

De Groene Deuren versus De Key

Van de 173 woningen in het complex De Groene Deuren zijn uiteindelijk de bewoners van drie woningen in hoger beroep gegaan bij het Gerechtshof tegen de uitspraak van de kantonrechter in kort geding op 14 september 2005 waarin ontruiming van de woningen werd bevolen *uitvoerbaar bij voorraad*. Dit betekent een gedwongen verhuizing, ondanks de belofte van het stadsdeel Westerpark bij monde van wethouder Bartlema in een brief aan de bewoners van de Spaarndammerbuurt op 19 december 2002 en verwoord in het Sociaal Plan Spaarndammerbuurt d.d. 25 juni 2002 ondertekend door het stadsdeel Westerpark en Woonstichting De Key, dat dit niet zou gebeuren. Terwijl het recht op terugkeer aan voorwaarden is gebonden is de algemene afspraak dat het uitgangspunt is dat er geen gedwongen uitplaatsingen plaatsvinden. Dit uitgangspunt is niet aan condities gebonden en zou dus onverkort moeten gelden. Tevens staat onder de algemene afspraken dat een huurcontract niet zomaar ontbonden kan worden. Het eenzijdig ontbinden van een huurcontract kan uitsluitend plaatsvinden door een uitspraak van de bodemrechter. Die procedure vond De Key te lang duren en heeft men niet afgewacht. De Key heeft de bewoners gedaagd in kort geding en de voorzieningenrechter gevraagd om een ontruimingsbevel af te geven met het argument dat er een *spoedeisend belang* en *dringend nodig hebben voor eigen gebruik* in het geding zou zijn. Het spoedeisend belang komt wel in een vreemd daglicht te staan als blijkt dat tot op heden geen bouwvergunning is afgegeven voor blok III, waar de meest ingrijpende verbouwing gaat plaatsvinden, omdat de welstandscommissie geen toestemming heeft afgegeven. De rechter heeft echter ingestemd met de ontruiming en daarmee is het huurcontract gedegradeerd tot een vodge papier van nul en generlei waarde. Hiermee is de huurbescherming op een hellend vlak terecht gekomen, want een huurcontract kan niet meer verhinderen dat bewoners worden uitgezet.

Een logische stap is het om in hoger beroep te gaan tegen een dergelijke uitspraak al kost dit een lieve duit. Tegen de verwachting in wordt op 21 april 2005 een negatieve uitspraak voor de bewoners uitgesproken door het Gerechtshof. Een belangrijke overweging is geweest dat *de bezwaren van de bewoners beperkt zijn gebleven gezien het geringe aantal huurders dat zich in de procedure heeft verzet*. De lering die hier uit getrokken kan worden is dat het heel belangrijk is dat bewoners die bedreigd worden met uitplaatsingen door renovatie- of sloopplannen zich goed organiseren en pro actief anticiperen op de plannen van de woningcorporaties. De actiegroep Stop Afbraak Sociale Huisvesting (SASH) heeft al menige actie georganiseerd door en voor de bewoners van de Spaarndammerbuurt om daarmee aandacht te vragen voor de zorgen van de bewoners en collectief in verweer te komen.

Zodra de peildatum is afgegeven begint het proces van het uitroken van de bewoners en daartegen moet men zich bewapenen om niet tegen elkaar uitgespeeld te worden. Want had niet een meerderheid van de bewoners te kennen gegeven niet gediend te zijn van de plannen. De bewonerscommissie van De Groene Deuren met een duidelijk mandaat van de bewoners had klip en klaar in haar gekwalificeerd advies eind 2003 een negatief oordeel uitgesproken over de plannen van De Key en geadviseerd de renovatie niet uit te voeren. *De ingrepen leiden volgens de bewonerscommissie niet tot verbetering van de woningen voor de bewoners maar het geschikt maken van het complex voor verkoop en marktconforme huur en leidt daarmee tot de verdrijving van de Spaarndammerbuurters*. De realiteit is dat meer dan de helft van de bewoners van de De Groene Deuren niet meer is teruggekeerd. De conclusie moet zijn dat renovatie als oneigenlijk middel wordt ingezet om de huur- en koopprijzen van de huizen op te drijven en niet om de woningen te verbeteren voor de zittende bewoners.

Hoe is dat proces van uitroken in zijn werk gegaan bij De Groene Deuren, zodat aan het einde van de rit nog maar een handjevol bewoners het aandurfd en zich voor de rechter te verantwoorden. Dit proces heeft zich gekenmerkt door een mengeling van intimidatie (het sturen van een huuropzeggingsbrief en dreigen met gerechtelijke stappen) en een worst voorhangen (€4500 oprotpremie voor verhuis- en inrichtingskosten). De eenzijdige huuropzegging is gebillijkt door de voorzieningenrechter met het argument dat De Key niet belemmerd kan worden in de rechtsgang omdat er een opzegtermijn bestaat. Tegelijkertijd heeft deze rechter geadviseerd dat de bodemrechter uiteindelijk moet instemmen met ontbinding van het huurcontract als er geen wederzijdse instemming is met de opzegging. Die rechtsgang is niet belemmerd geweest, maar deze weg is ook niet ingeslagen, want de bodemrechter hoeft er niet meer aan te pas te komen. In de rechtsstaat Nederland kan de voorzieningenrechter in kort geding tot ontruiming besluiten zonder ontbinding van het huurcontract af te wachten, ondanks het feit dat het huurcontract en de daaruit voortvloeiende huurbescherming verankerd is in het burgerlijk wetboek. Tevens doet het vreemde feit zich hier voor dat de rechter instemt met het ultieme pressiemiddel dat de woningcorporatie kan inzetten, namelijk de aankondiging van de (eenzijdige) huuropzegging. Dit resulteert in opzeggingen, omdat de druk en de toenemende onzekerheid de bewoners doet besluiten eieren voor hun geld te kiezen. Vervolgens concludeert de rechter dat het geringe aantal overgebleven huurders die zich nog wel verzetten blijkt geeft van beperkte bezwaren. De stelling van De Key in deze rechtszaak is zelfs dat de bewoners die het huurcontract hebben laten ontbinden voorstanders zijn van de bouwplannen. Wanneer een enkeling zich verzet hoeft de wet klaarblijkelijk niet te worden gevolgd.

Een logische stap zou zijn om tegen de uitspraak van het Gerechtshof in cassatie te gaan bij de Hoge Raad. Echter dit kost een (te hoge) lieve duit en deze rechtsgang moet afgeblazen worden. De bewoners hebben het onderspit moeten delven en zijn ondanks alle beloften op het verkeerde been gezet. De Groene Deuren is een te beladen naam geworden en nu is het complex omgedoopt in het chiquere Spaarndammercarre en heeft men de deuren rood geverfd. De sporen met het verleden worden uitgewist. Een meer koopkrachtige impuls moet worden gegeven door bewoners met een rijkere gevulde beurs. Het toverwoord voor de rechtvaardiging van het beleidsplan SpaarndammerHout van september 2001 is woningdifferentiatie. Toch wel vreemd dat dit beleidsplan doorgezet wordt, terwijl de belangrijkste peiler, namelijk de bouw van woningen in de Houthavens, door de Raad van State is afgekeurd.

Mooi wordt onze buurt, he. De status is aanmerkelijk verhoogd, al kost het upgraden van het stadsdeel wel wat en kan niet iedereen die prijs betalen.

Jakob van Gorkum

Bewoner van het voormalige complex De Groene Deuren

Reacties naar tel. 06-16566877