EISER

In naam van de Koning

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling Privaatrecht

Rolnummer: CV 14-33478
Vonnis van: 22 november 2016
F.no.: 246

Vonnis van de kantonrechter te Amsterdam in de zaak van:

De stichting Stichting Ymere
gevestigd te Amsterdam
eiseres
nader te noemen Ymere
gemachtigde: mr. F.S.P. van der Wal

tegen

beiden wonende te Amsterdam
gedaagden
nader te noemen
gemachtigde: mr. A.I. de Haan

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

In opgemelde procedure heeft Ymere alsmede de heer gedagvaard. Namens ı. alsmede ı is een conclusie van antwoord genomen. Bij vonnis van 17 februari 2015 is een gerechtelijke plaatsopneming en tevens een comparitie van partijen gelast aan het adres Singel . Amsterdam.

Op 17 maart 2015 is ı overleden. De procedure is vervolgens aangehouden teneinde de erven in staat stellen zich te beraden omtrent het voortzetten van deze procedure voor zover het betreft

De procedure tegen is geroyeerd.

Vervolgens heeft de kantonrechter op 22 december 2015 een rolbeschikking gewezen. De descente en de comparitie welk gelast waren bij vermeld tussenvonnis hebben plaatsgevonden op 13 april 2016. Aanwezig waren voor Ymere de heer R. Oosterloo en haar gemachtigde. ı. is verschenen met hun gemachtigde. De comparitie is voortgezet op 7 september 2016. Aldaar waren dezelfde

personen aanwezig als op 13 april 2016. Partijen hebben voorafgaande aan de zittingen een aantal stukken in het geding gebracht.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

De volgende feiten worden vastgesteld omdat zij door een der partijen zijn gesteld en door de andere partij niet of onvoldoende zijn betwist.

Het destijds bestaande Gemeentelijk Woonbedrijf, onderdeel van de gemeente Amsterdam, heeft in 1985 de eigendom verworven van het pand Singel e Amsterdam. Het pand is verhuurd aan alsmede

Het betreffende pand is een rijksmonument en dateert uit de 18e eeuw. Het bestaat uit een voorhuis en een achterhuis welke verbonden zijn zowel via een trappenhuis als een loopbrug. Het voorhuis bestaat uit een souterrain, een beletage en vier verdiepingen. Het achterhuis bestaat uit een souterrain, een beletage en drie verdiepingen. Het achterhuis is voorzien van een historische waterput en kelder. Boven de verdiepingen bevindt zich een zolder.

Het pand is om niet in het bezit van Ymere en haar rechtsvoorganger(s) gekomen. De kosten van de aankoop zijn destijds door de gemeente Amsterdam betaald.

huurt al sinds tientallen jaren de woning aan de Singel hs tegen een maandhuur van, ten tijde van het uitbrengen van de dagvaarding, EUR 238,73. Hij huurt het souterrain van het voor- en achterhuis en de eerste etage van het achterhuis. De oppervlakte bedraagt 208 m².

huurt, eveneens al gedurende tientallen jaren, de woning Singel 299-II. De huur bedroeg ten tijde van het uitbrengen van de dagvaarding EUR 286,90. Het door hem gehuurde gedeelte omvat de tweede en derde etage en de zolder van het voorhuis alsmede de tweede en derde etage van het achterhuis. De oppervlakte bedraagt 291 m².

huurde tot zijn overlijden de woning aan de Singel -I voor een bedrag van, ten tijde van het uitbrengen van de dagvaarding, EUR 229,59. De oppervlakte bedraagt 78 m². Dit gedeelte van de woning is inmiddels door de erven ontruimd.

Aan het pand is, zowel door het Gemeentelijk Woningbedrijf als door diens rechtsopvolgers, sinds de verwerving daarvan geen groot onderhoud meer uitgevoerd. Tijdens de descente bleek dat de staat van het onderhoud zichtbaar matig tot slecht is.

Ymere heeft het plan opgevat om de woning geheel te renoveren en te verdelen in drie appartementen. De bedoeling is dat deze appartementen worden verkocht nadat de eigendom van het pand is gesplitst in appartementsrechten. Ymere gaat er vanuit dat een en ander kostenneutraal kan geschieden.

Omdat Ymere enige bouwkundige voorzieningen wenst te treffen welke niet kunnen worden uitgevoerd zonder dat een omgevingsvergunning door de gemeente Amsterdam is verstrekt, heeft Ymere een dergelijke vergunning daarvoor aangevraagd. Dat betreft onder andere herstel van de fundering. Tegen het verstrekken van de vergunning heeft s. bezwaar gemaakt. De procedure was op 7 september 2016 nog niet afgerond.

De huur is opgezegd per aangetekende brief van 27 januari 2012. c.s. heeft de huuropzegging niet geaccepteerd.

Aan . is in verband met de werkzaamheden stadvernieuwingsurgentie toegekend. Dientengevolge heeft s. voorrang op woningzoekenden van buiten het stadsdeel Centrum bij verdeling van vrijgekomen sociale woningen binnen dat stadsdeel .

De gemachtigde van Ymere heeft de huuropzegging herhaald bij aangetekende brieven van 29 oktober 2014. Zonder af te wachten of . met de opzegging zou instemmen is Ymere tot dagvaarding overgegaan.

Vordering

Ymere vordert dat het de kantonrechter behage bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad het tijdstip vast te stellen waarop de huurovereenkomsten tussen partijen eindigen en te veroordelen om de woningen te ontruimen.

Verweer

. verweert zich tegen toewijzing van deze vorderingen.

De stellingen van partijen

De stellingen van partijen zijn bekend uit hun schrifturen en worden als hier ingelast beschouwd.

Beoordeling

1. De stellingen van Ymere komen er, in de kern genomen, op neer dat zij de woningen van c.s. nodig heeft voor dringend eigen gebruik. Dit dringend eigen gebruik wordt ingegeven door de noodzaak het pand dat zwaar onderkomen is, te renoveren. Noodzakelijke renovering welke niet kan worden uitgevoerd zonder beëindiging van de huurovereenkomsten, kan een vorm van dringend eigen gebruik zijn. Dat kan onder andere het geval zijn, wanneer na de uitvoering ervan zonder beëindiging van de huurovereenkomsten, een structurele wanverhouding zal ontstaan tussen de huuropbrengsten en de exploitatiekosten. Ymere wijst op het arrest van de Hoge Raad van 26 maart 2010, NJ 2010/190.

2. In casu is aan de orde een pand met een woonoppervlakte van ongeveer 550 m². Ymere wil daarin drie woningen realiseren voor de verkoop. Daartoe is splitsing van het pand Singel n appartementen noodzakelijk. Om te kunnen splitsen dient Ymere te beschikken over een splitsingsvergunning welke slechts wordt afgegeven als aan een aantal door de gemeente gestelde voorwaarden is voldaan. Deze voorwaarden vergen een ingrijpende renovatie; bovendien dient de fundering te worden hersteld. Ymere schat de kosten van deze operatie op 2 tot 2,5 miljoen euro. Ter onderbouwing van deze stellingen heeft zij een uitgebreide rapportage overgelegd alsmede een aantal schattingen van kosten en opbrengsten. Uit deze gegevens volgt dat er sprake zal zijn na uitvoering van de renovatie en met voortzetting van de huurovereenkomsten van een structurele wanverhouding tussen kosten en opbrengsten hetgeen beëindiging van de huurovereenkomsten en ontruiming van de woningen rechtvaardigt. Het volgende wordt overwogen.

3. De situatie waar Ymere mee te maken heeft en die haar naar haar inzicht noopt tot het nemen van maatregelen, komt erop neer dat zij ooit om destijds politiek geïndiceerde redenen eigenares is geworden en gebleven van het onder havige pand waarvan de huuropbrengsten dusdanig gering zijn dat zelfs klein onderhoud daaruit nauwelijks is te betalen, zeker niet na aftrek van de vaste lasten welke voor rekening van de verhuurder/eigenaar komen. Ymere kan niet aan haar verplichtingen als eigenaar van een monument voldoen en zelfs het gewone onderhoud moet worden bekostigd uit de exploitatieopbrengsten van haar verdere bezit en komt dus ook ten laste van het budget nodig voor de uitvoering van haar overige taken als sociaal verhuurder. Een en ander komt er in feite op neer dat Ymere drie opties heeft met betrekking tot pand te weten:

a) afwachten tot . is vertrokken en vervolgens het pand verkopen;
b) het uitvoeren van conserverend onderhoud; en
c) het uitvoeren van het in de stukken uitvoerige uiteengezet renovatieplan in de hoop en verwachting er tenminste kostenneutraal uitspringen.

4. Een keuze voor de optie onder a betekent een steeds verdere verkrotting van het pand met toenemende kans op aanschrijvingen van gemeentewege tot plegen van noodzakelijk onderhoud met bijbehorende kosten. De waarde van het pand zal steeds verder worden uitgehold. De kosten van het dwingend voorgeschreven onderhoud vormen lasten welke uit de huuropbrengst van nog geen EUR 6500,00 per jaar op geen stukken na kunnen worden bekostigd; tegelijkertijd is nauwelijks aan te nemen dat het pand daardoor beter verhuurbaar of verkoopbaar zal zijn; niemand zal willen wonen in een pand waarvan het onderhoud tot het minimum is beperkt en evenmin gaarne bereid zijn naast de werkelijke renovatiekosten een aankoopprijs neer te leggen die iedere feitelijke interessante exploitatie onmogelijk maakt. De optie onder b komt in grote lijnen op hetzelfde neer.

5. Uitvoering van het renovatieplan zoals dat thans voorligt, de optie onder c, biedt volgens Ymere een gerede kans op behoud van het pand en zijn monumentale waarde tegen een uitgave die vanuit de door de wet aan Ymere opgedragen taken, verantwoord is. Naar het oordeel van de kantonrechter staat vast dat de uitvoering van optie c de optimale keuze is. Dat laat daar dat Ymere uiteraard in beginsel vrij is haar bezit te beheren op de wijze welke zij kiest, waarbij zij uiteraard dient te letten op haar wettelijke opdracht alsook de belangen van de zittende huurders uiteraard niet uit het oog mag verliezen. De kantonrechter zal dan ook uitvoering van optie c als uitgangspunt van zijn beoordeling nemen.

6. Optie c komt er in grote lijnen op neer dat het pand in drie appartementen wordt opgesplitst welke zullen worden verkocht. Verwacht wordt dat de operatie zonder verlies kan worden uitgevoerd. De monumentale aspecten van het pand zullen behouden blijven. In deze optie is geen ruimte voor verhuur van woningen aan De kantonrechter kan deze keuze billijken. De lichtinval in het achterhuis laat geen andere optie dan het trekken van de verdiepingen van het achterhuis bij de verdiepingen in het voorhuis. Splitsing tussen achterhuis en voorhuis is uitgesloten. Mogelijkerwijs zou ook splitsing in vier appartementen tot de mogelijkheden behoren, maar dat zou aan de hierna te trekken conclusies met betrekking tot de gestelde structurele wanverhouding na renovatie tussen kosten en opbrengsten niet afdoen.

7. De kantonrechter moet constateren dat het exploitatieresultaat van de voorgenomen renovatie, wanneer men uitgaat van verhuur van de te realiseren appartementen - welke van de vele door Ymere voorgelegde benaderingswijzen, die de kantonrechter alle realistisch voorkomen, men ook kiest - een zeer groot tekort oplevert, ook wanneer wordt uitgegaan van verhuur tegen de maximaal redelijke huurprijs of de in de vrije sector te behalen huur. Dat betekent dat verkoop van de gerealiseerde appartementen de enige mogelijkheid is. Daartoe heeft Ymere ook besloten. Zij stelt dat zij een verkoopprijs moet kunnen behalen van omstreeks EUR 845.000,00 waarmee zij de aan de renovatie verbonden kosten kan dekken. De kantonrechter kan Ymere hierin volgen.

8. Mede gelet op de jurisprudentie die zich heeft gevormd sedert het hiervoor genoemde arrest van de Hoge Raad, kan de conclusie uit hetgeen hiervoor is overwogen, geen andere zijn dan dat, zo wordt uitgegaan van een andere optie dan optie c inclusief verkoop van de te realiseren appartementen, er altijd sprake zal zijn van een structurele wanverhouding tussen huuropbrengsten en de exploitatielasten, zeker bij voortzetting van de onderhavige huurovereenkomsten, na uitvoering van de op zich dringend noodzakelijk geoordeelde renovatie.

9. De kantonrechter voegt aan hetgeen hiervoor is overwogen toe dat dit een en ander geldt, zowel wanneer wel als wanneer niet wordt rekening gehouden met de kosten van het funderingsherstel. Daargelaten dat het weinig zinvol is een zo complexe en omvangrijke renovatie uit te voeren zonder funderingsherstel - immers de verkoopkansen zullen bepaald niet stijgen als de koper met het risico van het alsnog uit te voeren herstel van de fundering wordt opgezadeld - die kosten zijn

op het geheel van noodzakelijk uitgaven niet zodanig omvangrijk, dat zij tot een wezenlijk ander oordeel kunnen leiden als hiervoor onder 8 uitgesproken.

10. Met hetgeen hiervoor is overwogen zijn de belangen van de Ymere voldoende uitgekristalliseerd. Betrekkelijk de belangen van ... wordt het volgende overwogen.

11 heeft gesteld dat zij graag in de woning blijft wonen waar zij al tientallen jaren verblijven en waarin zij zoveel tijd en geld hebben geïnvesteerd. Zij hechten, en dan met name , aan behoud van de diverse bijzondere details van de woning zoals de drijvende kelder en de loopbrug. Zij hebben er verder op gewezen dat het mogelijk moet zijn hen een appartement in de nieuw te creëren ruimten te verhuren. Zij menen daar zelfs recht op te hebben nu hen dat zou zijn toegezegd. Dienaangaande wordt volgende overwogen.

12. Wat betreft hun belang bij voortgezette bewoning in het algemeen dient te gelden dat dit belang betrekkelijk is. Zowel n verklaarden, zowel op 13 april als 7 september 2016 dat zij niet in goede gezondheid verkeren. met name liet weten dat het wonen op de hoger gelegen verdiepingen hem te zwaar werd en dat hij gaarne snel naar een woning in het centrum op de begane grond tegen betaalbare prijs zou willen verhuizen. De kantonrechter heeft ter zitting van 13 april 2016 al uitgesproken dat beiden in beginsel herhuisvesting zou moeten worden geboden in een woning op de begane grond, althans met een lift bereikbaar, in het centrum van Amsterdam van om en nabij de 50 m² tegen een sociale huurprijs, welke echter wel hoger mag zijn dan de huur die zij thans betalen. Zo'n woning moet te vinden zijn, gelet op de woonduur van beiden.

13. De kantonrechter begrijpt de zorg van ı voor het behoud van de bijzondere details van het pand waar hij zolang heeft gewoond en aan welk pand hij, naar de kantonrechter aanneemt, geld en energie heeft besteed. Het is evenwel aan de eigenaar om te bepalen, onder goedkeuring van de bevoegde autoriteiten, wat er met zijn pand gaat gebeuren.

14. Wat betreft de mogelijkheid tot voortgezette bewoning na de renovatie en de toezegging die terzake zou zijn gedaan, hierin volgt de kantonrechter de stellingen van niet. Zoals reeds overwogen, door de lichtinval in het achterhuis is het niet mogelijk daar aparte appartementen te creëren voor de huisvesting van . Dat laat daar dat, ook indien dat wel het geval zou zijn geweest, dat financieel evenmin verantwoord zou zijn als de verhuur van een der thans daadwerkelijk te realiseren appartementen. De kantonrechter sluit niet uit dat is voorgehouden dat zij na uitvoering van de plannen zoals die er aanvankelijk lagen, in het pand zouden kunnen terugkeren. Het gaat hier echter om een project waarvan de ontwikkeling en de uiteindelijke uitvoering zich over een reeks van jaren uitstrekt. In zo'n proces kunnen inzichten rijzen die met zich brengen dat aanvankelijk aan de huurders voorgehouden mogelijke voortzetting van de bewoning in feite niet realiseerbaar blijkt. Het gaat hier niet om een klip en klaar nieuwbouwproject waarvan de risico's goed zijn te overzien, maar om het bij de tijd brengen van een eeuwenoud pand, een operatie die onherroepelijk verrassingen oplevert welke nopen tot ingrijpende aanpassingen van de voornemens; een verhuurder is dan gerechtigd terug te komen op hetgeen hij de huurders aanvankelijk heeft voorgehouden. Die situatie doet zich hier voor.

15. De kantonrechter stelt vast dat er een reeks van mogelijkheden is om tegemoet te komen in de schade die zij zullen lijden. Hij verwijst naar het gestelde in de dagvaarding op de pagina 34 en 35.

16. Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat Ymere zich terecht op dringend eigen gebruik heeft beroepen. De vorderingen zijn dan ook voor toewijzing vatbaar op de hieronder aan te duiden wijze.

17. Het vonnis zal uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard. De kantonrechter is er voldoende van overtuigd dat het vonnis niet zal worden vernietigd en dat hoger beroep dus tijdrekken is, om deze beslissing te kunnen nemen.

18. Dat betekent dat wordt beslist als volgt.

BESLISSING

De kantonrechter:

I. bepaalt de datum waarop de huurovereenkomst eindigt op de laatste dag van de tweede volle kalendermaand maand na de dag waarop Ymere de onherroepelijke omgevingsvergunning voor de renovatiewerkzaamheden aan het pand Singel e Amsterdam alsmede een document waaruit blijkt dat er een aannemingsovereenkomst is tot stand gekomen voor de onderhavige renovatie van dit pand, aan zal hebben zal hebben betekend;

II. veroordeelt het door hen gehuurde gedeelte van het pand Singel e Amsterdam te ontruimen binnen een maand na het einde van de huurovereenkomst en dit te verlaten met al de hunnen en al het hunne;

III. veroordeelt in de proceskosten te begroten op het hieronder te bepalen bedrag, een en ander, voor zover verschuldigd, inclusief BTW;

IV. verklaart het vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

V. wijst af het meer of anders gevorderde.

Aldus gewezen door mr. M.P.A.M. Fruytier, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 22 november 2016 in tegenwoordigheid van de griffier.

de griffier de kantonrechter

Voor grosse conform
De griffier van de rechtbank Amsterdam

Kosten

Griffierecht	EUR	115,00
dagvaarding	EUR	191,54
salaris gemachtigde	EUR	600,00

Totaal	EUR	906,54