de KONING VERGOUWEN advocaten

PER AANGETEKENDE POST EN GEWONE POST VERZONDEN

De heer 5.1, 2, e
Kleine Gartmanplantsoen 11-2
1017 RP Amsterdam
Tevens per e-mail: 5.1, 2, e @gmail.com

Amsterdam, 12 juli 2022

Onderwerp : Kleine Gartmanplantsoen 11 / advies
Onze referentie : D20220264

Geachte heer 5.1, 2, e,

Namens cliënte, Fenicie Leidsestraat B.V., bericht ik u als volgt.

Cliënte heeft mij verzocht de correspondentie met u over te nemen, onder meer omdat u heeft aangegeven cliënte niet langer te vertrouwen. Dat is voor cliënte spijtig om te horen, aangezien zij zicht tot het uiterste heeft ingespannen om een redelijke oplossing met u te bereiken. Cliënte wil nog steeds dat op korte termijn een redelijke oplossing wordt bereikt, maar zij ziet in dat partijen er gezamenlijk niet uitkomen. In verband met het voorgaande verzoek ik u dan ook om u vanaf heden niet meer rechtstreeks tot cliënte te wenden, maar uw correspondentie aan ondergetekende te richten.

Achtergrond

U huurt van cliënte een appartement op de tweede verdieping van het pand aan het Kleine Gartmanplantsoen 11 te Amsterdam. In het gehuurde woont u zelf en exploiteert u een B&B. Van belang is dat u bij het aangaan van de huurovereenkomst op de hoogte was van het feit dat op de begane grond een horecagelegenheid wordt geëxploiteerd en dat u met cliënte bent overeengekomen dat enige geur- geluids- en andere overlast niet als een gebrek kwalificeert in de zin van artikel 7:204 BW.

Bindende afspraken

Hoewel geluidsoverlast niet kwalificeert als een gebrek, ervaart u enige geluidsoverlast in uw woning in verband met de horecagelegenheid die door cliënte op de begane grond van het pand geëxploiteerd wordt. Cliënte is hierover met u in overleg getreden om tot een oplossing te komen. Partijen zijn toen tot de conclusie gekomen dat een verhuizing van uw woning (inclusief B&B) naar de vierde verdieping van het pand de oplossing is voor de overlast die u thans ervaart. U heeft daarom met cliënte afgesproken dat u (met uw B&B) naar de vierde verdieping van het pand zou verhuizen indien de gemeente Amsterdam een vergunning voor een B&B op de vierde verdieping zou verlenen. Verder bent u met cliënte overeengekomen dat zij uw verhuiskosten vergoeden, dat u een bijdrage ontvangt om een tweede badkamer te creëren, dat aan u een huurkorting wordt verleend en dat isolerende maatregelen worden getroffen (een isolerende vloer). Dit zijn bindende afspraken.

(Blokkering van) uitvoering bindende afspraken

Cliënte heeft als gevolg hiervan de vierde verdieping van het pand vrijgehouden toen de huurovereenkomst met de vorige huurder per december 2021 is beëindigd. Dit enkel en alleen zodat u de verdieping kunt betrekken zodra de gemeente Amsterdam een B&B-vergunning aan u verleent voor de vierde verdieping. Cliënte loopt daardoor nu reeds ruim een half jaar maandelijks een bedrag van € 2.300 aan huurinkomsten mis.

Nadat partijen voornoemde afspraken hadden gemaakt, heeft cliënte zich ervoor ingespannen om de gemeente Amsterdam zo ver te krijgen dat zij een B&B-vergunning aan u verleent voor de vierde verdieping. In beginsel is dat niet mogelijk omdat u niet voldoet aan de eis dat u ten minste 6 maanden in de woning moet wonen. Echter, in verband met de huidige problematiek is de gemeente Amsterdam, na ampel beraad met cliënte, bereid om de hardheidsclausule op u toe te passen. U hoeft in dat geval niet reeds 6 maanden op de vierde verdieping woonachtig te zijn voordat u een B&B kunt exploiteren, maar mag dat direct na de verhuizing doen. Daarmee zijn alle hobbels genomen en kunnen de gemaakte afspraken worden nagekomen.

Cliënte verkeerde na het positieve bericht van de gemeente Amsterdam in de veronderstelling dat enkel de praktische zaken zouden moeten worden geregeld. Zij was dan ook onaangenaam verrast dat u ineens nieuwe eisen stelt en probeert terug te komen op de met cliënte gemaakte afspraken. Volgens cliënte stelt u nu ineens de eis dat een vriendin van u de woning op de vierde verdieping zal betrekken en in de gelegenheid wordt gesteld om daar een B&B te starten, terwijl u ook financieel gecompenseerd wenst te worden. U zou in dat geval op de tweede verdieping willen

blijven wonen. Dit alles is geen onderdeel van de gemaakte afspraken en bovendien is een extra B&B-vergunning voor uw vriendin niet mogelijk. Zelfs met de beste intenties van cliënte kan zij niet bewerkstelligen dat uw vriendin een B&B-vergunning krijgt. Zij voldoet simpelweg niet aan de vereisten. Het is voorts bijzonder dat u deze eisen stelt, net nu alles met de gemeente Amsterdam geregeld is en terwijl cliënte de vierde verdieping ruim een half jaar leeg voor u heeft gehouden.

Contact gemeente Amsterdam

Ter voorkoming van misvattingen heb ik contact opgenomen met de heer 5.1, 2, e van de gemeente Amsterdam. Hij bevestigde mij dat een B&B-vergunning op zowel 2 als 4 hoog nimmer onderdeel van de afspraken is geweest. Dat is bestuursrechtelijk ook niet mogelijk aangezien voor 4 hoog niet voldaan is aan de zelfbewoningsplicht die onverminderd geldt voor een geheel nieuwe bewoner. Voorts is ook al een B&B-vergunning verleend voor de derde verdieping van het pand. De heer 5.1, 2, e acht een 3e B&B-vergunning voor dit adres kansloos. Verder bevestigde de heer 5.1, 2, e dat de gemeente uitsluitend bereid is bij de vergunningverlening aan u voor de vierde verdieping de hardheidsclausule toe te passen onder de voorwaarde dat de B&B-vergunning voor de tweede verdieping komt te vervallen. Dit is al niet zonder slag of stoot gegaan bij de gemeente Amsterdam. De hardheidsclausule wordt enkel toegepast op u, omdat u meer dan 6 maanden woonachtig bent in het pand. Een dergelijke grondslag voor toepassing van de hardheidsclausule gaat niet op uw vriendin. Alleen al daarom is het niet mogelijk om de vierde verdieping aan uw vriendin te verhuren en haar in de gelegenheid te stellen een B&B te beginnen. De gemeente is tevens niet bereid om mee te werken aan de door u voorgestelde constructie, omdat zij weer nieuwe overlast en klachten voorziet door een eventuele nieuwe bewoner en B&B-gasten. Bovendien is de bereidheid van de gemeente Amsterdam om mee te werken aan de verhuizing via de hardheidsclausule niet onbegrensd. Ook de heer 5.1, 2, e was not amused door uw nieuwe voorwaarden.

Kort geding

Kort en goed is het dus belangrijk dat de met cliënte gemaakte afspraken op korte termijn worden nagekomen. Indien u toch niet bereid bent hieraan mee te werken, loopt u het risico dat u in een aanzienlijk slechtere positie komt te verkeren. De gemeente Amsterdam blijft immers niet tot in de eeuwigheid bereid om aan de voorgestelde constructie mee te werken. Bovendien levert een blijvende weigering mee te werken aan de afgesproken oplossing, een grond op voor cliënte om tot een einde van de huurrelatie met u te komen. Vanwege de dreigende handhaving door de gemeente heeft cliënte in dat geval een spoedeisend belang bij uw vertrek uit het gehuurde.

Indien u blijft weigeren de gemaakte afspraken na te komen, ziet cliënte zich genoodzaakt om in kort geding ontruiming van het gehuurde te vorderen nu aan uw zijde sprake is van wanprestatie, onrechtmatig handelen en aangezien een beroep op huurbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, hetgeen ontbinding en/of beëindiging van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Zo nodig zal namens cliënte een beroep worden gedaan op dringend eigen gebruik bestaande uit een renovatie die niet mogelijk is met voortzetting van de huurovereenkomst met u. Subsidiair zal in kort geding nakoming van de gemaakte afspraken worden gevorderd. Ik licht dit kort toe.

Het is zonneklaar dat de huidige situatie niet langer voortgezet kan worden. Terwijl partijen - voor u meer dan redelijke - bindende afspraken hebben gemaakt, blijft u de uitvoering hiervan blokkeren en blijft u bovendien klagen over geluidsoverlast. Dit terwijl partijen in de huurovereenkomst zijn overeengekomen dat u niet over geluidsoverlast zou klagen. Reeds op grond van de afspraken in de huurovereenkomst over het gedogen van geluidsoverlast en/of de bindende afspraken strekkende tot uw verhuizing naar de vierde verdieping, kan cliënte ontruiming afdwingen. Door het niet nakomen van de afspraken schiet u te kort in uw verplichtingen jegens cliënte en handelt u evident onrechtmatig en onredelijk, met alle gevolgen voor cliënte van dien. Door uw handelwijze bestaat het risico dat de horecagelegenheid van cliënte door de gemeente Amsterdam wordt gesloten. In dat geval is zij haar grootste bron van inkomsten kwijt en koerst zij op een faillissement af.

De exploitatie van de core business van cliënte (een horecagelegenheid) op de begane grond kan derhalve niet langer worden gecombineerd met verhuur van het appartement op de tweede verdieping als reguliere woning. Het gebruik/ de functie van de tweede verdieping als reguliere woonruimte dient op de kortst mogelijke termijn te worden gestaakt. De tweede verdieping zal zo mogelijk bij de horecagelegenheid worden betrokken, bijvoorbeeld voor opslag en/of personeel. De vierde verdieping van het pand zal tegelijkertijd geschikt worden gemaakt voor verhuur als reguliere woning, door het aanbrengen van een isolerende vloer.

Met deze wijzing van de indeling/gebruik van het pand en het treffen van isolatiemaatregelen, wordt een einde gemaakt aan de geluidsoverlast vanuit de horecagelegenheid en aan de in verband hiermee dreigende handhaving, wordt de tweede verdieping op meest efficiënte wijze gebruikt en kan de vierde verdieping als reguliere woning worden verhuurd. Gelet op de dreigende handhaving, heeft cliënte een spoedeisend belang bij deze renovatie.

In verband met de vereiste renovatie is cliënte gerechtigd de huurovereenkomst met u op te zeggen op grond van dringend eigen gebruik en vooruitlopend op de beëindiging van huurovereenkomst, in kort geding ontruiming te vorderen.

Volledigheidshalve merk ik hierbij op dat isolatie van de horecaonderneming bouwtechnisch niet mogelijk in verband met de fundering en de oude wanden en is zeer kostbaar. Het isoleren van de horecaonderneming zou ten minste € 500.000 kosten, terwijl de kosten van het aanbrengen van een isolerende vloer op de vierde verdieping beperkt zijn. Het isoleren van de horecagelegenheid vereist derhalve uitgaven die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van cliënte zijn te vergen (zie art. 7:206 lid 1 BW).

Hoe nu verder?

Cliënte wenst de gemaakte afspraken graag op korte termijn uit te voeren. Dit betekent dat:

- Een isolerende vloer in de woning op de vierde verdieping wordt aangebracht door en op kosten van cliënte;
- U van cliënte een bijdrage van maximaal € 15.000 ontvangt om een tweede badkamer te realiseren;
- U naar de vierde verdieping van het pand verhuist;
- U een huurkorting van € 500 per maand krijgt. De huurprijs bedraagt in dat geval € 1.825 per maand in plaats van € 2.325;
- U ontvangt de wettelijke verhuiskostenvergoeding van € 6.505;
- U mag niet meer klagen over enige geluids-, geur- of andere overlast in verband met de horecagelegenheid in het pand.

Het is overigens de vraag of de huurkorting van € 500 per maand wel gerechtvaardigd is bij een verhuizing naar de vierde verdieping en het aanbrengen van een isolerende vloer in die woning. Desondanks is cliënte - op dit moment nog - bereid u tegemoet te komen. Verder kan in de huurovereenkomst geregeld worden dat de verhuizing formeel pas definitief is zodra aan u een onherroepelijke B&B-vergunning is verleend. Daarmee heeft u het onderste uit de kan gehaald. Meer kan in redelijkheid niet van cliënte gevraagd worden.

Graag ontvang ik uiterlijk maandag 18 juli a.s. om 12.00 uur uw schriftelijke instemming met de hiervoor opgesomde afspraken. Cliënte zal zich vervolgens inspannen om de isolerende vloer

spoedig te laten aanbrengen, zodat u op de kortst mogelijke termijn kunt verhuizen. U dient de verhuizing van de B&B-vergunning formeel in gang te zetten.

Bij gebreke van een tijdige dan wel instemmende reactie zal cliënte overgaan tot het starten van voornoemde kortgedingprocedure, alsmede een bodemprocedure waarin tevens de gederfde huurinkomsten van de woning op de vierde verdieping op u zullen worden verhaald.

Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet

5.1, 2, e

5.1, 2, e