

~~De Verloren Sluist B.V.~~
~~Dorpweg 14~~
~~1607 KB Schiedamschen~~

Afdeling privaatrecht
teams kanton

bezoekadres
Parnassusweg 220
1076 AV Amsterdam

correspondentieadres
Postbus 70515, 1007 KM
Amsterdam

telefoon: (088) 36 17000

fax: 088-3610311

Openingstijden griffie
08:30 - 17:00 uur

www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum
en ons kenmerk vermelden.
Wilt u slechts één zaak in uw
brief behandelen.

Contactpersoon D. Storm
Doorkiesnummer(s) 088-3611428
E-mail ~~[redacted]~~
Datum 3 mei 2019
Ons Kenmerk 7718185 EA VERZ 19-300
Uw Kenmerk
Bijlage(n) kopie verzoekschrift
Onderwerp oproep
Partijen ~~Schlichting Het Geboortecentrum Amsterdam~~
~~A.C.F. Vastgoed B.V.~~

Hierbij zend ik u een kopie van een verzoekschrift in bovengenoemde procedure.
Ik roep u op om te verschijnen op de mondelinge behandeling van het verzoek op de
zitting van

maandag 8 juli 2019 te 13.30 uur.

U wordt in de gelegenheid gesteld, bij voorkeur 1 week voor bovengenoemde datum van
behandeling, een verweerschrift ter griffie indienen, onder gelijktijdige verzending van
een kopie daarvan naar de wederpartij.

Ik verzoek u deze oproep mee te nemen.

De griffier,



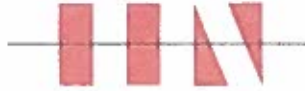
Let op De hoofdingang van de rechtbank is gevestigd aan de Fred Roeskestraat, volg de bewegwijzering vanaf de Parnassusweg
220 Parkeren (nieuw) raadpleeg www.rechtspraak.nl

De naam van de rechter die de zaak behandelt kan telefonisch bij de contactpersoon worden opgevraagd
Uw persoonsgegevens en indien van toepassing die van uw cliënt worden voor zover nodig, ten behoeve van een goede
procesvoering verwerkt in een registratiesysteem van het gerecht

Met het openbaar vervoer kunt u ons goed bereiken. Plan uw reis via <http://www.ovreisinfe.nl> of bel met 0900-9292 (€ 0,90 p/m)

Ea05

EA19-300



Rechtbank Amsterdam
Sector Civiel
Kamer voor kantonzaken

Ingekomen ter griffie van de
rechtbank Amsterdam.
teams kanton

op 26 APR 2019

De griffier

VERZOEK EX ART. 7:230a BW
(verzoek verlenging ontruiming bedrijfsruimte)

inzake:

de stichting:

~~Stichting Het Geboortecentrum Amsterdam~~

Verzoekster

gemachtigde

~~en H.M. Meijerink~~
~~Memorylaan 17~~
~~1074 BJ Amsterdam~~

tegen:

de besloten vennootschappen:

~~A.C.E. Vastgoed B.V.~~
~~Rijksstraatweg 17~~
~~9792 AA Harer~~

En

~~De Verloren Sleutel B.V.~~
~~Dorpsweg 17~~
~~6697 KB Schellinkhout~~

Verweersters

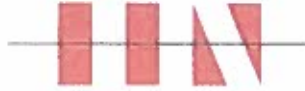
De feiten

1. Verzoekster, verder ook te noemen ~~Het Geboortecentrum~~ is sinds 2 augustus 1993 huurster van de bedrijfsruimte gelegen aan De Genestetstraat 1 te Amsterdam. De overeengekomen huur bedraagt momenteel €2.261,96 per maand.
2. Verzoekster exploiteert op De Genestetstraat nr. 1 ~~Het Geboortecentrum~~ ~~Kraambureau~~, op huisnummer 2 twee verloskundigenpraktijken, op huisnummer 3 een consultatiebureau en cursuscentrum, op huisnummer 4 een kraambureau, tezamen ~~Het Geboortecentrum Amsterdam~~ vormend. Het gaat in deze procedure



alleen om de huur van De Genestetstraat 1; verweersters zijn geen verhuurders van de andere panden.

3. Het gehuurde is verhuurd met de bestemming "bedrijfsruimte". Verzoekster heeft het gehuurde in overleg met en met instemming van de toenmalige verhuurster aanvankelijk in gebruik genomen als Kinderspeelcafé ("~~Kinderspeelcafé 'Eufon Terribl'~~"). Hiermee vormde dit café een mooie aanvulling op de andere activiteiten van verzoekster. Overgelegd worden een verklaring van oprichter van ~~Het Geboortecentrum, Bedrijfs Smulder~~ (bijlage 1), een publicatie uit NRC Handelsblad van 1996 en een andere oude publicatie (bijlagen 2a en 2b).
4. In 2010/2011 is er tussen verzoekster en mevrouw ~~Andria~~ over de aankoop van het pand gesproken en was er zelfs overeenstemming over de prijs: €875.000,-
5. Na een flinke investering (van €477.000,-) is in 2011 in het gehuurde een fraai hotel gerealiseerd met de primaire doelstelling om in het "geboortestraatje" de mogelijkheid te bieden om in de periode voor of vlak na de bevalling in een luxe geboortesuite onder continue professionele zorg en aandacht veilig te bevallen en/of kraamtijd door te brengen. Gewezen wordt op enige prints van de website van verzoekster: ~~www.geboortecentrum.nl~~ (bijlage 3). Dit is een nog betere aanvulling op de verloskundigenpraktijk, het consultatiebureau en het geboorten- en cursuscentrum.
6. Als er te weinig aanbod is vanuit de verloskundige praktijk verhuurt verzoekster kamers aan toeristen en dergelijke, bijvoorbeeld via de website van Booking.com (bijlage 4).
7. De toenmalige verhuurster, ~~mevrouw A.M. Andria~~, stemde ook in met de verbouwing die noodzakelijk was om het gehuurde een kraamhotel te maken. Op 9 februari 2012 is zij door de trotse medewerkers van ~~het Geboortecentrum~~ rondgeleid. Tijdens dat bezoek is er (opnieuw) gesproken over de aankoop van het pand door verzoekster. Dat is er toen niet van gekomen. In 2017 heeft verzoekster het initiatief genomen om het pand aan te kopen, maar men werd het niet eens over de hoogte van de prijs, want hoewel verzoekster een bedrag van 1,1 miljoen euro heeft geboden heeft mevrouw ~~Andria~~ het aan verweersters verkocht voor 1,39 miljoen euro.
8. Bij aangetekende brief van 29 november 2018 hebben verweersters de huurovereenkomst opgezegd en de ontruiming aangezegd tegen 2 maart 2019 (bijlage 5).
9. Op grond van gegevens van het Kadaster valt op te maken dat verweersters op dezelfde dag eigenaren zijn geworden (en dus opvolgende verhuurders) (bijlage 6).
10. Bij e-mail van 20 februari 2019 is namens verzoekster aan de contactpersoon van verweersters geschreven dat sprake is van huurbescherming en dat in ieder geval het onderhavige verzoek zal worden ingediend (bijlage 7).



Het verweer

Primair: verzoekster is niet ontvankelijk

11. Er is sprake van de verhuur van bedrijfsruimte, hetgeen tussen partijen nader is geconcretiseerd in dat van aanvankelijk een kinderspeelcafé en later in dat van een geboortehotel. Beide vormen van gebruik vallen onder de wettelijke regeling van art. 7:290 e.v. BW. Dat houdt onder andere in dat de huur niet eindigt door de eenzijdige opzegging van verweersters. Daarom wordt primair verzocht om verzoekster niet ontvankelijk te verklaren omdat art. 7:230a niet van toepassing is, nu de regels van middenstandbedrijfsruimte van toepassing zijn.

Subsidiair: voorwaardelijk verzoek verlenging

12. Mocht worden geoordeeld dat niet sprake is van de huur/verhuur in de zin van art. 7:290 BW, dan wordt verzocht om conform art. 7:230a BW de ontruimingstermijn met één jaar te verlengen naar 2 maart 2020.
13. Het belang van verzoekster is evident: het hotel maakt een geïntegreerd en belangrijk onderdeel uit van haar bedrijf. Verlies van het hotel zal ook de andere activiteiten van verzoekster negatief beïnvloeden. Verzoekster zal met grote moeite en met aanzienlijke extra kosten op zoek moeten naar een vervangende ruimte voor haar hotel.
14. Het belang van verweersters is verzoekster onbekend. De huur is opgezegd zonder maar één argument te noemen.

ZODAT verzocht wordt:

primair: verzoekster niet ontvankelijk te verklaren in haar verzoek, aangezien de huurovereenkomst wordt beheerst door de regels van art. 290 e.v. (Afdeling 6) van Boek 7 van het BW en de opzegging dus niet heeft geleid tot het einde van de huurovereenkomst;

subsidiair: de ontruimingsdatum te verlengen tot 2 maart 2020, althans door een in de beschikking te betalen datum;

met veroordeling van verweersters in de kosten van deze procedure, bestaande uit het salaris van de gemachtigde.

Amsterdam, 24 april 2019

Gemachtigde

OPZEG HUUROVEREENKOMST DOOR DE VERHUURDER

AANGETEKEND

Plaats en datum: 29 november 2018
Wustelaan 19, 2082AA, Santpoort Zuid

Aan: ~~Subortheotel Amsterdam~~,
Genestetstraat 2, 1054AW te Amsterdam.

Geachte Mevrouw ~~Mary Elizabeth Stuurman~~,

Op donderdag 29 november is het eigendom van de Genestraat 1 en 1 hoog overgegaan naar ~~A.C.F. Vastgoed B.V. en de Verloren Stootel B.V.~~, respectievelijk vertegenwoordigd door ~~Martijn Ezinga~~ en ~~Johan Dijkstra~~.

Het spijt ons u te moeten meedelen dat wij de huurovereenkomst die wij met u is afgesloten op 2 augustus 1993 opzeggen.

De huurovereenkomst heeft betrekking op het goed gelegen te Amsterdam aan de Genestetstraat 1 en 1 hoog (1054AW) te Amsterdam

De opzegtermijn bedraagt 3 maanden (conform artikel 3 par. 5 van de wet van 20 februari 1991) en neemt een aanvang op 2 december 2018 en eindigt op 2 maart 2019.

Wij verwachten het pand op 1 maart leeg te kunnen opleveren en maken graag met u een afspraak om de oplevering in te plannen.

Met hoogachting,

~~Martijn Ezinga~~

~~A.C.F. Vastgoed B.V.~~

~~Wustelaan 19, 2082AA, Santpoort Zuid~~

~~Johan Dijkstra~~

~~De Verloren Stootel B.V.~~

~~Dorpsweg 44 | 1697KB Schellinkhout~~