de Rechtspraak

Rechtbank Amsterdam

[redacted]
Postbus 11232
1001 GE AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht
teams kanton

bezoekadres
Parnassusweg 280, 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	[redacted]
Doorkiesnummer(s)	[redacted]
Datum	12 oktober 2021
Ons Kenmerk	9411455 KK EXPL 21-612
Uw Kenmerk	
Bijlage(n)	
Partijen	Ymere vs Bulo

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.

Met het openbaar vervoer kunt u ons goed bereiken. Plan uw reis via http://www.ovreisinfo.nl of bel met 0900-9292 (€ 0,90 p/m). AI03

GEDAAGDE

AFSCHRIFT

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 9411455 KK EXPL 21-612
vonnis van: 12 oktober 2021
fno.: 836

vonnis van de kantonrechter **kort geding**

I n z a k e

Stichting Ymere
gevestigd te Amsterdam
eiseres
nader te noemen: Ymere
gemachtigde: mr. L. Hennink

t e g e n

C.R.A. Bulo
wonende te Amsterdam
gedaagde
nader te noemen: Bulo
gemachtigde: mr. M.J. Kikkert

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Bij dagvaarding van 31 augustus 2021 met producties, heeft Ymere een voorziening gevorderd.

Ter terechtzitting van 28 september 2021 heeft een mondelinge behandeling plaatsgevonden. Voorafgaand aan de zitting heeft Ymere aanvullende producties in het geding gebracht. Bulo heeft ook een productie overgelegd.
Namens Ymere verscheen mw. C. Avedisian, vastgoedregisseur bij Ymere met de gemachtigde. Bulo verscheen in persoon met gemachtigde.
Partijen hebben hun standpunt mondeling toegelicht, Ymere aan de hand van een pleitnotitie. Bulo heeft ter zitting een verklaring voorgedragen en een afschrift daarvan overgelegd. Na debat is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Uitgangspunten

1. Als uitgangspunt geldt het volgende:

1.1. Bulo huurt sinds 4 mei 1996 van Ymere de woning aan het Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam.
1.2. Het gehuurde vertoont achterstallig onderhoud aan de binnen- en buitenkant en voldoet niet aan de eisen van het Bouwbesluit.
1.3. De gemeente Amsterdam heeft op 16 juli 2021 aan Ymere een last onder dwangsom opgelegd. Dat besluit is aangepast op 8 september 21. Ymere is opgedragen uiterlijk op 31 december 2021 werkzaamheden aan met name de binnenzijde van het gehuurde te verrichten en uiterlijk op 16 mei 2022 diverse werkzaamheden aan de buitenkant.
1.4. Ymere heeft een planning met betrekking tot de uit te voeren werkzaamheden aan het gehuurde gemaakt. Die planning houdt in dat van 15 oktober 2021 tot en met 8 november 2021 werkzaamheden aan de binnenzijde van het gehuurde worden uitgevoerd. Het buitenwerk aan met name dak en gevel is begin 2022 gepland, tegelijk met het groot onderhoud aan andere woningen.

Vordering

2. Ymere vordert dat – samengevat – bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, Bulo wordt veroordeeld tot tijdelijke ontruiming van het gehuurde teneinde dringende onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde te kunnen uitvoeren, op straffe van een dwangsom en met veroordeling van Bulo in de buitengerechtelijke kosten en de kosten van deze procedure.

Verweer

3. Bulo verweert zich tegen de vordering. Hij voert aan dat Ymere vier jaar lang niets aan het achterstallig onderhoud van het gehuurde heeft gedaan. Bulo heeft daarom in september 2020 Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam ingeschakeld. Ook is de Huurcommissie in februari 2021 langsgekomen, hetgeen heeft geleid tot een korting op de huur van € 327,- per maand. Onder druk komt Ymere nu eindelijk in beweging. Bulo heeft bezwaren tegen de planning van de werkzaamheden die Ymere heeft gemaakt omdat de werkzaamheden niet in één keer worden uitgevoerd. Bulo moet nu twee keer werkzaamheden dulden en vermoedelijk twee keer zijn huis uit. Ook worden in de planning niet alle onderhoudsgebreken meegenomen. Het heeft daarnaast geen zin onderhoudsgebreken aan de binnenkant op te lossen, zoals schimmel op de muren, als de lekkage aan de buitenkant doorgaat.

4. Op de stellingen van partijen wordt hierna voor zoveel nodig ingegaan.

Beoordeling

5. Voorshands is voldoende aannemelijk dat het gehuurde ernstige onderhoudsgebreken heeft die dringend moeten worden aangepakt. De kantonrechter is het met Bulo eens is dat het efficiënt is, en tevens veel minder bezwaarlijk voor Bulo, als alle werkzaamheden in, aan en buiten het gehuurde in één keer worden uitgevoerd. Bulo wacht al lang op de reparaties/renovatie en heeft veel druk moeten zetten om Ymere in beweging te krijgen. Ymere is bezien tegen deze achtergrond verplicht om zorgvuldig met de woonbelangen van Bulo om te gaan. Daar staat het volgende tegenover.
Duidelijk is dat de situatie als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW zich in dit geval voordoet, te weten er moeten dringende werkzaamheden worden uitgevoerd die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld. Ymere heeft aannemelijk gemaakt dat langer wachten de schade steeds groter maakt. Met name de lekkage in de badkamer is verontrustend. Dat de opsplitsing van binnen- en buitenwerk bouwtechnisch niet deugt, zoals Bulo aanvoert heeft hij niet met een rapport van een aannemer of andere deskundige onderbouwd, en is ook overigens niet aannemelijk. Daar komt bij dat Ymere de last onder dwangsom van de gemeente moeten nakomen, die inhoudt dat de inwendige werkzaamheden uiterlijk op 31 december 2021 moeten zijn verricht. Het buitenwerk kan nog niet worden uitgevoerd omdat de benodigde vergunningen naar verwachting niet op korte termijn zullen worden afgegeven. Het gehuurde bevindt zich in een monument.
Alle belangen afwegende valt de beslissing uit in het voordeel van Ymere.

6. De vordering tot tijdelijke ontruiming zal gelet op het voorgaande worden toegewezen met de bepaling dat Bulo - met verhuishulp en kostenvergoeding zoals door Ymere is toegezegd - binnen 24 uur het gehuurde dient te verlaten zodra de tijdelijke woonruimte is aangeboden op straffe van een dwangsom, die wordt gemaximeerd op € 2.500,-

7. Duidelijk is dat Ymere pas na dagvaarding heeft toegezegd tijdelijke huisvesting voor Bulo te zullen regelen, en de kosten van verhuizing en opslag voor haar rekening te zullen nemen. Het was gelet op de achtergrond en de geschiedenis van deze zaak redelijke geweest als Ymere Bulo dit direct had aangeboden. Om deze reden wordt de vordering van Ymere met betrekking tot de buitengerechtelijke kosten afgewezen, en zullen de proceskosten worden gecompenseerd.

BESLISSING

De kantonrechter:

I. veroordeelt Bulo om binnen 24 uur na betekening van dit vonnis voor de duur van de in de planning omschreven dringende onderhoudswerkzaamheden - zoals omschreven in productie 13 van Ymere - het gehuurde met al het zijne en de zijnen leeg en ontruimd ter beschikking te stellen aan Ymere onder verbeurte van een dwangsom van € 250,- per dag of gedeelte daarvan dat Bulo deze veroordeling niet nakomt, tot een maximum van € 2.500,- is bereikt,

welke ontruiming zo nodig door de deurwaarder bewerkstelligd kan worden conform het bepaalde in artikel 555 e.v. jo. 444 Rv;

II. verklaart de beslissing uitvoerbaar bij voorraad;

III. compenseert de proceskosten, in die zin dat partijen ieder de eigen kosten dragen;

IV. wijst af hetgeen meer of anders is gevorderd.

Deze uitspraak is gewezen door mr. M.W. van der Veen, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 12 oktober 2021 in tegenwoordigheid van de griffier.

Voor afschrift conform
De griffier van de Rechtbank Amsterdam