

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 3679657 \ KK EXPL 14-1947

vonnis van: 5 januari 2015

func.: 11

vonnis van de kantonrechter

kort geding

I n z a k e

1. S.J. Dijkhuizen,
2. M.A.M. Hermans,
beiden wonende te Amsterdam,
eisers,
gemachtigde: mr. E. Swart,

t e g e n

Nahuys B.V.,
gevestigd te Nieuwegein,
gedaagde,
gemachtigde: mr. M.M. de Jonge.

Eisers worden hierna ieder afzonderlijk Dijkhuizen en Hermans genoemd.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Bij dagvaarding van 16 december 2014 met producties hebben eisers een voorziening in kort geding gevorderd.

Ter terechtzitting van 29 december 2014 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Voor de behandeling hebben eisers nog nadere producties ingediend. Deze had gedaagde niet ontvangen. Na schorsing stemde gedaagde in met de indiening van de nadere producties en met voortzetting van de behandeling.

Eisers zijn verschenen in persoon, vergezeld door hun gemachtigde, alsmede A.A. Brons en C.P. Tempelaar van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG). Gedaagde is verschenen bij zijn gemachtigde. De gemachtigden hebben het woord gevoerd overeenkomstig overgelegde pleitaantekeningen.

GRONDEN VAN DE BESLISSING**uitgangspunten**

1. Tot uitgangspunt dient het volgende:
 - a. Gedaagde heeft een kantoorpand aan de Heathrowstraat 3 en 5 te Amsterdam (hotel Heathrow) omgebouwd tot circa 60 woonunits (17m²- 24m²) met eigen keuken, badkamer en toilet.

- b. Gedaagde heeft de studio's aangeboden via verschillende websites. In de advertentie staat vermeld:
de huur bedraagt van € 650.00 tot € 740.00 per maand all in. Voorwaarden:
Huurperiode minimaal 1 maand en maximaal 12 maanden.
Contract kosten € 195.00 eenmalig.
Inschrijving op het adres is niet mogelijk.
- c. Gedaagde heeft met Dijkhuizen met ingang van 1 september 2014 voor de duur van een jaar een 'Hotel reservation Agreement' gesloten betreffende studio 1-41 tegen een prijs van € 665,00 per maand en met Hermans met ingang van 4 oktober 2014 voor de duur van een jaar eenzelfde overeenkomst met betrekking tot studio 0-10 tegen een prijs van € 650,00 per maand.
- d. Er zijn algemene voorwaarden Hotel Heathrow overeengekomen ten aanzien van voornoemde overeenkomsten. Daarin staat vermeld:
Artikel 1. Type accommodatie
1.1. Het gaat om een vorm van accommodatie, ook wel aangeduid als "extended stay", namelijk het verstrekken van hotelkamers ingericht en voorzien van gordijnen, tapijten en laminaat.
1.2. (...)
1.3. De Gast erkent de bijzondere aard van deze vorm van accommodatie en gaat ermee akkoord dat hij/zij de accommodatie zal moeten verlaten na de termijn die is overeengekomen of de maximale termijn zoals beschreven in artikel 3.1.
1.5. De Gast kan zich niet bij de gemeentelijke basisadministratie inschrijven op het adres van Hotel Heathrow, dit omdat het een hotel betreft en geen woning. (...)
- Artikel 3. Termijn verblijf**
3.1 Hotel Heathrow is gebaseerd op "extended stay", dit betekent in dit geval dat de gast maximaal 12 maanden in de kamer kan verblijven.
3.2 Verlenging van de oorspronkelijk overeengekomen verblijfsduur is mogelijk, op voorwaarde dat het maximum van 12 maanden niet overschreven wordt, en de kamer in deze periode beschikbaar is. De gast dient dit tijdig kenbaar te maken, in beginsel 2 weken voor de oorspronkelijke vertrekdatum.
- Artikel 4. Beëindiging van de overeenkomst**
4.1 Het verblijf eindigt op de overeengekomen datum of wordt automatisch beëindigd na de maximale periode van 12 maanden na incheck. (...) Als de maximale 12 maanden zijn gepasseerd wordt deze beëindigd, zonder dat daar mededeling van is vereist.
4.3 (...) Hotel Heathrow is niet gehouden tot enige schadevergoeding. De Gast zal in dit geval de vooruitbetaalde verblijfskosten vanaf datum beëindiging terug ontvangen minus een vergoeding ter grootte van 2 weken verblijfskosten minus de overige schade.
- e. Eisers zijn op 12 november 2014 schriftelijk door het Hoofd Bouwtoezicht van ODNZKG geïnformeerd dat de Gemeente Amsterdam op 10 november 2014 een inspectie heeft laten uitvoeren waarbij is geconstateerd dat het pand niet voldoet aan de brandveiligheidseisen en dient te worden ontruimd. Tegen deze beslissing is gedaagde in rechte opgekomen. Haar vordering is in kort geding door de voorzieningenrechter bestuursrecht bij vonnis van 12 november 2014 afgewezen.
- f. Op 12 november 2014 is het pand ontruimd.
- g. Gedaagde heeft de vooruit betaalde huur over de maand november 2014 aan eisers terug betaald en kosteloos een plek (slaapzaal met gedeelde voorzieningen en ontbijt) in een hostel ter beschikking gesteld. In december 2014 is aan beide eisers vervangende woonruimte in Utrecht aangeboden.
- h. Hermans en Dijkhuizen hebben sinds 15 november 2014 hotelkosten gemaakt.
- i. Bij brieven van 3 en 12 december 2014 heeft de gemachtigde van eisers gedaagde om passende vervangende woonruimte en vergoeding van schade verzocht.
- j. Op 9 december 2014 heeft een aanvullende inspectie door ODNZKG plaatsgehad en is gedaagde opgedragen werkzaamheden te verrichten alvorens het pand zal worden goedgekeurd.
- k. Bij brief van 23 december 2014 heeft AOM Advies namens gedaagde een gereedmelding van de werkzaamheden in Hotel Heathrow gedaan.

De bij de behandeling aanwezige ambtenaren van ODNZKG hebben verklaard dat de noodzakelijke werkzaamheden in het hotel Heathrow nog niet zijn uitgevoerd. Zij verwachten dat het nog minimaal enkele weken zal duren voordat de bewoners kunnen terugkeren.

Vordering en verweer

2. Eisers vorderen, zakelijk weergegeven, gedaagde te veroordelen om:
 - hen elk passende woonruimte te verschaffen in Amsterdam in afwachting van oplevering van de door hen gehuurde woonruimte in hotel Heathrow;
 - de werkzaamheden aan de Heathrowstraat 5 te Amsterdam binnen 7 dagen na dagtekening van het vonnis naar tevredenheid van de ODNZKG gereed te hebben en hun vervolgens de gehuurde ruimte ter beschikking te stellen;
 - betaling aan elk van eisers van een voorschot op hun schade als door hen berekend in de dagvaarding en de pleitaantekeningen van hun raadvrouw.
3. Gedaagde verweert zich tegen de vorderingen. Zij betwist dat eisers thans zonder passende woonruimte zitten. Daarom hebben zij geen spoedeisend belang bij hun vorderingen. Ditzelfde geldt voor de uitvoering van werkzaamheden waarbij komt dat dit deel der vorderingen praktisch onuitvoerbaar is en onvoldoende concreet. Nahuys ontkent gehouden te zijn tot schadevergoeding ingevolge de algemene voorwaarden die aansprakelijkheid voor schade uitsluiten. Daarnaast is ook die vordering niet spoedeisend. Zij bestrijdt ten slotte de omvang van de gevorderde schade en doet een beroep op verrekening.

Beoordeling

4. De vervangende woonruimte die Nahuys aan eisers heeft aangeboden, te weten verblijf in het WOW-hostel dan wel verblijf in Utrecht, brengt niet met zich dat daarom de spoedeisendheid aan de vorderingen van eisers is komen te ontvallen. Opvang in een hostel in een met anderen gedeelde ruimte is geen alternatief voor de wat langere termijn voor zelfstandige woonruimte ook al draagt Nahuys de kosten daarvan terwijl de aangeboden opvang in Utrecht voor beide eisers om verschillende redenen evenmin een serieus alternatief oplevert. Daarmee is de spoedeisendheid van de vorderingen tot herstel en voor andere opvang voldoende komen vast te staan. Beide eisers hebben voorts voldoende aannemelijk gemaakt dat zij door de situatie kosten moeten maken die zij niet voor langere tijd kunnen dragen zonder daardoor serieus in de problemen te komen. Het verweer met betrekking tot de spoedeisendheid van de vorderingen faalt derhalve.
5. Hoewel Nahuys dit niet expliciet ontkent, wordt allereerst beoordeeld of tussen partijen een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte is tot stand gekomen voor de studio's in hotel Heathrow. De onder 1b. genoemde advertenties wijzen daarop. Anderzijds vermijdt Nahuys het woord huur in der partijen overeenkomst met bijbehorende voorwaarden die "hotel reservation agreement" wordt genoemd. Gedaagde heeft er voorts op gewezen dat de units worden schoongemaakt en dat het beddengoed dagelijks of wekelijks wordt verschoond. Desondanks wordt geoordeeld dat der partijen overeenkomst als huur van zelfstandige woonruimte kan worden gekwalificeerd. De essentie van de door partijen gesloten overeenkomst betreft immers het gebruik van een zelfstandige woonruimte (woonruimte met eigen toegang, eigen toilet, eigen douche en eigen keuken) voor een periode van

maximaal 12 maanden tegen betaling. Afspraken van partijen over bijv. het verschonen van beddengoed zijn van ondergeschikt belang.

6. Zolang de huurovereenkomst voortduurt is Nahuys verplicht zorg te dragen voor huurgenot en bij gebreke daarvan is Nahuys schadeplichtig. De algemene voorwaarden waar Nahuys naar heeft verwezen op basis waarvan zij aanvoert niet gehouden te zijn tot schadevergoeding hoewel zij geen gebruiksgenot verschaft vanwege een gebrek dat haar bij het aangaan van de overeenkomst bekend was dan wel bekend had moeten zijn, zijn strijdig met dwingend recht (de artt. 7:208 en 7:209 BW). Haar beroep op die voorwaarden faalt derhalve.
7. Of de overeenkomsten van partijen huurovereenkomsten naar hun aard van korte duur zijn hebben zij in het midden gelaten. Die vraag is van belang voor de mogelijkheid van opzegging van de overeenkomsten ex artikel 7:228 BW dan wel 7:271 BW. Afgezien van opzegging zou Nahuys hebben kunnen ontbinden ex artikel 7:210 BW (onder behoud van haar schadeplichtigheid). Voor deze procedure wordt er echter vanuit gegaan dat Nahuys haar verplichtingen uit de door haar met eisers gesloten overeenkomsten wil blijven voortzetten. Dat betekent dat de vorderingen tot het verschaffen van passende woonruimte en tot herstel in beginsel toewijsbaar zijn.
8. Nahuys heeft aangevoerd geen passende vervangende zelfstandige woonruimte in Amsterdam te kunnen aanbieden. Daarmee is de kous echter nog niet af. Nahuys heeft een verplichting op zich genomen en zij kiest er voor deze te continueren (zie onder 7.). Dan kan zij niet volstaan met aan te voeren dat zij geen mogelijkheden ziet, maar is het voor eisers op zoek gaan naar passende woonruimte geboden. Het spreekt voor zich dat daarmee enige tijd gemoeid zal zijn. Daarmee wordt bij de toewijzing van de vordering rekening gehouden.
9. Ook de vordering tot meewerken aan herstel is toewijsbaar gelet op hetgeen hiervoor is overwogen. Ook hier geldt echter dat op dit moment niet met enige zekerheid voorspeld kan worden hoelang dat herstel zal gaan duren. Nahuys is daarbij afhankelijk van (medewerking van) de dienst ODNZKG. Deze dienst leek meer oog te hebben voor allerlei administratieve en technische details dan voor de aanzienlijke belangen van eisers bij huisvesting. Ook daarmee zal bij de toewijzing van de vordering rekening worden gehouden.
10. Voorschot op schade: Nahuys is volstrekt onverantwoord met de belangen van eisers omgesprongen. De door haar geboden opvang is voor langere termijn natuurlijk onvoldoende en levert een onhoudbare toestand voor de eisers op. Gezien het verweer blijkt niet dat Nahuys daar rekening mee heeft gehouden. Dat laat onverlet dat de thans gevorderde schade en de motivering daarvan niet zonder meer tot toewijzing zullen kunnen leiden. Er wordt een meer algemene benadering gevolgd nu in het kader van deze procedure onvoldoende beoordeeld kan worden welke kosten voor overnachting en voeding de beide eisers daadwerkelijk en in redelijkheid hebben gemaakt. Dat levert op dat voor de maand november 2014 geen extra kosten worden toegewezen naast hetgeen Nahuys heeft voldaan (terugbetaling huur november en betaling hostel). Voor een korte periode wordt dat toereikend geacht. Vanaf de maand december worden de door Nahuys geboden voorzieningen onvoldoende geoordeeld (zie onder 4.). Eisers hebben kosten moeten maken om in redelijke huisvesting te voorzien en zij zullen daarvoor nog verdere kosten moeten maken. Dat daarmee hogere kosten zijn gemoeid dan de overeengekomen huur is

voldoende aannemelijk. Als voorschot op de schade die eisers lijden omdat Nahuys hun geen huurgenot biedt wordt daarom vanaf december 2014 maandelijks een bedrag gelijk aan de huur toegewezen. Samen met de huur die zij niet hoeven te betalen worden zij daarmee in staat geacht in hun huisvesting te kunnen voorzien. Voor zover dit voorschot op schade ontoereikend zou zijn zullen eisers in een bodemprocedure moeten stellen en bewijzen dat zij meer kosten hebben gemaakt en dat die kosten redelijk zijn.

11. Het lijkt er op dat eisers zichzelf geen dienst bewijzen met het onverkort vasthouden aan hun contract. Een en ander kan lang gaan duren. Dat belemmert een meer structurele oplossing (definitieve schadevergoeding en uit elkaar gaan). Daar komt nog bij dat partijen elkaar ook kunnen bestrijden over de reikwijdte van het door hen gesloten contract. Nahuys lijkt er van uit te gaan dat haar contractspartijen geen huurbescherming genieten. Daar valt wel wat op af te dingen. Hoe dat verder zij, op dit moment valt in redelijkheid niet te voorspellen hoelang het zal duren voordat de units weer bewoond kunnen worden en met welk (huur) regime. De thans getroffen ordemaatregel is derhalve geen oplossing voor de problemen waarin partijen verzeild zijn geraakt. Door niet te verschijnen heeft gedaagde een oplossing niet dichterbij gebracht.
12. Nahuys wordt als hoofdzakelijk in het ongelijk gestelde partij aangemerkt en in de kosten veroordeeld.

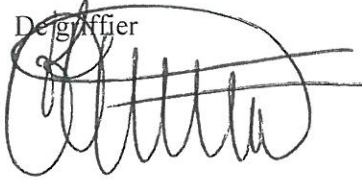
BESLISSING

De kantonrechter:

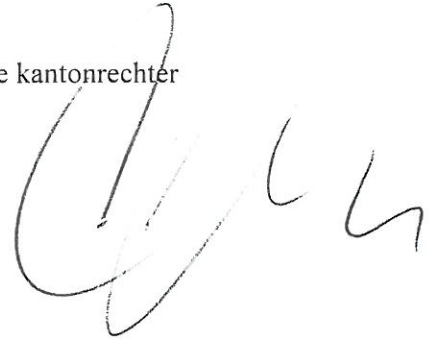
- I. veroordeelt Nahuys aan elk van eisers binnen 6 weken na betekening van dit vonnis passende woonruimte in Amsterdam ter beschikking te stellen totdat de door hen gehuurde woonruimte aan de Heathrowstraat 5 te Amsterdam opnieuw aan hen ter beschikking zal worden gesteld, dit op straffe van een aan elk van de eisers te verbeuren dwangsom van Eur 15,- voor elke dag dat zij daarmee in gebreke blijft met een maximum van Eur 2.500,-;
- II. veroordeelt Nahuys om binnen 6 weken na betekening van dit vonnis om de noodzakelijke werkzaamheden aan de Heathrowstraat 5 te Amsterdam af te ronden in overeenstemming met de voorschriften van ODZGKN op straffe van een aan elk van eiseres te verbeuren dwangsom van Eur 15,- voor elke dag dat zij daarmee in gebreke blijft tot een maximum van Eur 2500,-;
- III. veroordeelt Nahuys tot betaling aan Dijkhuizen van een bedrag van Eur 665,00 per maand of gedeelte daarvan vanaf 1 december 2014 totdat aan haar de woning Heathrowstraat 1-41 weer ter beschikking is gesteld;
- IV. veroordeelt Nahuys tot betaling aan Hermans van een bedrag van Eur 650,- per maand of gedeelte daarvan vanaf 1 december 2014 totdat aan hem de woning Heathrowstraat 0-10 weer ter beschikking is gesteld;
- V. veroordeelt Nahuys in de kosten aan de zijde van eisers begroot op Eur 579,27 (griffierecht, exploitkosten en salaris);
- VI. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;
- VII. wijst af het meer of anders gevorderde.

Aldus gewezen door C.von Meyenfeldt, als kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 5 januari 2015 in aanwezigheid van de griffier.

De griffier



de kantonrechter



Voor grosse conform
De griffier van de Rechtbank Amsterdam

