



Heden 27 februari 2024 op verzoek van

de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE AMSTERDAM (Gemeentelijk Vastgoed)** waarvan de zetel is gevestigd te Amsterdam te dezer zake aldaar domicilie kiezende ten kantore van de Gemeente Amsterdam, door wie 5.1.2.e 5.1.2.e in deze zaak door de gemeente als advocaat wordt gesteld, en als zodanig in rechte zal optreden, met het recht van vervanging, alsmede te Amsterdam aan de 5.1.2.e (5.1.2.e te Amsterdam) ten kantore van 5.1.2.e die in deze procedure als procesadvocaat zal optreden;

heb ik,

**IN KORT GEDING GEDAGVAARD:**

5.1.2.e handelend onder de naam 5.1.2.e 5.1.2.e geboren op 23 januari 1950, wonende en zaakdoende te 5.1.2.e aan het adres 5.1.2.e kadastraal bekend als Gemeente Amsterdam sectie AC nummer 1430 (gedeeltelijk) aldus aan voornoemd adres mijn exploit doende en na te melden producties latende aan:

**OM:**

Op 2024, om uur in persoon of vertegenwoordigd door een gemachtigde te verschijnen ter terechtzitting van de kantonrechter van de rechtbank Amsterdam in één van de zalen van het Gerechtsgebouw aan de 5.1.2.e te Amsterdam;

**ONDER AANZEGGING:**

- dat indien de gedaagde op de hiervoor genoemde zittingsdatum niet in persoon of bij gemachtigde verschijnt, en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten zijn in acht genomen, de kantonrechter de eis bij verstek zal toewijzen, tenzij de eis hem onrechtmatig of ongegrond voorkomt;
- dat de gedaagde voorafgaande aan de hiervoor bedoelde terechtzitting een schriftelijke reactie ter griffie van de kantonrechter kan laten bezorgen, maar dat hem dit niet ontslaat van de verplichting om ter terechtzitting in persoon of

bij gemachtigde te verschijnen en dat, als hij niet aan die verplichting om te verschijnen voldoet, de zaak ondanks de schriftelijke reactie bij verstek zal worden afgedaan;

- dat als de gedaagde van deze mogelijkheid tot indiening van een schriftelijk antwoord gebruik wil maken, of stukken wil indienen waarop hij zich op de terechtzitting wil beroepen, hij ervoor moet zorgen dat dit antwoord en alle eventuele andere stukken zo spoedig mogelijk zowel ter griffie van de kantonrechter, door deze stukken af te geven op het adres <sup>5.1.2.e</sup> te Amsterdam of per post te zenden naar: <sup>5.1.2.e</sup> te Amsterdam;

- dat van de gedaagde bij verschijning in het geding geen griffierecht zal worden geheven.

#### **TENEINDE:**

te antwoorden op de hieronder geformuleerde eis:

Partijen zullen hierna ook aangeduid worden als de 'gemeente' (eiseres) en <sup>5.1.2.e</sup>

### **1. Inleiding/kern van de zaak**

1.1. De gemeente verhuurde aan <sup>5.1.2.e</sup> een stuk grond van 372 m<sup>2</sup> gelegen op het Havenstraatterrein te Amsterdam. De huurovereenkomst is door opzegging door de gemeente in verband met de voorgenomen herontwikkeling van het Havenstraatterrein geëindigd per 15 november 2019. De planning van de herontwikkeling was ernstig vertraagd. Op 4 maart 2021 heeft <sup>5.1.2.e</sup> ingestemd met een door de gemeente aangeboden minnelijke regeling, waarbij de gemeente en <sup>5.1.2.e</sup> o.a. afspraken dat <sup>5.1.2.e</sup> de grond zou ontruimen op de zogenaamde Ontruimingsdatum. De Ontruimingsdatum is 6 maart 2024. Op die dag moet <sup>5.1.2.e</sup> de grond ontruimd hebben opgeleverd omdat de gemeente de grond nodig heeft om deze bouwrijp te maken.

1.2. Onlangs heeft <sup>5.1.2.e</sup> aangekondigd dat hij zich niet gaat houden aan de afspraken die zijn gemaakt met de minnelijke regeling. Hij zal het terrein niet vrijwillig ontruimen en verlaten voor 6 maart 2024 en ook niet daarna. In de onderhavige procedure vordert de gemeente daarom <sup>5.1.2.e</sup> te veroordelen tot ontruiming van de grond uiterlijk op 6 maart 2024 althans op een zo kort mogelijke termijn, ter naleving van de gemaakte afspraken daarover.

## 2. Voorgeschiedenis en feiten

### *Het Havenstraatterrein*

- 2.1. In de gemeente Amsterdam, ligt achter het Haarlemmermeerstation een terrein, beter bekend als het Havenstraatterrein. Het terrein is het vroegere emplacement van het Haarlemmermeerstation en was tot 1989 eigendom van de <sup>5.1.2,e</sup> hierna "<sup>5.1.2,e</sup>". <sup>5.1.2,e</sup> verhuurde delen van het onbebouwde terrein aan een groot aantal verschillende huurders. In de hiertoe gesloten huurovereenkomsten werd overeengekomen dat de huurders, voor eigen rekening en risico en met toestemming vooraf door <sup>5.1.2,e</sup> een opstal mochten stichten op het door hen gehuurde terrein. De gestichte opstallen dienden door de huurders verwijderd te worden bij beëindiging van de huurovereenkomst. Van de mogelijkheid om opstallen te realiseren hebben de meeste huurders gebruik gemaakt.
  - 2.2. In 1989 heeft de gemeente Amsterdam het Havenstraatterrein van <sup>5.1.2,e</sup> gekocht en de eigendom ervan verkregen, als gevolg waarvan de gemeente van verhuurder is geworden ingevolge artikel 7:226.
  - 2.3. In 1996 zijn de huurprijzen voor de grond gelijk getrokken voor alle huurders van het Havenstraatterrein. Vanaf 1 januari 1996 gingen de huurders een huurprijs van <sup>5.1.2,e</sup> per m<sup>2</sup> grond betalen. Ook heeft de gemeente op dat moment de verhuurde percelen opnieuw ingemeten en gekeken hoeveel m<sup>2</sup> feitelijk door de afzonderlijke huurders werd gebruikt. Er werden wijzigingsovereenkomsten gesloten met de meeste huurders. Hierin werden de grondhuurprijs en in sommige gevallen ook het aantal m<sup>2</sup>'s aangepast aan de feitelijke situatie. Na 1996 is de grondhuurprijs niet meer aangepast.
  - 2.4. De huurders hebben de nodige activiteiten ontwikkeld op het Havenstraatterrein. De door hen geplaatste opstallen worden gebruikt voor opslag, maar er worden ook andere bedrijfsmatige activiteiten verricht.
- De ontwikkeling: planvorming en planning*
- 2.5. Het Havenstraatterrein is tot eind jaren negentig onderdeel geweest van een "reservering" in het kader van een verkeersverbinding over de rivier De Schinkel. De reservering is inmiddels komen te vervallen. Door het vervallen van de reservering op het plangebied ontstond de mogelijkheid

om na te denken over een nieuwe bestemming voor het Havenstraatterrein. Stadsdeel Oud-Zuid heeft het gebied vervolgens aangewezen als ontwikkelingsgebied. Er werden plannen ontwikkeld om er een nieuw stadsdeelkantoor te realiseren. Dit ging uiteindelijk als gevolg van de fusie tussen de stadsdelen Oud-Zuid en Zuider-Amstel niet door, waardoor er nieuwe plannen werden ontwikkeld.

- 2.6. Op 25 mei 2010 is de 'Strategienota voor de herontwikkeling van het Havenstraatterrein', door het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid vastgesteld. Op 5 februari 2011 is deze vervolgens ook vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Amsterdam. In deze strategienota is besloten het Havenstraatterrein te transformeren naar een hoogwaardig gemengd woon-werkgebied.
- 2.7. De stadsdeelraad van Zuid heeft vervolgens het 'Vernieuwingsplan Havenstraatterrein' vastgesteld, waarin globaal de contouren van het plan zijn geschetst. Het college van B&W heeft hiervan in november 2012 kennis genomen.
- 2.8. Op 18 december 2013 heeft de stadsdeelraad van Zuid het investeringsbesluit en het bijbehorende ruimtelijk kader vastgesteld. Op 1 oktober 2014 heeft de gemeenteraad van Amsterdam ingestemd met het investeringsbesluit en de bijbehorende grondexploitatie vastgesteld. Eind 2021 is de grondexploitatie herzien.
- 2.9. In het Investeringsbesluit wordt uitgegaan van een gemengd programma voor het gehele plangebied. Er komen ongeveer 500 woningen, waaronder middensegment huurwoningen en sociale huurwoningen en overige functies, waaronder bedrijven, een school, detailhandel, maatschappelijke dienstverlening, consumentverzorgende dienstverlening, culturele voorzieningen en horeca.
- 2.10. Om de herontwikkeling te realiseren is er in eerste instantie voor gekozen om het terrein te ontwikkelen in vier fases, I, II, III en IV. Eén voor één zouden de fases worden opgestart, te beginnen met fase I in 2016. Later werd dit terug gebracht naar 2 fases. Inmiddels is besloten dat doordat er veel tijd is verloren door de vernietiging van het bestemmingsplan en doordat de urgentie om hier woningen te bouwen -waarvan een groot deel in het middensegment- onverminderd groot is, alles gelijktijdig worden ontwikkeld.

2.11. De juridisch-planologische vertaling van het investeringsbesluit wordt gevormd door het bestemmingsplan. Het eerste vastgestelde bestemmingsplan is op 27 maart 2019 door de Raad van State vernietigd. Een nieuw, gewijzigd bestemmingsplan is op 23 december 2021 vastgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan is bij uitspraak van de Raad van State van 8 februari 2023 onherroepelijk geworden. Als [productie 1] worden overgelegd de uitspraak van de Raad van State van 8 februari 2023. Als [productie 2] wordt overgelegd de inhoudsopgave en de hoofdstukken 1, 2 en 3.7 van de toelichting op het nieuwe bestemmingsplan. In deze toelichting wordt onder andere de ontstaansgeschiedenis van het Havenstratterrein en de aanleiding voor en het programma van het bestemmingsplan geschetst. (Het vast gestelde en nu vigerende bestemmingsplan en de plankaart zijn ook digitaal raadpleegbaar via [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.0363.K1302BPSTD-VGo2/pt\\_NL.IMRO.0363.K1302BPSTD-VGo2.xml#NL.IMRO.PT.s944](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.0363.K1302BPSTD-VGo2/pt_NL.IMRO.0363.K1302BPSTD-VGo2.xml#NL.IMRO.PT.s944) (www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.12. In verband met de herontwikkeling zijn alle grondhuurcontracten in het gebied opgezegd. Na opzegging is een minnelijke regeling aangeboden. Deze minnelijke regeling is -onverplicht- aangeboden aan alle huurders van het Havenstratterrein. De regeling houdt in dat de huurders van wie de huurovereenkomst is opgezegd en geëindigd,

5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

5.1.2.b

2.13. Bijna alle huurders zijn na opzegging ingegaan op deze minnelijke regeling en hebben met de gemeente daartoe een vaststellingsovereenkomst gesloten waarin is afgesproken dat ze ontruimd zullen opleveren op het moment dat de gemeente de gronden nodig heeft. Tegen enkele huurders is geprocedeerd omdat zij aangaven niet te zullen vertrekken. De rechter heeft in die gevallen de ontruimingsvordering van de gemeente toegewezen. Als productie 29

legt de gemeente een 3-tal uitspraken van uw rechtbank over die m.b.t. de opgezegde huurovereenkomsten van het Havenstraatterrein zijn geweest [productie 29]. Na deze vonnissen zijn alsnog afspraken zijn gemaakt met de betreffende huurders dat zij pas hoefden te ontruimen op het moment dat de gemeente de gronden daadwerkelijk nodig zou hebben. Na een aantal keren uitstel door de vertraging van het project is nu duidelijk dat de gemeente de gronden nodig heeft vanaf 6 maart 2024. Deze Ontruimingsdatum is tijdig, overeenkomstig de afspraken in de vaststellingsovereenkomst gecommuniceerd met alle gebruikers van het Havenstraatterrein (waaronder de 5.1.2.e ) en met de belangenvereniging van het Havenstraatterrein.

2.14. Er hebben de afgelopen jaren regelmatig gesprekken plaats gevonden tussen de gemeente en de belangenvereniging van het Havenstraatterrein om duidelijkheid te scheppen over de herontwikkelingsplannen en om afspraken te maken over hoe de gemeente om zou gaan met de huurders van het Havenstraatterrein gedurende de looptijd van de herontwikkeling zodat zittende huurders wisten waar ze aan toe waren zodat ze hun resterende exploitatiemogelijkheden en uiteindelijk vertrek daarop konden afstemmen. In dit overleg is ook het aanzienlijke maatschappelijke en financiële belang van de gemeente om tijdig tot herontwikkeling te kunnen overgaan toegelicht. In verband daarmee is ook uitvoerig gesproken over de voornoemde minnelijke coulanceregeling over tijdige vrijwillige ontruiming, zodat de gemeente zekerheid zou hebben dat de aanvang van de herontwikkeling niet in gevaar zou komen.

2.15. Alle huurders, 30 in totaal, hebben uiteindelijk ingestemd met vrijwillige tijdige ontruiming en hebben daartoe een vaststellingsovereenkomst getekend.

*(Beëindiging van) de huurovereenkomst (HA 8360/) met 5.1.2.e*

2.16. Ook de 5.1.2.e heeft een vaststellingsovereenkomst getekend . Als [productie 3] wordt deze overgelegd. In de overeenkomst is o.a. afgesproken dat 5.1.2.e het terrein uiterlijk op de Ontruimingsdatum ontruimd oplevert. Als [productie 4] worden een 11-tal brieven overgelegd van de gemeente aan 5.1.2.e die vanaf 2018 zijn verzonden met betrekking tot de herontwikkeling, en het 5.1.2.e van het gebruik van de gronden door 5.1.2.e en met betrekking tot de Ontruimingsdatum. De ontruimingsdatum werd vaker uitgesteld door vertraging van het project en is uiteindelijk 6 maart 2024 geworden. Uit

de vaststellingsovereenkomst en de brief d.d. 2 oktober 2023 waarin de Ontruimingsdatum van 6 maart 2024 is gecommuniceerd blijkt genoegzaam dat de huurovereenkomst is geëindigd en dat 5.1.2.e het terrein dient te ontruimen uiterlijk op 6 maart 2024.

- 2.17. In de volgende alinea's wordt geschetst hoe e.e.a. met betrekking tot (het opzeggen van) de huurovereenkomst van 5.1.2.e en met betrekking tot het tekenen van de beëindigingsovereenkomst is gelopen.
- 2.18. Bij overeenkomst van 21 april 1987 heeft een rechtsvoorganger van de gemeente (NV Nederlandse Spoorwegen) 273m2 grond gelegen op het Havenstraatterrein, verhuurd aan een rechtsvoorganger van 5.1.2.e te weten aan de 5.1.2.e **[productie 5]**.
- 2.19. In 1989 is het Havenstraatterrein door NS overgedragen aan de gemeente Amsterdam, waarbij de gemeente verhuurder werd.
- 2.20. Op verzoek van 5.1.2.e is de grondhuurovereenkomst vanaf 1 juni 1990 overgedragen aan 5.1.2.e **[productie 6]**.
- 2.21. De grondovereenkomst is bij "Wijzigingsovereenkomst" d.d. 27 september 1996 gewijzigd **[productie 7]**. Het verhuurde terrein werd opnieuw ingemeten en de overeenkomst werd gecorrigeerd naar 372 m2. De grondhuurprijs werd aangepast naar € 5.1.2.e per m2. De bepalingen zoals overeengekomen bij overeenkomst van 21 april 1987 bleven voor zover niet gewijzigd, van kracht.
- 2.22. In verband met de herontwikkeling van het Havenstraatterrein is op 24 oktober 2018 een brief verzonden aan de huurders van fase 2 op het Havenstraatterrein, waaronder 5.1.2.e waarin onder andere werd aangekondigd dat op korte termijn de huurovereenkomsten zouden worden opgezegd **[productie 8]**.
- 2.23. De grondhuurovereenkomst is vervolgens -met inachtneming van een opzegtermijn van 1 jaar- opgezegd tegen 15 november 2019 en gelijktijdig is de ontruiming aangezegd tegen dezelfde datum. De opzeggingsbrief is op 14 november 2018 per deurwaarderexploot aan 5.1.2.e betekend **[productie 9]**.
- 2.24. Op 10 december 2018 ontving de gemeente een brief van de advocaat van 5.1.2.e met het verzoek om de relevante stukken te verzenden opdat

zij <sup>5.1.2,e</sup> goed zou kunnen adviseren [productie 10]. Op 12 december 2018 heeft de <sup>5.1.2,e</sup> van de gemeente, telefonisch contact opgenomen met de advocate, waarbij hij onder andere de minnelijke regeling heeft aangeboden en toegelicht. Op dezelfde dag heeft hij deze toelichting op de minnelijke regeling ook per e-mail bevestigd aan de advocate [productie 11]. Op 19 december 2018 heeft de <sup>5.1.2,e</sup> alle relevante stukken toegezonden aan de advocate [productie 12].

- 2.25. In artikel 4 sub A van de bijzondere bepalingen behorende bij de grondhuur overeenkomst is het volgende bepaald:

*" De huurder is bij het aangaan van deze overeenkomst bekend met het feit dat er bij NS en bij de gemeente plannen zijn tot opheffing van het in artikel 1 van deze overeenkomst genoemde emplacement. Het is huurder eveneens bekend dat hij bij beëindiging van deze overeenkomst geen enkel recht kan doen gelden op enigerlei schadeloosstelling in welke vorm dan ook. noch bij NS noch bij de gemeente Amsterdam."*

- 2.26. In artikel 4 sub B van de bijzondere bepalingen behorende bij deze overeenkomst is het volgende bepaald:

*"Aan huurder wordt toestemming verleend een op het gehuurde terrein aanwezig, door een vorige huurder gestichte, opstal in stand te houden. Ten aanzien van het in goede en nette staat onderhouden van deze opstal is het gestelde in punt 1 der Algemene Huurvoorwaarden van toepassing."*

- 2.27. In artikel 12 van de Algemene Huurvoorwaarden is het volgende bepaald:

*"Ingeval deze overeenkomst eindigt ten gevolge van opzegging of van enige andere oorzaak, moet de huurder voor eigen rekening en tot genoegen van N.S. het terrein volledig ontruimen en in goede staat opleveren, bij gebreke waarvan N.S. zonder dat enige ingebrekestelling zal nodig zijn, bevoegd zal zijn in een en ander te voorzien voor rekening van de huurder, die alsdan verplicht zal zijn alle deswege door N.S. bestede kosten verhoogd met het ten tijde van de uitvoering bij N.S. geldende percentage voor directie en toezicht, alsmede met de eventueel wegens de uitvoering verschuldigde belastingen, binnen acht dagen na aanvraag, aan <sup>5.1.2,e</sup> te vergoeden. Indien bij de eindiging van de huurovereenkomst de huurder niet aan het in de vorige zinsnede gestelde heeft voldaan gaat al datgeen dat nog op het terrein aanwezig mocht zijn en niet tot de spoorweg behoort, terstond om niet in volle en vrije eigendom over aan N.S. die daarmee naar eigen*

*goeddunken zal kunnen handelen. De huurder vrijwaart N.S. voor alle aanspraken, welke derden deswege tegenover haar zouden kunnen doen gelden. (...)."*

- 2.28. Op 15 november 2019 is de huurovereenkomst op grond van de huuropzegging geëindigd. 5.1.2.e heeft het perceel toen niet ontruimd en had op dat moment niet ingestemd met de minnelijke regeling.
- 2.29. Bij brief van 4 december 2019 [productie 13] heeft de gemeente 5.1.2.e laten weten dat hij tot 15 januari 2022 gebruik mag blijven maken van de gronden indien hij gebruik maakt van de minnelijke regeling. Daarbij is hem te kennen gegeven dat indien hij niet met de gemeente tot overeenstemming komt, hij de gronden zonder recht of titel gebruikt en de gemeente rechtsmaatregelen zal treffen. 5.1.2.e heeft hierop niet gereageerd.
- 2.30. Bij brief van 7 juli 2020 [productie 14] heeft de gemeente 5.1.2.e verzocht contact op te nemen om te bespreken of hij gebruik wil maken van de minnelijke regeling. 5.1.2.e heeft hier niet op gereageerd.
- 2.31. De gemeente kreeg lang geen contact met 5.1.2.e ook niet via zijn advocaat aan wie nog twee e-mails zijn gestuurd [productie 15]. Uiteindelijk is het gelukt contact te krijgen. 5.1.2.e maakte kenbaar dat hij zijn situatie alsnog graag zou uitleggen in een persoonlijk gesprek. Op 8 oktober 2020 heeft er een gesprek plaats gevonden tussen de heer 5.1.2.e van de gemeente en 5.1.2.e vanuit haar functie als advocaat in dienstbetrekking enerzijds en 5.1.2.e de 5.1.2.e 5.1.2.e van de belangenvereniging Havenstratterrein en de heer 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
- 2.32. De 5.1.2.e gaf in dit gesprek aan sinds 2009 in de opstal te wonen en daar ook te staan ingeschreven. Daarnaast vertelde hij een Bed & Breakfast (B&B) te runnen in de opstal. Hij vertelde dat de B&B feitelijk steeds verhuurd was voor langere tijd aan eenzelfde persoon. De heer 5.1.2.e vertelde dat hij naar zijn mening rechtmatig in de opstal woont en daar bedrijf houdt. 5.1.2.e vroeg de gemeente in het gesprek om een andere woning. In dat verband overlegde 5.1.2.e een aantal stukken en verzocht de gemeente deze te beoordelen. Naar zijn mening bleek uit deze stukken dat hij rechtmatig in de opstal zou wonen. De gemeente heeft de stukken bekeken en maakte daar op geen enkele manier uit op dat 5.1.2.e toestemming zou hebben in de opstal te wonen en een B&B te

runnen. In maart 2019 had de Raad van State overigens ook al in de bestemmingsplanprocedure geoordeeld dat 5.1.2.e in strijd met het bestemmingsplan woont en in strijd met het bestemmingsplan een B&B houdt op het terrein [productie 19, zie pag 5,6,7]. Bij uitspraak van de Raad van State van 8 februari 2023 is dit oordeel bevestigd [productie 1].

- 2.33. Overigens doet dat in casu niet ter zake, aangezien 5.1.2.e geen woning huurde maar een stuk grond dat hij geheel ontruimd, vrij van opstallen, moet opleveren ongeacht of hij daar rechtmatig danwel onrechtmatig woont. Als [productie 16] wordt overgelegd een mail van de 5.1.2.e van de gemeente naar 5.1.2.e adviseur de 5.1.2.e naar aanleiding van het voornoemde gesprek van 8 oktober 2020.
- 2.34. Aan de 5.1.2.e is per e-mail nog tot 31 december 2020 de gelegenheid gegeven om met de gemeente tot overeenstemming te komen [productie 17].
- 2.35. Begin 2021 heeft de gemeente 5.1.2.e gedagvaard bij uw kantongerecht. 5.1.2.e en de gemeente zijn op 4 maart 2021 alsnog nog tot overeenstemming gekomen doordat 5.1.2.e de minnelijke regeling ondertekende [productie 3]. Hierbij werd door beide partijen bevestigd dat de huurovereenkomst was beëindigd per 15 november 2019 en werd overeengekomen dat 5.1.2.e de gronden ontruimd zou opleveren uiterlijk op de Ontruimingsdatum. Vanaf die datum mocht 5.1.2.e om niet van de gronden gebruik blijven maken tot de Ontruimingsdatum. Daarnaast heeft hij bij tijdige ontruiming recht op een vergoeding en 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e e.e.a. conform de vaststellingsovereenkomst. Op 6 april 2021 is de procedure die door de gemeente aanhangig was gemaakt geroyeerd [productie 18].

### 3. Vorderingen en weren

#### *Ontruiming*

- 3.1. De gemeente vordert in dit kort geding ontruiming en bezemschone oplevering van de onderhavige gronden gelegen aan de 5.1.2.e te Amsterdam conform de afspraken uit de vaststellingsovereenkomst.
- 3.2. De grondhuurovereenkomst is door opzegging rechtsgeldig geëindigd. Partijen hebben dit bevestigd in de huurbeëindigingsovereenkomst. In de huurbeëindigingsovereenkomst is overeengekomen dat 5.1.2.e de gronden uiterlijk op de Ontruimingsdatum daadwerkelijk zal verlaten en

ontruimd zal opleveren, waarbij hij de door hem geplaatste opstallen mag laten staan.

- 3.3. 5.1.2.e aan de afspraken niet te zullen nakomen en niet aan zijn ontruimingsplicht te zullen voldoen. De gemeente legt dan ook primair nakoming van de afspraken ten grondslag aan haar vordering tot ontruiming. Subsidiair legt de gemeente aan haar vordering ten grondslag het gebruik zonder recht of titel en dus onrechtmatig gebruik van de gronden vanaf 7 maart 2024.
- 3.4. De gemeente heeft een zwaarwegend belang bij de ontruiming aangezien het gehele Havenstraatterrein wordt herontwikkeld overeenkomstig het bestemmingsplan. Tijdige ontruiming van alle gronden op het Havenstraatterrein is van zwaarwegend algemeen maatschappelijk en financieel belang voor de gemeente opdat zij haar plannen voor een gemengd woon-werkgebied kan realiseren en er geen vertragingsschade optreedt.

#### *Weren gedaagde*

- 3.5. 5.1.2.e verzet zich tegen ontruiming en stelt daartoe voor zover de gemeente bekend het volgende:
- 3.6. Verweer A: 5.1.2.e woont en werkt -volgens hem rechtmatig- in de door hem geplaatste loods op het Havenstraatterrein. 5.1.2.e wil dat de gemeente hem een andere woon- en werkplek aanbiedt danwel hem anderszins compenseert door een schadeloosstelling.
- 3.7. Verweer B: De loods van 5.1.2.e staat op een stuk terrein waar geen bebouwing gaat plaats vinden en kan om die reden best blijven staan volgens 5.1.2.e

#### *Weerlegging verweren*

- 3.8. De Gemeente betwist de stellingen van 5.1.2.e zoals hiervoor weergegeven en voert daartoe het navolgende aan.

#### *Ad verweer A*

*M.b.t. vermeend rechtmatig gebruik van de gronde door* 5.1.2.e

- 3.9. In artikel 1 van de huurovereenkomst [**productie 5**] zoals die gold tot het moment van beëindiging is het volgende bepaald:

3.10. "Ten dienste van de opslag van rijwielonderdelen verhuurt NS met ingang van 1 januari 1987 aan de huurder, die met ingang van die datum in huur aanneemt (...)." (onderstreping door advocaat).

3.11. In artikel 1 van de Algemene Huurbepalingen is het volgende bepaald:

3.12. "(...) De huurder mag de huur van het terrein niet aan een ander overdragen en evenmin het terrein geheel of gedeeltelijk onderverhuren of, onder welke benaming ook, aan een ander ter beschikking stellen of in gebruik afstaan."

3.13. In artikel 3 van de Algemene Huurbepalingen is het volgende bepaald:

*"De huurder mag het gehuurde terrein en de eventueel daarop door hem gestichte gebouwen en getimmerten slechts gebruiken voor de opslag van de in artikel 1 van de overeenkomst bedoelde goederen, alsmede voor de berging van voertuigen, gereedschappen en materialen welke bij de handel in of het verwerken van de opgeslagen goederen niet gemist kunnen worden."*

3.14. <sup>5.1.2.e</sup> handelt in strijd met de huurovereenkomst zoals die was overeengekomen, door op het terrein te zijn gaan wonen en een B&B te zijn gaan drijven. Nimmer is toestemming gegeven om het gehuurde in strijd met de huurovereenkomst te gaan gebruiken. Het gebruik is bovendien publiekrechtelijk onrechtmatig, nu <sup>5.1.2.e</sup> in strijd met het bestemmingsplan woont en een B&B runt. In maart 2019 heeft de Raad van State in de bestemmingsplanprocedure geoordeeld dat <sup>5.1.2.e</sup> in strijd met het bestemmingsplan woont en in strijd met het bestemmingsplan een B&B houdt op het terrein **[productie 19, zie pag 5,6,7]**. Bij uitspraak van de Raad van State van 8 februari 2023 is dit oordeel bevestigd **[productie 1]**.

3.15. Zelfs al zou <sup>5.1.2.e</sup> met toestemming van de gemeente in de opstal wonen, dan zou dat niets veranderen aan het feit dat <sup>5.1.2.e</sup> slechts een stuk grond van de gemeente huurde dat overeenkomstig de bepalingen in de huurovereenkomst en de beëindigingsovereenkomst moet worden opgeleverd bij het einde van de huurovereenkomst.

*M.b.t. aanbieden vervangende ruimte danwel schadevergoeding*

3.16. Noch op grond van de wet, noch op grond van de huurovereenkomst is de gemeente gehouden om <sup>5.1.2.e</sup> enige schadevergoeding of wat voor



Woon! langs te laten komen. De 5.1.2.e heeft dat aanbod afgewezen.

- 3.20. De gemeente heeft nog met 5.1.2.e besproken of hij wellicht in aanmerking zou komen voor "een ouderenwoning", De 5.1.2.e wees dat direct van de hand omdat "hij niet wil worden weggestopt in een oudere- van-dagenwoning." Vanaf 3 oktober 2023 is de stadsvernieuwingsurgentie verlopen. 5.1.2.e vindt dat de gemeente hem iets vergelijkbaars als hij nu heeft moet aanbieden.
- 3.21. Binnen Gemeentelijk Vastgoed, dat is de afdeling dat het gemeentelijk vastgoed beheert is gekeken naar het aanbod van vrijkomend vastgoed. Er zijn echter geen objecten die in aanmerking komen om als huisvesting voor de 5.1.2.e te dienen. De gemeente verhuurt nauwelijks woningen doch slechts (bedrijfs)ruimten waarin niet gewoond mag worden en dan met name maatschappelijk vastgoed in de vorm van kantoren en bedrijfsgebouwen. Nog daargelaten dat directe verhuring aan de 5.1.2.e in strijd zou zijn met gemeentelijk beleid en het Didam arrest.

*Ad verweer B*

- 3.22. Op de plek waar de loods van 5.1.2.e staat komt geen nieuwbouw maar openbaar groen. 5.1.2.e voert steeds aan, 5.1.2.e bij beide procedures bij de Raad van State, dat daarom zijn loods prima gehandhaafd kan blijven, er wordt immers niet op de betreffende grond gebouwd. De gemeente verwerpt dit verweer. De loods en hoe deze wordt gebruikt is in strijd is met de huidige (openbare) bestemming. Er is geen privé gebruik toegestaan. De loods past ook niet bij het aanzien van de nieuw te bouwen woonwijk. Het bouwen in stedelijke dichtheid vraagt om een kwalitatief goede openbare ruimte. Daarnaast draagt deze openbare ruimte bij aan een regenbestendige inrichting, waarbij wordt voorzien in voldoende capaciteit voor opvang van regenwater. De loods van 5.1.2.e moet niet alleen wijken voor openbaar groen, maar ook voor de aanleg van kabels en leidingen. Nieuwe leidingen worden gerealiseerd op de plek waar de loods staat. Zie productie 20, waarin de leidingen in groene kleur de nieuw te leggen kabels en leidingen betreffen. Deze lopen onder het perceel van 5.1.2.e (geel) [productie 20].

**4. Spoedeisend belang**

- 4.1. Na 6 maart 2024 heeft de gemeente het gehele Havenstraatterrein, waaronder de gronden die in gebruik zijn bij 5.1.2.e nodig in verband met

herontwikkeling. De gemeente heeft contracten gesloten met twee ontwikkelende partijen te weten de Alliantie [**productie 21**] en de Stichting Openbaar Onderwijs aan de Amstel (OOad) [**productie 22**]. Op 12 maart 2024 wordt aan een derde ontwikkelende partij (voorlopig) gegund. Op 2 april 2024, na de zogenaamde alcateltermijn, wordt definitief aan de derde ontwikkelende partij gegund, zie planning [**productie 28**]. Met ontwikkelende partijen is overeengekomen dat er in maart 2026 bouwrijpe grond wordt geleverd. De komende twee jaar zijn nodig om de gronden bouwrijp te maken. Op 22 maart 2024 wordt de opdracht voor het slopen van de opstallen en het verder bouwrijp maken (voorlopig) gegund. Na de alcateltermijn wordt op 11 april 2024 de opdracht voor het slopen en bouwrijp maken definitief gegund en worden de gronden aan de bouwrijpaannemer overgedragen.

4.2. Voordat de gemeente de gronden op 11 april 2024 kan over dragen aan de bouwrijpaannemer heeft de gemeente de gronden nodig om werkzaamheden te verrichten die nog nodig zijn voordat de grond aan de bouwrijpaannemer kan worden overgedragen. Daarom wordt er na 6 maart direct een hek rondom het gehele (bouw)terrein geplaatst [**productie 23**]. Het terrein is dan niet meer openbaar toegankelijk. Een extern bedrijf gaat direct het bouwterrein bewaken door o.a. het verzorgen van permanent cameratoezicht (Bouwatch).

4.3. De voorbereidende werkzaamheden zijn:

-Destructieve asbests- en chroom6onderzoeken en bodemonderzoek: tijdens eerder onderzoek is er aangetoond dat er waarschijnlijk asbest aanwezig is in de loodsen. Bij elke loods moet destructief onderzoek verricht worden. Tijdens dit onderzoek wordt een deel van de loods verwijderd. Het is niet mogelijk om dit onderzoek te verrichten als er nog huurders gebruik maken van de loodsen. Dit zou teveel gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Het is daarom noodzakelijk dat de loodsen leeg worden opgeleverd. Productie 23 laat zien dat de onderzoeken worden gedaan van 14 maart t/m 21 maart [**productie 24**]. Productie 24 laat zien dat er in de loods van 5.1.2.e nog aanvullend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd [ **productie 25** zie pag 2,3,6 en 8]

4.4. - Verwijderen huisaansluitingen: bij meerdere loodsen zijn elektra, gas, water en data aansluitingen aanwezig. Dit is ook het geval bij de heer 5.1.2.e. Voordat de loodsen gesloopt kunnen worden moeten deze

aansluitingen zijn verwijderd. Direct na 6 maart begint de aannemer eerst met het schouwen en inventariseren van de aansluitingen. In week 13 worden de aansluitingen vervolgens definitief verwijderd [**productie 26**]. Ook wordt de openbare verlichting in deze periode afgesloten.

- 4.5. - Kappen van bomen: Op het gehele bouwterrein worden bomen gekapt. Een deel van de bomen is vergroeid met de loodsen. Om deze kapwerkzaamheden adequaat en veilig uit te kunnen voeren moeten de loodsen leeg zijn opgeleverd. Ook direct rondom de loods van 5.1.2.e moeten bomen gekapt worden [**productie 27**]
- 4.6. Tussen 6 maart 2024 en 11 april 2024 moeten bovengenoemde werkzaamheden zijn afgerond. De planning is daarop af gestemd. [**productie 28**].

Na overdracht aan de bouwrijpaannemer zal deze de opstallen slopen. De bodem van het terrein is ernstig vervuild door de bedrijvigheid die er de laatste tientallen jaren heeft plaats gevonden. Nadat de opstallen zijn gesloopt moet het terrein geheel worden gesaneerd. Er liggen spoorrails over het terrein, dit moet worden weggehaald. Onder het terrein liggen kabels en leidingen. Deze moeten worden verlegd ten behoeve van de herontwikkeling. Al deze werkzaamheden vergen een vergaande voorbereiding, planning en afstemming tussen alle verschillende partijen die betrokken zijn. Als er ergens vertraging optreedt heeft dit direct gevolgen voor de andere partijen en voor de planning. De gronden moeten om hiervoor genoemde redenen uiterlijk op 6 maart 2024 ontruimd zijn zodat de werkzaamheden verricht kunnen worden door de gemeente, de bouwrijpaannemer, de nutsbedrijven etc. Een en ander zodat de ontwikkelaars in maart 2026 kunnen starten met de bouw.

- 4.7. De gemeente heeft op grond van het voorgaande derhalve groot belang bij ontruiming op zo kort mogelijke termijn. Als de bouwrijpaannemer niet kan starten, is de gemeente verantwoordelijk voor de daaruit voortvloeiende (vertragings) schade. Dit zal bovendien leiden tot vertraging van de herontwikkeling met als gevolg dat de gemeente dan niet aan haar verplichtingen jegens de drie ontwikkelende partijen kan voldoen. Een claim van deze partijen is dan onvermijdelijk. Dit zal tot aanzienlijke (financiële) schade leiden bij de gemeente. Ook maatschappelijk is het zeer ongewenst dat de geplande 500 woningen, de school en de bedrijfsruimten dan later gerealiseerd worden.
- 4.8. De gemeente concludeert dat zij recht heeft op en spoedeisend belang bij

toewijzing van haar vorderingen bij wijze van voorlopige voorziening in dit kort geding.

- 4.9. Het spoedeisend belang voor de nevenvorderingen is gegeven doordat de proceseconomie er bij gebaat is dat als de hoofdvordering voldoende spoedeisend is, ook de nevenvordering kan worden toegewezen (Hoge Raad 15 juni 2007, LJN: BA1522). Toewijzing van zowel de hoofd- als de nevenvorderingen ligt dus voor de hand.

## **5. Uitvoerbaarverklaring bij voorraad**

- 5.1. Gelet op het zwaarwegende en spoedeisende belang van de gemeente bij toewijzing van haar vorderingen en de reële verwachting dat deze vorderingen in de gegeven omstandigheden in een bodemprocedure onverkort zullen worden toegewezen, is er voldoende grond om de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. De gemeente heeft hierbij evident een groot belang, omdat zij als eigenaar van de grond uitvoering moet kunnen geven aan de herontwikkelingsplannen.

## **6. Kostenveroordeling**

- 6.1. Tot slot dient gedaagde als in het ongelijk gestelde partij te worden veroordeeld in de kosten van het geding en de nakosten.

## **7. Bewijsaanbod**

- 7.1. De gemeente biedt - doch slechts voor zover op grond van artikel 150 Rv de bewijslast op de gemeente zou rusten - bewijs aan van al haar stellingen met al haar middelen rechtens in het bijzonder door het doen horen van getuigen, waaronder ambtenaren werkzaam bij de gemeente. De gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor andere bewijsmiddelen aan te dragen.

## **MITSDIEN:**

het de kantonrechter te Amsterdam moge behagen bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

- a) Gedaagde te veroordelen om het hiervoor genoemde, bij gedaagde in gebruik zijnde terrein van 372 m<sup>2</sup> gelegen op het <sup>5.1.2.e</sup> te Amsterdam, kadastraal bekend als Gemeente Amsterdam sectie <sup>5.1.2.e</sup> nummer <sup>5.1.2.e</sup> (gedeeltelijk) zo snel mogelijk, maar uiterlijk op 6 maart 2024 althans op een in goede justitie te bepalen datum te ontruimen met al de haren en het hare, en de opstallen ontruimd, ontdaan van zaken, aan de gemeente ter beschikking te stellen en ontruimd te houden en niet meer te gebruiken, welke ontruiming zo nodig door de deurwaarder bewerkstelligd kan worden met behulp van de sterke arm conform het in artikel 555 e.v. jo. 444 Rv bepaalde en gedaagde te gelasten om de met haar ontruiming gepaard gaande kosten op vertoon van een exploit of proces-verbaal van de gerechtsdeurwaarder waarin deze kosten gespecificeerd worden opgegeven aan de gemeente te voldoen zo gedaagde niet vrijwillig zou voldoen aan veroordeling tot ontruiming;

Almede

- II Gedaagde te veroordelen in de proceskosten, waaronder de nakosten.

De kosten dezes zijn €

Gerechtsdeurwaarder

---

Deze zaak wordt behandeld door:

Gemeente Amsterdam

Advocaat in dienstbetrekking <sup>5.1.2.e</sup>

Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Telefoonnummer <sup>5.1.2.e</sup>

E-mail: <sup>5.1.2.e</sup>@amsterdam.nl