteunt en in lijn is met het oordeel van de voorzieningenrechter van 21 september jl.

5.12. In hetgeen [REDACTED] hiertegen heeft aangevoerd met betrekking tot de benodigde definitieve vergunningen en de asbestinventarisatie ziet de voorzieningenrechter geen aanleiding om van het eerdere oordeel van 21 september jl. af te wijken. Dat er geen definitieve vergunningen zullen worden verleend en/of er geen sloopmelding zal worden gedaan (volgens [REDACTED] kan dit nog tot zeer kort voor de start van de werkzaamheden), is op dit moment onvoldoende concreet om het zwaarwegende belang van GEM bij ontruiming te laten wijken. Dat geldt eveneens voor de door [REDACTED] geopperde mogelijkheid dat er – naast de proefsanering – geen nadere inventarisatie-/saneringswerkzaamheden nodig zijn. Het is immers onduidelijk wat uit de proefsanering naar voren zal komen en GEM heeft in het licht van de te verbeuren boetes bij vertraging voldoende belang om in de planning een veilig marge aan te houden voor eventuele tegenvallers op dit vlak.

5.13. [REDACTED] heeft voorts nog aangevoerd – kort gezegd – dat door het renovatieproject de voorraad sociale huurwoningen in Kanaleneiland wordt verminderd en dat daardoor de wachttijd op een betaalbare woning toeneemt en mensen met een laag inkomen, veelal mensen met een niet-witte huidskleur, uit de wijk worden verdreven. De hele constructie van het renovatieproject Kanaleneiland is strijdig met de openbare orde en de goede zeden, want er is sprake van strijd met artikel 22 Grondwet (Gw), artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest (ESH), artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten (IVESCR), aldus [REDACTED]

5.14. De voorzieningenrechter overweegt dat in de visie van [REDACTED] op het sociale woningbouwbeleid (zie 5.13), geen aanleiding kan worden gevonden om te oordelen dat GEM onvoldoende spoedeisend belang heeft bij haar vordering of onder deze omstandigheden misbruik zou maken van haar bevoegdheid tot ontruiming (zie 5.7). Het is [REDACTED] uiteraard goed recht om op te komen voor zijn idealen, maar deze hebben niet te gelden als een belang dat dient te worden afgewogen in het kader van de belangenafweging in dit kort geding.

5.15. Op grond van het voorgaande wijst de voorzieningenrechter de vorderingen van GEM onder a tot en met d toe (zie 3.1). De voorzieningenrechter ziet bij afweging van de belangen van partijen echter wel aanleiding een andere termijn voor ontruiming te bepalen dan zoals door GEM is gevorderd (direct na betekening van het vonnis). GEM heeft er belang bij dat de woningen uiterlijk op 1 november 2016 leeg zijn en heeft tevens belang bij een tijdsbuffer waarin nadere middelen kunnen worden ingezet in het geval [REDACTED] onverhoopt niet vrijwillig vertrekt. [REDACTED] heeft belang bij een zo lang mogelijke

termijn om andere woonruimte te zoeken en te ontruimen. De voorzieningenrechter zal de gevorderde ontruiming dan ook toewijzen per uiterlijk 48 uur vóór 1 november 2016.

5.16. Ook het onder e en f door GEM gevorderde (zie 3.1) zal worden toegewezen en wel op grond van het volgende. Met betrekking tot de overige woningen in de portiekflat aan de Monnetlaan en de woningen in de portiekflat aan de Marshallaan in hetzelfde woonblok gelden dezelfde contractuele afspraken en deadlines als voor de woningen aan de Monnetlaan met de nummers 83, 85, 35 en 29. GEM heeft dus er evenveel belang bij dat deze eerstgenoemde woningen tijdig leeg en ontruimd kunnen worden overgedragen aan Kanaleneiland B.V. als zij dat heeft ten aanzien van de laatst genoemde woningen. Weliswaar zijn deze woningen niet (eerder) door [REDACTED] gekraakt, maar de voorzieningenrechter volgt GEM in haar stelling dat er in dit geval gelet op eerdere gedragingen en uitlatingen van [REDACTED] (zie 5.5) een dusdanige concrete dreiging is van toekomstig onrechtmatig handelen dat dit de toewijzing van het gevorderde rechtvaardigt (slechts) voor zover ziend op de genoemde woningen aan de Monnetlaan en de Marshallaan. Voor zover de vordering ruimer is geformuleerd, wordt deze niet toegewezen. Ook in dit geval worden de vorderingen toegewezen met inachtneming van de in overweging 5.15 bepaalde termijn.

De onder e door GEM gevorderde lijfswang wordt afgewezen, nu dit middel direct ingrijpt op de persoonlijke vrijheid en daarom slechts als ultimum remedium moet worden toegepast. Nu [REDACTED] tot nu toe telkens vrijwillig de gekraakte woningen heeft verlaten en GEM [REDACTED] – zo hij dit in dit geval niet zal doen – kan laten ontruimen met behulp van de sterke arm, ziet de voorzieningenrechter op dit moment geen aanleiding om dit middel op te leggen.

Proceskosten

5.17. [REDACTED] heeft verzocht, bij toewijzing van de vorderingen van GEM, de proceskosten te compenseren in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt. De voorzieningenrechter ziet hiertoe – net als de voorzieningenrechter die het vonnis van 21 september jl. heeft gewezen – echter geen aanleiding. [REDACTED] zal als de overwegend in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van GEM worden begroot op:

- dagvaarding	€	79,38
- griffierecht		0,00
- salaris advocaat		816,00
Totaal	€	1.514,38

Griffierecht

5.18. [REDACTED] heeft verzocht het griffierecht op nihil te stellen. Nu aan [REDACTED] een toevoeging is verstrekt, bedraagt het griffierecht voor hem € 79,00. Op grond van jurisprudentie van de Hoge Raad kan het griffierecht lager dan dit bedrag of op nihil worden vastgesteld, indien [REDACTED] aannemelijk maakt dat zijn maandelijks netto-inkomen minder dan 90% van de bijstandsnorm bedraagt en hij niet beschikt over vermogen waaruit het griffierecht kan worden voldaan. Als productie 48 is een aanslag Inkomstenbelasting 2015 overgelegd. Hieruit kan niet worden afgeleid dat [REDACTED] aan voornoemde maatstaf voldoet.

6. De beoordeling in (voorwaardelijke) reconventie

6.1. [REDACTED] heeft – naar de voorzieningenrechter begrijpt voorwaardelijk, namelijk voor het geval de vorderingen met betrekking tot de woningen aan de Marshallaan zouden worden toegewezen, welke voorwaarde is vervuld – op grond van artikel 575a lid 2 Rv gevorderd dat de ontruiming met betrekking tot de woningen aan de Marshallaan niet eerder ten uitvoer mag worden gelegd dan nadat de voorzieningenrechter ten aanzien van die woningen inlichtingen heeft ingewonnen bij de gemeente Utrecht over – kort gezegd – de omgevingsvergunningen en de rechtmatigheid van het renovatieproject in brede zin (voor zover ziend op die woningen).

6.2. De voorzieningenrechter overweegt als volgt. Met betrekking tot de omgevingsvergunningen heeft de voorzieningenrechter al inlichtingen ingewonnen bij de gemeente Utrecht. Ter zitting zijn partijen hierover geïnformeerd. De vragen over de rechtmatigheid van het project in brede zin voeren hier te ver. Het opvragen van (nadere) inlichtingen op grond van artikel 575a Rv is een discretionaire bevoegdheid van de voorzieningenrechter, waarvan zij het in dit geval niet noodzakelijk vindt om daar (verder) gebruik van te maken. De voorzieningenrechter acht zich al voldoende ingelicht. Op grond van het voorgaande is de voorzieningenrechter van oordeel dat het onverenigbaar is met het belang dat GEM bij de vordering om (nadere) inlichtingen als bedoeld in artikel 575a lid 2 Rv in te winnen.

6.3. Ook in reconventie ziet de voorzieningenrechter geen aanleiding om de proceskosten te compenseren (zie 5.17). [REDACTED] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van GEM worden begroot op:

- salaris advocaat	€	408,00	(factor 0,5 × tarief € 816,00)
Totaal	€	408,00	

7. De beslissing

De voorzieningenrechter

in conventie

7.1. veroordeelt gedaagden sub 1 en 2 om de onroerende zaak aan de Monnetlaan 83 te Utrecht 48 uur vóór 1 november 2016 ontruimd en verlaten te hebben en te houden met al hetgeen zich vanwege gedaagden daarin of daarop bevindt en al diegenen die zich daarin of daarop vanwege gedaagden bevinden, en onder afgifte van alle sleutels de woning ter vrije beschikking aan GEM te stellen,

7.2. veroordeelt gedaagden sub 1 en 3 om de onroerende zaak aan de Monnetlaan 85 te Utrecht 48 uur vóór 1 november 2016 ontruimd en verlaten te hebben en te houden met al hetgeen zich vanwege gedaagden daarin of daarop bevindt en al diegenen die zich daarin of daarop vanwege gedaagden bevinden, en onder afgifte van alle sleutels de woning ter vrije beschikking aan GEM te stellen,

7.3. veroordeelt gedaagden sub 1 en 4 om de onroerende zaak aan de Monnetlaan 35 te Utrecht 48 uur vóór 1 november 2016 ontruimd en verlaten te hebben en te houden met al

hetgeen zich vanwege gedaagden daarin of daarop bevindt en al diegenen die zich daarin of daarop vanwege gedaagden bevinden, en onder afgifte van alle sleutels de woning ter vrije beschikking aan GEM te stellen,

7.4. veroordeelt gedaagden sub 1 en 5 om de onroerende zaak aan de Monnetlaan 29 te Utrecht 48 uur vóór 1 november 2016 ontruimd en verlaten te hebben en te houden met al hetgeen zich vanwege gedaagden daarin of daarop bevindt en al diegenen die zich daarin of daarop vanwege gedaagden bevinden, en onder afgifte van alle sleutels de woning ter vrije beschikking aan GEM te stellen,

7.5. verbiedt gedaagden sub 1 tot en met 5 om een of meer panden aan de Monnetlaan 1 tot en met 111 te Utrecht (oneven nummers) en/of aan de Marshallaan 296 tot en met 398 te Utrecht (even nummers) dat toebehoort aan GEM in gebruik te nemen of zich in of op deze panden te bevinden, in de periode vanaf 48 uur vóór 1 november 2016 tot en met 30 juni 2017,

7.6. veroordeelt gedaagden sub 1 tot en met 5 om de onroerende zaken aan de Monnetlaan 1 tot en met 111 te Utrecht (oneven nummers) en de onroerende zaken aan de Marshallaan 296 tot en met 398 te Utrecht (even nummers) 48 uur vóór 1 november 2016 ontruimd en verlaten te hebben en te houden met al hetgeen zich vanwege gedaagden daarin of daarop bevindt en al diegenen die zich daarin of daarop vanwege gedaagden bevinden, en onder afgifte van alle sleutels de woningen ter vrije beschikking aan GEM te stellen,

7.7. bepaalt dat de onder 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, en 7.6 genoemde veroordelingen binnen de in art. 557a lid 3 Rv genoemde termijn van een jaar ook ten uitvoer zal kunnen worden gelegd tegen een ieder die zich ten tijde van de tenuitvoerlegging daar bevindt of daar binnentreedt en telkens wanneer dat zich voordoet, met dien verstande dat met betrekking tot de onder 7.6 genoemde veroordeling geldt dat hiervan uitgezonderd zijn gebruikers of gewezen gebruikers die in die onroerende zaken verblijven of verbleven krachtens een persoonlijk recht dat hen is gegeven door GEM of door FMT Beheer B.V.,

7.8. veroordeelt **000000000** in de proceskosten, aan de zijde van GEM tot op heden begroot op € 1.514,38,

7.9. verklaart dit vonnis in conventie tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

7.10. wijst het meer of anders gevorderde af,

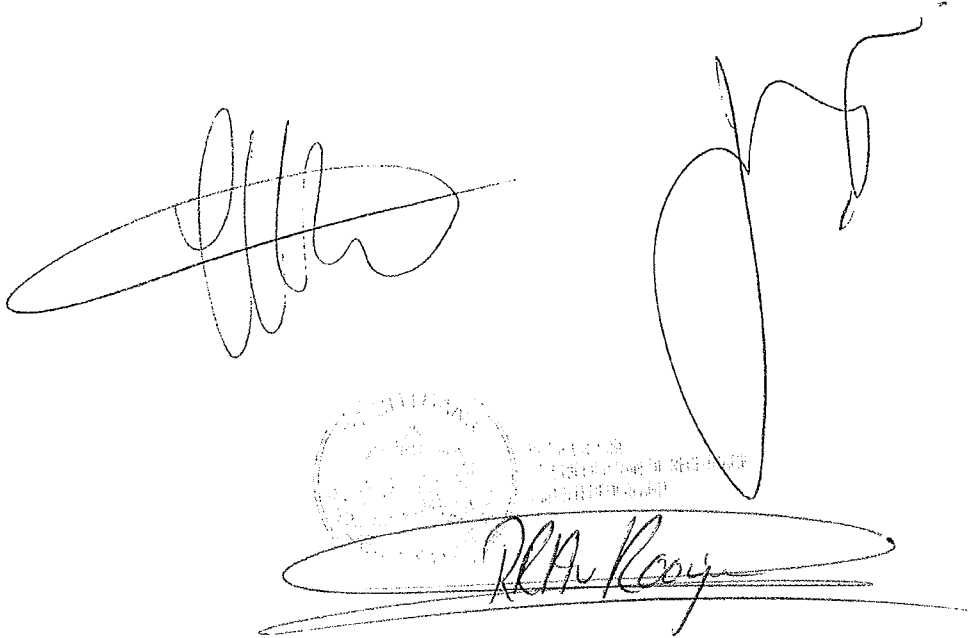
in (voorwaardelijke) reconventie

7.11. wijst de vorderingen af,

7.12. veroordeelt **000000000** in de proceskosten, aan de zijde van GEM tot op heden begroot op € 408,00,

7.13. verklaart dit vonnis in reconventie wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. J. Mendlik en in het openbaar uitgesproken op
19 oktober 2016 door mr. R.A. Steenbergen.



The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a cursive, somewhat illegible scribble. The signature on the right is more stylized, with a large loop. Below these signatures is a circular stamp, likely an official seal, with some faint text around its perimeter. Below the stamp is a signature that appears to read 'R.A. Steenbergen', which is underlined with two horizontal lines.