GEDAAGDE

AFSCHRIFT

RECHTBANK AMSTERDAM
SECTOR KANTON - LOCATIE AMSTERDAM
Kenmerk : CV 10-21687
Datum : 20 december 2010
245

Vonnis van de kantonrechter te Amsterdam in de zaak van:

1. R.N. VAN HOUTEN
en
2. A.M.M. VAN HOUTEN-CARPER
beiden wonende te Amsterdam
eisers
gemachtigde: mr. P.N.M. Commandeur

t e g e n:

De publiekrechtelijke rechtspersoon
DE GEMEENTE AMSTERDAM (STADSDEEL CENTRUM)
gevestigd te Amsterdam
gedaagde, nader te noemen de Gemeente
gemachtigde: mr. M.G.A.M. Blom

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende processtukken zijn ingediend:

- de dagvaarding van 9 juni 2010 inhoudende de vordering van eisers met bewijsstukken
- de conclusie van antwoord van De Gemeente met bewijsstukken

Vervolgens is bij tussenvonnis van 6 september 2010 een comparitie van partijen gelast. Deze is op 8 november 2010 gehouden. Verschenen zijn eisers met hun gemachtigde. De Gemeente is verschenen bij de heer G.J. Keurs en haar gemachtigde.

De zaak is door partijen mede aan de hand van een pleitnota toegelicht en door de kantonrechter met partijen besproken. Van het verhandelde ter zitting heeft de griffier aantekeningen gemaakt, die in het dossier zijn gevoegd.

Daarna is vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als gesteld en onvoldoende weersproken staat vast:

   1.1. Vanaf de 70-er jaren huurt eiser sub 1, verder Van Houten, eerst via zijn theatergroep Funhouse en vanaf 1982 zelfstandig, van de Gemeente ruimte aan de Marnixstraat 2 te Amsterdam; verder het gehuurde. Het gehuurde maakt deel uit van een voormalig schoolgebouw.

1.2. Van Houten is geboren in 1939 en thans 71 jaar oud. Eiser sub 2, verder: Carper, is geboren in 1953 en thans 57 jaar oud. In het gehuurde hebben eisers vanaf het begin een repetitie- en studioruimte geëxploiteerd. Midden jaren '70 zijn er een douche en een keuken geïnstalleerd.

1.3. Omstreeks 1982 zijn eisers in het gehuurde gaan wonen en zij hebben zich daar in 1982 formeel ingeschreven. Dit was vanaf het begin bij de Gemeente bekend en werd door de Gemeente gedoogd. Carper is in 1994 officieel medehuurder geworden.

1.4. Aanvankelijk was er geen schriftelijke huurovereenkomst. Volgens de eerste op schrift gestelde huurovereenkomst d.d. 29 september 1999 hebben eisers "bedrijfsruimte" gehuurd. Het ging toen om 3 ruimtes en een gang, met sanitaire voorzieningen.

1.5. In 2004 is het gehuurde teruggebracht naar twee ruimtes, met de gang en de sanitaire voorzieningen; de ruimte aan de straatzijde is door eisers opgegeven en door de Gemeente weder verhuurd.

1.6. In 2004 heeft de Gemeente eisers een huurverhoging voorgesteld. Bij brief van 27 mei 2004 hebben eisers de stadsdeelraadvoorzitter gevraagd ervoor zorg te dragen dat de huur niet conform het voorstel van de Gemeente zou worden verhoogd. De huurverhoging is vervolgens niet doorgevoerd.

1.7. De Gemeente heeft eisers op 17 augustus 2004 ondermeer het volgende bericht:

Voor de goede orde deel ik u hierbij mede dat de bewoning door u en uw partner van een gedeelte van de eerste verdieping van het perceel Marnixstraat 2 bij hoge uitzondering zal worden geaccepteerd en dat u niet zal worden getoetst.

1.8. In de bij deze brief meegezonden huurovereenkomst (verder: de huurovereenkomst van 2004), met opschrift "*Huurovereenkomst betreffende een werkatelier....in de zin van artikel 7:230a BW*", is opgenomen dat het gehuurde een atelier betreft en het uitsluitend gebruikt mag worden als individueel kunstenaars-werkatelier. Het gaat daarbij, volgens de considerans, om ruimte die aan kunstenaars ter beschikking wordt gesteld, die aan een beroepsmatigheidstoets worden onderworpen.

1.9. In de huurovereenkomst van 2004 zijn enkele bepalingen expliciet ***NVT*** (niet van toepassing) verklaard, waaronder in de considerans onder e. het verbod om in het gehuurde te wonen en zich in te schrijven en onder l. de controlebevoegdheid van de verhuurder op dit bewoningsverbod.

1.10. Als bestemming is opgenomen 'werkatelier voor individueel kunstenaar', welke bestemming volgens de huurovereenkomst niet mag worden gewijzigd, dan met toestemming van de verhuurder. De huurovereenkomst geldt voor een periode van 5 jaar en zal eindigen op "de laatste augustus 2009". De huur is bepaald op € 664,02 per maand, jaarlijks te verhogen volgens de bij de huurovereenkomst behorende algemene voorwaarden.

1.11. Eisers hebben de huurovereenkomst op 26 augustus 2004 ondertekend.

1.12. Op 21 mei 2009 hebben eisers een nieuwe huurovereenkomst met de Gemeente getekend (verder: de huurovereenkomst van 2009). Het betreft wederom een overeenkomst voor vijf jaar, ingaande op 1 september 2009 en eindigend op 31 augustus 2014. De in rov 1.9 bedoelde uitsluitingen in (de considerans van) de huurovereenkomst van 2004 komen in deze huurovereenkomst niet meer voor.

1.13. De aanvangshuur in de huurovereenkomst van 2009 wordt bepaald op € 7.804,56 per jaar (€ 650,38 per maand) ex btw. Volgens artikel 4.5.1 van de huurovereenkomst zal de huur per 1 september 2010 € 8.349,00 per jaar (€ 695,75 per maand) bedragen en met ingang van 1 september 2011 € 8.954,00 per jaar (€ 746,17 per maand). Daarna zal de huur jaarlijks volgens de algemene voorwaarden worden verhoogd.

1.14. Op 24 september 2009 hebben eisers de Gemeente een voorstel tot verlaging van de huurprijs bestuurd, ingaande 1 december 2009. Eisers berekenen in het voorstel een huur op basis van 118 punten en komen zo tot een nieuwe "kale" huurprijs van € 484,00 per maand. Partijen hebben vervolgens over het voorstel gecorrespondeerd. De Gemeente heeft er niet mee ingestemd.

1.15. Op 29 december 2009 hebben eisers de Huurcommissie verzocht uitspraak te doen over een huurverlaging per 1 december 2009. Uit het in het kader van dat verzoek opgestelde Rapport van voorbereidend onderzoek van 2 maart 2010 concludeert de rapporteur dat de maximaal redelijke huurprijs op basis van 99 punten, € 573,33 bedraagt.

1.16. Op 6 april 2010, verzonden aan partijen op 23 april 2010, heeft de Huurcommissie zich niet bevoegd verklaard om het verzoek van eisers te beoordelen, nu volgens de Huurcommissie sprake is van bedrijfsruimte.

1.17. Uit de procedure voor de Huurcommissie volgt dat het deel van het gehuurde dat als woonruimte wordt gebruikt 46,89m2 meet en het gedeelte wat (voorheen) als studio-ruimte in gebruik was 44,69m2. De gang, een door eisers aangebrachte entresol en de sanitaire voorzieningen zijn hierin niet meegenomen.

1.18. Door de leeftijd van Van Houten verkrijgt deze nauwelijks meer inkomsten uit onderneming.

Vordering

2. Eisers vorderen vaststelling van de huurprijs voor het gehuurde aan de Marnixstraat 2 te Amsterdam vanaf 1 december 2009 op € 573,33 per maand, met veroordeling van de Gemeente in de kosten van de procedure.

3. Ten eerste stellen eisers - kort gezegd - dat in feite geen overeenkomst met betrekking tot bedrijfsruimte is gesloten maar dat dit vanaf 2004 in elk geval in feite vermomde huurovereenkomsten met betrekking tot woonruimte waren. De Gemeente heeft altijd geweten dat eisers in het gehuurde woonden; eisers staan sinds 1982 daar geregistreerd. Daarmee zijn de bepalingen omtrent de huur van woonruimte van toepassing.

4. Eisers stellen voorts - subsidiair - dat het gedeelte dat zij sinds jaar en dag als woonruimte in gebruik hebben, groter is dan het gedeelte dat als studio wordt gebruikt. Ook daardoor zijn de bepalingen met betrekking tot woonruimte van toepassing.

5. Tegen de puntentelling in het voorbereidend rapport van 2 maart 2010 hebben eisers geen bezwaar, tegen de monumententoeslag van 30% evenmin. De huur zou daarmee op € 573,33 per maand komen, berekend per 1 december 2009.

Verweer

6. De Gemeente verweert zich tegen deze vordering en voert - kort gezegd - aan dat het gehuurde bedrijfsruimte is en het feit dat door de Gemeente wordt gedoogd dat er in de bedrijfsruimte wordt gewoond, niet meebrengt dat het regime voor woonruimte van

toepassing is. Het betreft een huurovereenkomst bedrijfsruimte (ex artikel 7:230a BW) met (onzelfstandige) bewoning van een gedeelte van het atelier.

7. In de loop van de tijd zijn eisers zonder toestemming van de Gemeente en zonder dat de Gemeente daarvan op de hoogte was, het gehele atelier als woonruimte gaan inrichten en daadwerkelijk gaan bewonen. Ook hebben eisers zonder medeweten van de Gemeente een keuken en douche in het gehuurde geplaatst.

8. Eisers huren twee werkruimtes, vanaf september 2004. De verhuring vindt sinds 2004 plaats in het kader van het op 17 juni 2003 vast gestelde atelierbeleid van de Gemeente. Het doel is de schaarse atelierruimte beschikbaar te houden voor de doelgroep van beroepsmatig werkende kunstenaars.

9. Op 27 maart 2009 is, volgens de Gemeente, eisers een aanbod gedaan ingaande 1 september 2009 en eindigende 31 augustus 2014. In drie jaarlijkse stappen zou worden toegegroeid naar de in 2011 geldende beleidshuur voor ateliers van € 74,00 per m2 per jaar. Eisers hebben dit aanbod zonder voorbehoud geaccepteerd.

Beoordeling

10. Kern van het geschil tussen partijen betreft de hoogte van de huur, waaraan vooraf gaat de vraag naar welk regime op de huurrelatie tussen partijen van toepassing is; dat van woonruimte (ex art 7: 232 e.v. BW) of dat van bedrijfsruimte (ex artikel 7: 230a e.v. BW).

11. Naar het oordeel van de kantonrechter moet uit het feit dat eisers in 2004 expliciet is toegestaan in het gehuurde te wonen, hetgeen in de huurovereenkomst van 2004 is doorgevoerd door het "***NVT***"verklaren van het verbod op bewoning van het gehuurde, worden afgeleid dat het toentertijd de bedoeling van partijen was eisers expliciet toe te staan in het gehuurde te wonen en dus een huurovereenkomst met betrekking tot woonruimte te sluiten. Die bedoeling wordt bevestigd door het feit dat eisers er destijds al lange tijd woonden en wilden blijven wonen. De Gemeente was daarvan op de hoogte en heeft die situatie gelegaliseerd, in die zin dat ten opzichte van de huurovereenkomst van 1999 een *aangepaste* huurovereenkomst is gesloten waarin dit is weer gegeven.

12. Dat nadien in deze bedoeling van partijen wijziging is gekomen, is niet gebleken. Weliswaar is in de huurovereenkomst van 2009 het woonverbod weer opgenomen (het *NVT* ontbreekt daar), maar dat daarover destijds tussen partijen overleg is gevoerd en een wijziging werd beoogd, is gesteld noch gebleken. Het aanvaarden van een hogere huurprijs dan de Gemeente voor woonruimte in rekening mag brengen, is daartoe (uiteraard) niet voldoende.

13. Daarnaast wordt (naar aanleiding van de subsidiaire grondslag van eisers) geoordeeld dat het gehuurde sinds 2004 in zijn *geheel* als woonruimte moet worden aangemerkt. Uit het in rov 1.15 genoemde Rapport blijkt dat de enkel voor bewoning bedoelde ruimte groter is dan de voormalige studio- of repetitieruimte, maar ook de gang met de sanitaire voorzieningen en de keuken wegen mee. Nog los van het feit dat de repetitieruimte inmiddels ook (deels) bewoond wordt, kan niet worden vastgesteld dat het gehuurde *in overwegende mate* voor een ander doel dan bewoning in gebruik is (vgl. HR 5 november 1993, LJN: ZC1131).

14. Dit betekent dat de vordering van eisers kan worden toegewezen, nu de Gemeente verder tegen de door de rapporteur van de Huurcommissie opgestelde puntentelling geen bezwaren heeft geuit en evenmin tegen de daaraan gekoppelde huurprijs. Bovendien komt de huurprijs de kantonrechter redelijk voor, ook gelet op alle overige feiten en omstandigheden van het geval.

15. Gelet op de uitkomst van de procedure wordt de Gemeente veroordeeld in de kosten van de procedure, gevallen aan de zijde van eisers.

BESLISSING

De kantonrechter:

I. stelt de tussen partijen per 1 december 2009 geldende huurprijs van het gehuurde aan de Marnixstraat 2 te Amsterdam vast op € 573,33 per maand;

II. veroordeelt de Gemeente in de kosten van de procedure aan de zijde van eisers gevallen, tot op heden begroot op:

- voor verschuldigd griffierecht	€	158,00
- voor het exploot van dagvaarding	€	87,93
- voor salaris van gemachtigde	€	400,00
In totaal:	€	645,93

één en ander, voor zover verschuldigd, inclusief BTW;

III. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

IV. wijst af het meer of anders gevorderde.

Aldus gewezen door mr. M.V. Ulrici, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 20 december 2010 in tegenwoordigheid van de griffier.

De griffier De kantonrechter

Voor eensluidend afschrift conform
De griffier van de rechtbank Amsterdam
sector kanton

Rechtbank Amsterdam, sector Kanton
Kenmerk 1161943 CV EXPL / 10-21687
Comparitie van 8 november 2010, 14:30 uur

Notities comparitie namens de gemeente Amsterdam

1. De gemeente wenst op enkele onderdelen een korte mondelinge toelichting te geven.

2. Eisers stellen dat het gehuurde aangemerkt dient te worden als woonruimte omdat het grootste gedeelte van de ruimte als zodanig wordt gebruikt. Zij vorderen in deze procedure dan ook dat de huurprijs op basis van het huurprijzenrecht voor woonruimte wordt vastgesteld op een bedrag van € 573,33 per maand.

3. Naar het oordeel van de gemeente moet het gehuurde worden aangemerkt als bedrijfsruimte, mede gezien hetgeen partijen omtrent het gebruik voor ogen heeft gestaan. De gemeente heeft in het kader van het huurprijsbeleid voor ateliers daarom een huurprijs bepaald van € 650,38 per maand vanaf september 2009, in drie stappen te verhogen tot uiteindelijk € 746,16 vanaf september 2011.

Bewoning atelier

4. Huurders huren sinds 1982 een bedrijfsruimte aan de Marnixkade 2. Zij bewoonden de ruimte reeds langere tijd zonder toestemming van de gemeente. Vanaf augustus 2004 heeft de gemeente bewoning van een gedeelte van het gehuurde geaccepteerd. De gegeven toestemming tot bewoning van een gedeelte van het atelier vloeit voort uit het atelierbeleid. Daarin is opgenomen dat bewoning wordt gedoogd als huurders reeds lange tijd (vóór 1985) hun atelier bewonen.

5. Hiermee is echter niet gezegd dat het gehuurde een woonruimte-bestemming krijgt. Door bewoning van een gedeelte van het gehuurde in 2004 te accepteren heeft de gemeente niet ingestemd met een bestemmingswijziging tot woonruimte.
De gemeente heeft dit onder meer kenbaar gemaakt door na acceptatie van de

bewoning in 2004 bedrijfsruimte-huurovereenkomsten aan te bieden die ook door eisers zijn geaccepteerd.

6. De gemeente wijst verder op de volgende feiten en omstandigheden:
   - Het gehuurde maakt deel uit van een bedrijfsverzamelgebouw. Andere huurders in het gebouw zijn Demmenie Sport BV en een huurder van een atelierruimte. Zij gebruiken de ruimten als bedrijfsruimten.
   - Het bestemmingsplan staat bewoning niet toe.
   - De gemeente heeft vanaf aanvang van de verhuring sinds 1982 steeds bedrijfsruimte-huurovereenkomsten, telkens voor de duur van 5 jaren, aangeboden, ook nadat bewoning in 2004 werd gedoogd. Deze zijn steeds zonder voorbehoud door huurders geaccepteerd.
   - De gemeente heeft steeds huurverhogingen toegepast op basis van het bedrijfsruimterecht.
   - Eisers zijn zonder toestemming van de gemeente een steeds groter gedeelte van het gehuurde gaan gebruiken als woonruimte, op dit moment zelfs de gehele bedrijfsruimte (zie dagvaarding punt 4). De bestemming van het gehuurde wijzigt niet van bedrijfsruimte naar woonruimte door het enkele feit dat eisers het gehuurde (in overwegende mate) (zonder toestemming van de gemeente) als woonruimte gebruiken (zie Rb. Amsterdam, 9 februari 1994, WR 1994, 33).
   - De gemeente betwist dat het gedeelte van het gehuurde dat als woonruimte in gebruik is veel groter is dan het gedeelte dat als bedrijfsruimte wordt gebruikt. De woonruimte is volgens opgave van eisers 46,2 m^2 groot; de bedrijfsruimte 43,8 m^2. Eisers hebben bovendien de keuken (volgens opgave 16 m^2 groot) niet in de woonruimte geplaatst, maar ook aan de bedrijfsruimte onttrokken.

<u>Brieven huurders</u>

7. Verder bevestigt een tweetal brieven van huurders de bedoeling van het gebruik als atelier. In de brief van 26 juni 1994 (prod. 3 cva) verzoekt dhr. Van Houten – terecht - of zijn echtgenote medehuurder mag worden van de bedrijfsruimte. Bij verhuur van bedrijfsruimte is een dergelijke toestemming van de verhuurder immers noodzakelijk; bij huur van woonruimte is geen toestemming nodig. De aanleiding van het verzoek was ervoor te zorgen dat mevr. Van Houten theateraciviteiten in het gehuurde zou kunnen voortzetten in het gehuurde, dus om het gebruik <u>als bedrijfsruimte/atelier</u> te

waarborgen. Ook dit wijst op een duidelijke bedoeling om het gehuurde als bedrijfsruimte te (blijven) gebruiken.

8. Ook uit de brief van 27 mei 2004 (prod. 6 cva) van eisers aan de gemeente blijkt duidelijk dat eisers het gebruik van het gehuurde als bedrijfsruimte voor ogen heeft gestaan.

Belangen gemeente

9. Het belang van de vordering voor huurders lijkt voornamelijk te zijn om een lagere huurprijs te betalen. Daar tegenover staat het belang van de gemeente om schaarse atelierruimte beschikbaar te houden voor kunstenaars. Er is onder kunstenaars in Amsterdam grote behoefte aan betaalbare atelierruimte. De wachtlijsten hiervoor zijn lang. Als de bedrijfsruimte als woonruimte beschouwd gaat worden, zal deze na beëindiging van de huurovereenkomst niet meer kunnen worden toegewezen aan een kunstenaar. Verder kan een huurovereenkomst 'woonruimte' – in tegenstelling tot bedrijfsruimtehuur - worden voortgezet door derden (bijv. via medehuur of woningruil).
   Ten slotte zal de gemeente mogelijk aanzienlijke investeringen moeten doen indien de woonruimte niet voldoet aan de eisen die in het Bouwbesluit wordt gesteld aan woonruimte.

Juridisch adviesbureau
Commandeur

Pleitnota inzake Van Houten en Carper / Gemeente Amsterdam
namens eisers: Van Houten en Carper
Comparitie: 8 november, 14.40 uur

1. **Geschiedenis van het gehuurde**
In de conclusie van antwoord staan een aantal onjuistheden. Het is daarom van belang aandacht te schenken aan de periode voor de huurovereenkomst van kracht werd in 1982. Van Houten werkte namelijk al vanaf het eind van de jaren '60 in het pand. Dit was in huur bij zijn theatergroep Funhouse. Bij het gehuurde hoorde toen ook een ruimte aan de straat. In het midden van de jaren'70 werd er een douche geplaatst, omdat de danseressen en mime-spelers wilden douchen na de repetities. Er werd toen ook een klein keukenblok geplaatst, omdat men koffie of thee wilde kunnen drinken en een afwas doen. Het is dus onjuist wat onder punt 26 van de conclusie van antwoord staat dat eisers zonder medeweten van gedaagde een keuken en een douche hebben geplaatst. Toen Van Houten in 1982 de ruimte zelf ging huren waren er al een douche en een keuken. Die keuken heeft hij alleen vergroot, toen hij er zelf ging wonen. Begin jaren '80 draaide het rijk de subsidiekraan dicht. Uit bezuinigingsoverwegingen en omdat er in de jaren '70 veel inbraken waren geweest, is Van Houten in 1982 definitief in het pand gaan wonen, in dezelfde ruimte die hij en zijn vrouw ook nu nog steeds als woonruimte in gebruik hebben. Zijn vrouw kwam ook in 1982 in het pand wonen. Zij was toen theaterkostuumontwerpster, maar is daar al in de jaren '80 mee gestopt. Zij is dus niet in het pand komen wonen om de theateractiviteiten van Van Houten te steunen (cva. Punt 5), want theater of dans heeft ze nooit gedaan. Van Houten vroeg na twee jaar of zij medehuurster kon worden in de brief die de gemeente als productie 3 heeft overgelegd. Hij ging er toen inderdaad vanuit dat hij bedrijfsruimte in huur had. Maar dat kon toen ook wel zo zijn, ook volgens de criteria van het Fuchs-Recourtarrest, aangezien de kamer aan de straatkant tot 2004 in huur was, en deze werd gebruikt voor decor- en kostuumopslag. In 2004 werd hij echter afgestoten, omdat de gemeente de huur verhoogd had en er hiervoor geen geld meer was.

2. **Bedoelingen van partijen I**
De gemeente heeft altijd geweten dat Van Houten en Carper in het gehuurde woonden, omdat zij er ingeschreven stonden en omdat de gemeente vaak binnen is geweest. Na 2004 heeft de gemeente niet oogluikend (cva. no 23) maar schriftelijk en op basis van beleid de bewoning van een gedeelte van het atelier toegestaan. Met het woord 'atelier' werd het gehele gehuurde bedoeld. Het "gedeelte" waarvan bewoning werd toegestaan, was daarom de ruimte die toen al 22 jaar als woonruimte in gebruik geweest was. Van Houten zou bovendien als kunstenaar ook niet meer getoetst worden. Ook dit geeft aan dat de gemeente heel goed begreep dat het wonen belangrijker was geworden dan de

Mr. drs. P.N.M. Commandeur • Zandstraat 3 • 1011 HJ Amsterdam • Tel. 020 - 622 03 22
Fax 020 - 639 11 36 • E-mail: commandeur.advies@hetnet.nl • Postbank 4352931

kunst, ondanks de opzet van het standaard)contract. Hij betaalde ook geen BTW in de huur.
Van Houten heeft daarom niet geleidelijk en stiekem het gehele atelier als woonruimte ingericht (punt 25) en "naar eigen goeddunken" (punt 32). De linkerkamer van het gehuurde is vanaf aanvang huur als woonruimte in gebruik geweest. Pas toen Van Houten en Carper in 2004 in een nieuw huurcontract de kamer aan de straatkant hadden opgegeven, is het gedeelte van het gehuurde dat als woonruimte in gebruik was eenduidig het grootst geworden. Het was niet zo dat de oppervlakte van de woonruimte toenam maar die van de bedrijfsruimte kromp.

3. **Oppervlakte**
Het woongedeelte beslaat 46,2 m2, het ateliergedeelte 43,8 m2. De verschillen hiertussen zijn inderdaad niet groot (punt 30). Maar de keuken telt 16 m2, en deze is gericht op het wonen, ongeacht incidenteel gebruik door artiesten. Als de gemeente deze cijfers betwist (punt 30), moet zij ze nameten. Men is welkom. De mensen van het theater hebben de keuken nooit voor meer gebruikt dan voor het zetten van koffie en thee en de afwas van de kopjes. Alleen Van Houten en Carper hebben er sinds 1982 in gekookt. De keuken is veel belangrijker voor de woning dan voor het theater. Daarom hebben Van Houten en Carper tenminste sinds 2004 volgens de criteria van het Fuchs/Recourt arrest woonruimte in huur.

4. **Bedoelingen van partijen II**
Het is waar dat partijen, ook Van Houten, er nog in 2004 niet van uitgingen dat ze woonruimte zouden gaan huren. Maar het huurrecht voor woonruimte is dwingendrechtelijk. Als dat van toepassing is, kunnen partijen het niet uitsluiten door een contract te benoemen als 'bedrijfsruimte': "Het karakter van de overeenkomst wordt niet bepaald door de naamgeving die partijen hebben gekozen, maar door haar inhoud. Niet van belang is of partijen dit karakter hebben onderkend," aldus HR 9 maart 1964, *NJ* 1964, 215.
Het is hierdoor evident dat Van Houten niet in de jaren '80 de linkerkamer als woonruimte in gebruik heeft genomen om woonruimtebescherming te verkrijgen, wat de huurcommissie schrijft (punt 32). Daar wist hij niets van. Evenmin heeft hij eenzijdig de bestemming van het gehuurde gewijzigd (punt 33). De gemeente heeft in 2004 een contract gesloten waarin het gebruik als woonruimte duidelijk dominant was, niet alleen vanwege de oppervlakte maar ook door de mededeling dat Van Houten zich niet meer bij het Cawa hoefde te laten toetsen. Kunstenaars die een atelier huren worden getoetst op de kunst die ze maken en dit bepaalt of ze het atelier mogen blijven huren.
Het staat de gemeente dan niet vrij om zich aan de bepalingen van het huurrecht te onttrekken.

5. **Belangen Van Houten**
In 2009 hebben Van Houten en Carper ingestemd met een serie forse huurverhogingen (dagvaarding, punt 1; bij de bedragen onder punt 10 van de cva. moet nog 4% worden opgeteld) omdat ze geen keuze dachten te hebben. Ze zijn met het pand vergroeid geraakt en willen er blijven wonen. Van Houten werkt er al ruim 40 jaar en hij en Carper wonen er 28 jaar. Ze hebben

er veel liefde, tijd en geld ingestoken. En Van Houten werkt er nog steeds als artiest. Maar per 1 september 2011 zou de maandhuur zelfs E 776,01 worden; nu is hij E 723,58. Dat is te veel. Dat kunnen ze niet meer betalen. Ze hebben geen andere woning, ze kunnen ook niets anders krijgen. Ze staan pas zeven jaar ingeschreven bij Woningnet. Bij een verhuizing zullen ze geen woonruimte achterlaten die als zodanig staat geregistreerd, zodat ze geen doorstromer zijn. Op de vrije markt kunnen ze geen woning betalen. Dit betekent dat ze nauwelijks in staat zullen zijn om een woning te vinden, als ze de huidige woning zouden moeten verlaten. En de huurverhogingen worden te veel. De ruimte wordt vooral als woonruimte gebruikt, inmiddels ook omdat Van Houten 71 is, en minder werkt dan bv. in 2004. Dat kan voor de gemeente niet onverwachts zijn. Les geeft hij niet (punt 36); dat project is mislukt.
Van Houten en Carper leven daarom in een situatie waarvoor het beschermende huurrecht bij uitstek geschreven is. Dit moet dus ook van toepassing verklaard worden.

6. **Belang gemeente**

Het belang van de gemeente (punt 37) bij afwijzing van de vordering is het behoud van de schaarse hoeveelheid atelierruimte. Atelierruimte in Amsterdam is inderdaad schaars. Maar als Van Houten of zijn vrouw de huur opzeggen, kan de gemeente de ruimte weer als atelier verhuren. Als een huurovereenkomst privaatrechtelijk moet gelden als overeenkomst voor woonruimte, betekent dat niet dat er een publiekrechtelijke verplichting ontstaat om de bestemming in het bestemmingsplan of in de officiële registratie van de Dienst Wonen te wijzigen. Tenslotte werkt Van Houten ook nu nog steeds als artiest. Het moet ook weer niet zo zijn dat hij hierdoor wanprestatie gaat plegen.
Het Bestemmingsplan moge wonen verbieden. Dit is toegestaan door de gemeente. Bovendien woonden Van Houten en Carper er al ten tijde van de terinzagelegging van het Bestemmingsplan Jordaan 1999. Over het algemeen gelden er dan overgangsbepalingen, die bestaand gebruik eerbiedigen.
De kwalificatie als woonruimte betekent niet dat er ruimere mogelijkheden ontstaan voor voortzetting van de huur. Mevr. Carper is al medehuurster, ook als het gehuurde als bedrijfsruimte zou gelden. Kinderen of andere huisgenoten wonen niet in het gehuurde.
Het behoud van het gehuurde als atelier is hierdoor gewaarborgd, ook als de huurovereenkomst grotendeels betrekking heeft op woonruimte. Dit is daarom geen zwaarwegend belang, op basis waarvan de huidige vordering afgewezen zou moeten worden.

P. Commandeur