

Het HAL-project



Het verloop van een spontane actie om het kantoor van de Holland Amerika Lijn te behouden bij de renovatie van de Kop van Zuid

De Aktievoerders:

Ben Zegers, Zoot en Broedske Derks, Marie-Louise Nabben, Claudio Bartolozzi, Allard Budding, Spijker, Eugène Kortekaas, Ralph van Winkel, José Brouwer.

Inhoudsopgave

19880922	Mr v.Kessel	City Project	Sommatie verlaat Hal-gebouw	2
19880923	Mr Rhijnsburger	Hal-krakers	Verzoek aansluiting waterleiding	3
19881209	Mr Rhijnsburger	Hal-krakers	Reactie van gedaagden	4
19890202	Mr v.Kessel	City Project	Antwoord van eiseres	6
19890203	Mr Rhijnsburger	Hal-krakers	Gedaagden vragen akte	8
19890324	Onderzoeksgroep	Hal-project	Ideeën krakers / aanbod eigenaar	10
19890331	Arrondissement	Vonnis	Verlaat pand; betaal kosten	28
19890412	Mr v.Kesel	City Project	Pand ontruimen; kosten betalen	32
19890413	Mr Rhijnsburger	Hal-krakers	Kan gebruik gedoogd worden?	33

Mr F. M. WACHTER ADVOCATEN EN PROCUREURS
Mr R. VAN KESSEL, Mr CARLA L. W. WACHTER

Anna Paulownastraat 105
(t.o. Vredespaleis)
2518 BD s-Gravenhage
Tel. 070 - 650 820
Fax 070 657 186

De krakers/bezetters van het
H.A.L. gebouw
Wilhelminakade 86, Koninginnehoofd 1
ROTTERDAM

's-Gravenhage, 22 september 1988

Mijne Dames en Heren,

CITY PROJECT (H.A.L. GEBOUW)

Ik wend mij tot terzake van het navolgende.

Enkele dagen geleden hebt U -met uitzondering van het souterrain- het voormalig hoofdkantoor van de Holland Amerika Lijn op bovenvermeld adres, gekraakt.

U bevindt zich in het gebouw, dat aan mijn cliënte de besloten vennootschap B.V. Bouw- en Exploitatie Maatschappij "Vondelstraat 's-Gravenhage" in eigendom toebehoort, zonder recht of title.

In verband hiermee verzoek en voor zover nodig sommeer ik U namens cliënte het pand binnen 24 uur na heden te ontruimen en te verlaten en dit geheel ter vrije beschikking van cliënte te stellen, bij gebreke waarvan ik de opdracht heb rechtsmaatregelen te nemen.

Mocht U niet tot vrijwillige ontruiming willen overgaan, dan verzoek ik U mij schriftelijke opgave te willen doen van Uw volledige namen, welke ik vervolgens in de dagvaarding kan vermelden. Een gefrankeerde antwoordenvolpoe sluit ik hiertoe bij.

Ik zend U deze brief aangetekend met bericht van ontvangst, alsmede in kopie per gewone post.

Hoogachtend, R. van Kessel.

Advokatenkollektief Rotterdam Noordsingel 40 b

Korrespondentie: Postbus 31020, 3003 HA Rotterdam

City Project B.V.
Zeestraat 96
2518 AD DEN HAAG

ROTTERDAM, 23 september 1988

Betreft: Gebouw HAL, Koninginnehoofd te Rotterdam

Mijnheer, mevrouw,

Tot mij hebben zich gewend de bewoners/gebruikers van het HAL gebouw, gelegen aan het Koninginnehoofd te Rotterdam.

Zoals u wellicht bemerkt heeft, is het gebouw dat al langere tijd leeg staat, in gebruik genomen. Mijn cliënten hebben bemerkt dat de drinkwaterleidingvoorziening afgesloten is. Naar ik aanneem is dit in uw opdracht geschiedt.

Het lijkt mij dat u bij afsluiting geen enkel belang hebt. Bovendien komt de afsluiting de veiligheid van het gebouw niet ten goede.

Ik verzoek u dan ook te bewerkstelligen dat mijn cliënten weer van de waterleiding gebruik kunnen maken. Zij zijn breed de daaraan verbonden kosten rechtstreeks te voldoen aan de DWL Rotterdam. Eventuele lekkages zullen zij verhelpen.

Uiteraard ben ik bereid tot nader overleg.

In afwachting,

met vriendelijke groeten,

Ton Rhijnsburger.

Advokatenkollektief Rotterdam
Noordsingel 40 b

Arrondissementsrechtbank te ROTTERDAM
Rolzitting van 9 december 1988
Rolnummer: 6124/88

KONKLUSIE VAN ANTWOORD

Inzake: B.V. BOUW- EN EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ
VONDELSTRAAT 'S-GRAVENHAGE',
gevestigd te 's-Gravenhage, eiseres,
prokureur: Mr. A.J. Frankuijzen

tegen:

Hen die verblijven in het gebouwd onroerend goed of een gedeelte daarvan staande en gelegen te Rotterdam aan de Wilhelminakade no. 86,

gedaagde,
prokureur: Mr. A. Rhijnsburger

Gedaagden zeggen voor antwoord het volgende:

1. Zij ontkennen alles wat Vondelstraat bij inleidende dagvaarding gesteld heeft voor zover een en ander hierna al dan niet nadrukkelijk erkend wordt.
2. Gedaagden ontkennen, dat Vondelstraat eigenaar zou zijn van het desbetreffende pand.
3. Gedaagden hebben het al jaren leeg staande gebouw betrokken, omdat er dringende behoefte bestaat aan jongerenhuisvesting. Zij willen voorts een culturele bestemming aan het pand geven. Het voormalige kantoorgebouw had geen enkele functie, behalve een speculatieve.
Niet is gebleken, dat de eigenaar pogingen heeft ondernomen het te verhuren. In ieder geval was en is er geen enkele serieuze kandidaat die het gebouw wil huren.
Gedaagden hebben geen schade aan het gebouw toegebracht. Integendeel, door het te betrekken, wordt het gebouw behoed voor verdere achteruitgang van de bouwkundige staat door leegstand.
Slechts een gering aantal personen bewoont de conciërgewoning, deel uitmakend van het pand. Het gebouw ondervindt daarvan uiteraard: geen schade.
Gemeentelijke instellingen, die moeten toezien op de veiligheid, zoals de Politie en Bouw- en Woningtoezicht, hebben geen aanleiding gezien in te grijpen.
4. Voor zover Vondelstraat eigenaar is, heeft zij haar eigendom slechts misbruikt. Het voor Rotterdam historische gebouw heeft door de langdurige leegstand aanzienlijke schade geleden. Voor Vondelstraat is dit historische belang kennelijk niet groot. Vondelstraat is er kennelijk uitsluitend op uit een aanzienlijk financieel voordeel te behalen, desnoods met behulp van leegstand.

5. Niet is gebleken, dat Vondelstraat voldoende heeft ondernomen om de namen van gedaagden te achterhalen.
Om deze reden dient de dagvaarding nietig verklaard te worden, dan wel de vorderingen te worden afgewezen.
6. Ten onrechte wordt gebruik gemaakt van het instrument 'anonieme dagvaarding'.
De vordering strekt er immers niet toe om onnodige leegstand te voorkomen (zie Rechtbank Amsterdam 16 april 1987, KO 1907, 212).
Gedaagden wijzen er uitdrukkelijk op, dat Vondeistraat niet heeft aangegeven welke plannen zij met het pand heeft. De leegstandswet is derhalve niet van toepassing.
7. Voorts blijkt uit het exploit van dagvaarding niet, dat een uittreksel van het exploit bekend is gemaakt in een landelijk dagblad of in een dagblad verschijnend in de regio Rotterdam. Ook om deze reden moet de dagvaarding nietig geacht worden.
8. Voor zover Vondelstraat een vordering baseert op artikel 1401 Burgerlijk Wetboek, wijzen gedaagden er op, dat zij geen schade aan het pand veroorzaken, integendeel, zij voorkomen dat Vondelstraat schade lijdt.
De vordering kan derhalve niet op grond van artikel 1401 Burgerlijk Wetboek worden toegewezen.
9. Overigens moet gesteld worden, dat Vondelstraat zonder enig belang procedeert.
Vondelstraat lijdt geen schade, gedaagden doorkruisen evenmin enig ander belang van Vondelstraat.
Nu Vondelstraat zonder belang procedeert, dient de vordering te worden afgewezen. De rechter dient niet onnodig lastig gevallen te worden. Bovendien zou toewijzing van de vordering leiden tot een maatschappelijk onwenselijke situatie, namelijk opnieuw langdurige leegstand van het pand, voor zover dit natuurlijk niet opnieuw gekraakt zou worden.

Gedaagden konkluderen tot afwijzing van de vorderingen, met veroordeling van Vondeistraat in de kosten van het geding.

Prokureur

Deze zaak wordt behandeld door mr. A. Rhijnsburger van het Advokatenkollektief Rotterdam, Noordsingel 40b, 3032 BE ROTTERDAM, tel: (010) 4 65 09 66.

F. M WACHTER Mr R VAN KESSEL Mr CARLA L W WACHTER
ADVOCATEN EN PROCUREURS

ARRONDISSEMENTSRECHTBANK TE ROTTERDAM

Zitting van 2 februari 1989

Rolnummer. 6124188 AKTE

inzake:

de besloten vennootschap

BV BOUW-. EN EXPLOITATIE MAATSCHAP 'VONDELSTRAAT 's-GRAVENHAGE", gevestigd te 's-Gravenhage, eiseres, procureur: Mr R. van Kessel;

contra:

Hen die verblijven in het gebouwd onroerend goed of een gedeelte daarvan staande en gelegen te Rotterdam aan de Wilhelminakade no. 86, gedaagden, procureur: Mr A. Rhijnsburger;

Eiseres doet eerbiedig zeggen:

1. Zij legt over een afschrift van de transportakte d. d. 28 december 1987 (prod. 1) waaruit van haar eigendomsrechten op het betreffende complex blijkt.
2. Gedurende een reeks van jaren heeft eiseres pogingen ondernomen het gebouw te verhuren. Het soutterrain is bij haarzelf in gebruik. De eerste verdieping is enige tijd verhuurd geweest. Eiseres legt over een fotocopie van de foto welke is gepubliceerd in de editie van NRC Handelsblad d.d. 19. september -1988 (prod. 2), een dag na de kraak, waaruit blijkt dat het gebouw op dat moment uitbundig te huur werd aangeboden. De oorzaak dat het object moeilijk te verhuren is is gelegen in het feit, dat er onduidelijkheid bestaat omtrent de plannen van de Gemeente Rotterdam met het betreffende gebied. Er is sprake van het verlengen en vertreden van de pier. Ook zou een aantal gebouwen gesloopt moeten worden. Potentiële huurders worden voor deze onzekerheden een dreigende ongemakken afgeschrikt.
3. Blijkens het onderschrift bij de als productie 2 overgelegde krantenfoto zijn de krakers gekant tegen het gemeentelijke voornemen het terrein te veranderen in een "kantoorlocatie van internationaal allure". Eiseres vermag niet in te zien waarom zij de dupe van de bezwaren van de krakers tegen het gemeentelijk beleid moet worden. Zonder krakers is eiseres al genoeg getroffen. Op het complex rust bij een hoofdsom van 12 miljoen gulden hypotheek per jaar en een rentelast van 9.8%. Deze last bedraagt derhalve meer dan een miljoen gulden per jaar waartegenover, door evengeschetste omstandigheden, slechts een bate aan huren van iets meer dan f 500.000,-- per jaar tegenover staat. Het verlies van eiseres op het complex belooft, inclusief onroerend goed belasting en bijkomende kosten dan ook ruim f 600.000,7- per jaar. De aanwezigheid van de krakers, welke blijkens productie 3, discoavonden in het gebouw organiseren doen de waren van een onroerend goed alleen, nog maar verder dalen, terwijl in

de huidige situatie de kans het pand te verhuren nul is. Eiseres is het feitelijk beheer over haar eigendom ontnomen. Zij behoeft de inbreuk op haar eigendomsrechten niet accepteren.

4. Zoals in de inleidende dagvaarding omschreven staat heeft eiseres zorgvuldig gehandeld overigens naar het instrument van de anonieme dagvaarding te grijpen.
Eiseres legt over een afschrift van haar sommatiebrief van 22 september 1988 (prod.3) gericht aan de krakers waarbij, onder bijsluiting van een gefrankeerde antwoordvelop, het verzoek wordt gedaan uit de anonimiteit te treden. Op deze brief, waarvan op 11 oktober 1988 een afschrift is gezonden aan de procureur van de krakers, Mr Rhijnsburger (prod. 4), is geen antwoord gekomen.
Eveneens op 22 september 1988 heeft eiseres zich via haar advocaat gewend tot de afdeling Bevolking van de Gemeente Rotterdam met het verzoek haar inlichtingen te verstrekken als in deze brief vermeld. Een afschrift van de Gemeente Rotterdam legt eiseres eveneens over (prod. 6).
5. Het anoniem dagvaarden is door de wetgever met de nodige waarborgen omgeven teneinde het rechtsbeginsel van de 'equality of arms' zo weinig mogelijk geweld aan te doen. In dit verband is het van belang op te merken dat de procureur van gedaagden, Mr Rhijnsburger, reeds op 20 oktober 1988, nog voordat de exploiterend deurwaarder hierover beschikte, in het bezit is gesteld van een afschrift van de inleidende dagvaarding (prod.7). Terzijde merkt eiseres op dat in het door de deurwaarder uitgebrachte exemplaar van de dagvaarding wel degelijk wordt verwezen naar de aankondiging van het exploit in een dagblad.
Deze aankondiging heeft plaats gehad in het Rotterdams Nieuwsblad van 3 november 1988. Eiseres is dan ook van mening dat gedaagden in hun belangen niet zijn geschaad, hetgeen gedaagden overigens, naar eiseres de conclusie van antwoord begrijpt, niet beweren.
6. Begrijpt eiseres de stellingen van gedaagden goed, dan zou haar vordering moeten worden afgewezen omdat deze er niet toe strekt onnodige leegstand te voorkomen. Dergelijke voorwaarden kent het wettelijk system niet.
Eiseres wordt geconfronteerd met de bezetters van haar onroerend goed die in naam ageren tegen het gemeentelijk beleid, doch de facto gratis wonen in de voormalige directievertrekken van het H.A.L.gebouw.

Eiseres heeft recht en belang de ontruiming te vorderen, zodat zij voort kan gaan met haar pogingen haar onroerend goed te verhuren. waardoor zij de enorme jaarlijkse verliezen welke het H.A.L.gebouw voor haar betekent kan beperken, dan wel neutraliseren.

Thans is het haar onmogelijk het gebouw te betreden en hierover haar eigendomsrechten uit te oefenen. Zonder dat het pand hiervoor in ook maar enig opzicht geschikt is wordt het thans gebruikt als woonruimte en discotheek.

De schade die hieruit voor eiseres voortvloeit is zonneklaar.

WAARVAN

procureur

**Advokatenkollektief Rotterdam
Noordsingel 40b**

Arrondissementsrechtbank
te ROTTERDAM

Rolzitting: 3 februari 1989
Rolnummer: 6124/88

AKTE Inzake:

Hen die verblijven in het gebouw ontroerend goed of een gedeelte daarvan staande en gelegen te Rotterdam aan de Wilhelminakade 86, gedaagden,

prokureur: mr. A. Rhijnsburger

Tegen:

de besloten vennootschap
B.V. BOUW- EN EXPLOITATIE MAATSCHAP 'VONDELSTRAAT 's-GRAVENHAGE',
gevestigd te 's-Gravenhage

eiseres,
prokureur: mr. R. van Kessel

Gedaagden vragen akte van het volgende:

1. Vondelstraat erkent dat er sprake is van langdurige leegstand van (het overgrote gedeelte) het gebouw. Het souterrain gedeelte is overigens een afgesloten gedeelte, dat nauwelijks werkelijk gebruikt wordt.

Gedaagden ontkennen dat de eerste verdieping verhuurd is geweest. Mocht dat al juist zijn, dan moet het voor zeer korte tijd geweest zijn. De eerste verdieping maakt overigens slechts een klein onderdeel uit van het totale gebouw.

Gedaagden stellen vast dat eiseres geen serieuze pogingen heeft ondernomen het gebouw te verhuren. Eiseres stelt slechts dat een bord aan het gebouw bevestigd is, waaruit zou moeten blijken dat het gebouw te huur is. De lokatie van het gebouw is echter zodanig dat uitsluitend kapiteins van langsvarende boten kennis kunnen nemen van de mededeling.

Gedaagden stellen voorts vast dat eiseres evenmin de verwachting heeft dat het gebouw ooit nog verhuurd zal worden. Althans zolang er geen definitieve plannen voor de lokatie gemaakt zijn, en het ziet er naar uit dat dat nog lang kan duren.

2. Gedaagden hebben inderdaad laten blijken dat zij zich keren tegen het bouwen van kantoorlokaties zondermeer. Gedaagden stellen echter ook dat hun activiteiten goed zijn in te passen in het gebied waar het HAL-gebouw zich bevindt. Gedaagden zijn kunstenaars. Hun activiteiten zijn goed in te passen. Het feit dat eiseres stelt dat zij verlies lijdt op het pand (als dat al zo zou zijn) heeft niets te

maken met de vordering. Eiseres heeft immers erkend dat het gebouw ook na ontruiming leeg zal blijven staan. Overigens zou kunnen maken op het bezit. Het is destijds verworven voor elf miljoen. Een deel wordt nu te koop aangeboden voor 28 miljoen.

Gedaagden stellen nadrukkelijk dat zij geen schade toebrengen aan het pand. Zij houden er tentoonstellingen en zien erop toe dat vernielingen voorkomen worden.

In feite gaat het gebouw nu niet meer achteruit voor wat betreft de bouwtechnische staat. Eiseres heeft dan ook geen enkel belang bij haar vordering. Daarbij wordt aangetekend dat gedaagden bereid zijn, en dat steeds zijn geweest, eiseres toegang te verschaffen op verzoek.

3. Gedaagden handhaven hun stelling dat eiseres ten onrechte gebruik maakt van het instrument "anonieme dagvaarding", op basis van de zogenaamde leegstandswet. Deze wet heeft wel degelijk als basis het voorkomen van leegstand. In deze procedure is dat echter niet aan de orde nu eiseres erkent dat ook na ontruiming de leegstand voort zal duren. Gedaagden blijven van mening dat eiseres onvoldoende ondernomen heeft om achter de identiteit van de gedaagden te komen.

Gedaagden hebben wel degelijk een belang bij bovengenoemde stellingen nu de tendens in de rechtspraak is dat anoniem gedagvaardden niet in hoger beroep kunnen komen.

4. De leegstandswet is temeer van toepassing nu een zeer klein gedeelte van het gebouw (de portierswoning , en niet de direktievertrekken) als woning in gebruik is. De direktievertrekken zijn expositieruimtes, veelal openbaar toegankelijk.

Gedaagden bieden aan, hun stellingen met alle middelen rechtens te bewijzen.

Waarvan akte,

Prokureur.

Het HAL-project

INHOUDSOPGAVE

0. ONDERZOEK-OPZET HAL-PROJECT

- Aanleiding
- Probleemstelling
- Werkwijze
- Uitgangssituatie

1. RESULTATEN PER VRAGENCLUSTER

- 1.1. Ik & het gebouw
- 1.2. Ik & de groep
- 1.3. Ik & de organisatie
- 1.4. Ik & de doelstelling
- 1.5. Ik & het project
- 1.6. Samenvattende conclusie

2. RESULTATEN OP ORGANISATIE- & PROCESBEGRIPPEN

- 2.1. Beleid, Management & Organisatiestructuur
- 2.2. Tolerantie, Arbitrage & Toetsing
- 2.3. Interne Communicatie & Informatie-overdracht
- 2.4. Gezamenlijkheid & Mede-verantwoordelijkheid
- 2.5. Externe relaties
- 2.6. Politieke aspecten & sociale interactie

3. UITGANGSPUNTEN VOOR PLAN-UITWERKING

4. RESULTAATBESPREKING & PLANUITWERKING

5. AANBOD AAN DE EIGENAAR VAN HET PAND

0. ONDERZOEK-OPZET HAL-PROJECT

AANLEIDING

Maandag 27 januari 1989 besloten de huidige gebruikers van het voormalig hoofdkantoor van de Holland Amerika Lijn, dat meer inzicht in & afstemming op elkaars wensen & ideeën nodig was. De gebruikers wilden tot een voor hen optimale organisatie komen met een zo hoog mogelijk individueel welbevinden en collectief rendement van het gebouw.

PROBLEEMSTELLING

Er werd een werkgroep ingesteld, waarvoor een secretaris van buiten de gebruikersgroep werd aangetrokken.

Deze werkgroep kreeg als opdracht:

"Het ontwikkelen van uitgangspunten met een hoge graad van acceptatie bij de huidige gebruikers voor organisatie & beleid van het HAL-project."

WERKWIJZE

De werkgroep besloot de opdracht vanuit de individuele gebruiker te benaderen en ontwikkelde een onderzoek waarmee duidelijk zou kunnen worden, hoe de aanvankelijke verwachtingen van iedere gebruiker waren en hoe de ervaringen tot het moment van onderzoek zijn geweest met betrekking tot het gebouw, de medegebruikers van het pand, de organisatie die zich in het eerste half jaar heeft ontwikkeld en de elementen van de doelstelling. Via een semi-gestructureerd interview werd de individuele gebruiker gevraagd welke aspecten de

UITGANGSSITUATIE

HET PROJECT

1. HET GEBOUW

2. DE GROEP

3. **DE ORGANISATIE ----- DE DOELSTELLING**

Intern	Extern
- wonen - werken - studeren -recreëren	- galerie - exposities - feesten - creatieve stadsvernieuwing - bemiddeling

Centraal in dit onderzoekje staat de individuele, huidige gebruiker. Vandaar dat de vijf onderdelen er als volgt uitzien:

 & 1. Het Gebouw
 & 2. De Groep
IK & 3. De Organisatie
 & 4. De Doelstelling
 & 5. Het Project

Het ging er in deze fase om, een zo goed & compleet mogelijk beeld te krijgen van wensen, ideeën, verwachtingen & teleurstellingen van alle gebruikers.

Tijdens deze fase bestond de gebruikersgroep uit 9 personen.

De resultaten werden anoniem verwerkt & geordend, waarna de werkgroep bekeek, of er voldoende elementen in zaten om tot uitgangspunten te kunnen komen voor de verdere plan-uitwerking.

De voorlopige resultaten zijn besproken tijdens een vergadering van de gebruikersgroep op woensdag 22 april 1989.

Het resultaat van onderzoek en bespreking zijn in deze rapportage beschreven.

Rotterdam, 24 maart 1989,

Claudio, Eugène, Jan,
De Onderzoeksgroep HAL-project.

1. RESULTATEN PER VRAGENCLUSTER

1.1.

IK & HET GEBOUW

1. Functies van het gebouw

- WERKEN & WONEN 8 x
- AKTIVITEITEN 6 x
- THEEHUIS / FEESTEN 1 x

De werkfunctie overheerst duidelijk. Daarna wordt een scala van activiteiten genoemd in de sfeer van exposities, podiumkunsten en éénmaal in de theehuis- & feestensfeer.

A noemt daarbij het collectief experiment als belangrijke functie, wat gezien de toelichting op de doelstelling ook in de sfeer van activiteiten mag worden vertaald.

De woon-functie leek aanvankelijk niet zo nadrukkelijk aanwezig als de werk-functie, maar op de eindbepreking werd dit gecorrigeerd, daar ieder de combinatie van wonen/werken bedoelde, als alleen "werken" was genoemd.

2. De belangrijkste ruimten

- WERKRUIJTE 8 x
- BENEDENRUIJTE 8 x
- EIGEN WOONRUIJTE 6 x
- KEUKEN 2 x
- KELDER 2 x
- DIRECTIE-RUIJTEN 2 x

In overeenstemming met vraag 1 wordt de werkruimte het belangrijkste gevonden, gevolgd door de benedenruimte voor expo, podiumkunsten en feesten.

Ook de directieruimten hebben daar een functie in.

De eigen woonruimte komt er nu iets beter uit, maar het feit dat de keuken door slechts twee mensen belangrijk gevonden wordt, kan beduiden, dat het niet zozeer gaat om een collectieve woonfunctie met een centrale keuken voor gezamenlijke maaltijden, alswel om individueel wonen met een door ieder te gebruiken kookegelegenheid.

Enkelen vinden nog de directie-ruimten belangrijk, eenmaal voor exposities, eenmaal voor kantoor/organisatie. Eenzelfde uiteenlopende functie heeft de kelder (lx expo; lx disco).

Voor een enkeling is ook het dak (voor publiek open stellen) en het dakhuis (theehuis) van groot belang.

3. De minst belangrijke ruimten

- DAK/TORENS 3 x
- BOVENSTE ETAGE 3 x
- BESTAAN NIET 2 x
- GEEN IDEE 2 x

In de beleving van twee personen speelt het gehele gebouw een grote rol. Het is als het ware één ondeelbare entiteit, een karaktervol symbool.

Bij anderen spelen de nu ongebruikte ruimten een minder belangrijke rol, hetgeen een versterking van de functies "wonen", "werken" en "activiteiten" geeft.

4. Wat mis je

Water 6x
Stroom/Gas 4x
Sanitair 2x
Huiskamer 1x
Blinde muren 1x

5. Sterke punten

Karakter 7x
Ligging 6x
Volume 6x
Stedelijke rol 1x
Slecht comfort 1x

6. Zwakke punten

Slecht comfort 4x
Bereikbaarheid 4x
Tocht & Vocht 2x
Geluidisolatie 2x
Onveiligheid 2x

Het is een gebouw met veel positieve punten in uiterlijk, in mogelijkheden, sfeer, karakter.

Het is echter een gebrekkig gebouw. Water en wasgelegenheid in combinatie met stroom/gas worden erg gemist, alhoewel ook het "gebrekkig comfort" door een persoon expliciet als sterk punt genoemd wordt en twee mensen in de gesprekken aangaven, zo aan het water halen gewend te zijn, dat het helemaal niet als bezwaarlijk werd ervaren. Het had zelfs positieve elementen, als: bewuster met de dingen omgaan.

Voor één persoon is de aanwezigheid van water een voorwaarde om van de woonfunctie gebruik te gaan maken. Water moet er het eerst komen, vindt een ruime meerderheid.

De binding met het gebouw is bij vier mensen sterk, zij het bij één voor beperkte tijd. Een bepaalde voorwaarde, de aanwezigheid van water, of van een goed alternatief, is voor twee anderen doorslaggevend.

Drie mensen zouden het gebouw vrij makkelijk inruilen voor een ander.

1. Functies van de groep

- GEZAMENLIJKHEID 5x
- PRAKTISCH VOORDEEL 3x
- RISICO'S DELEN 2x
- BIJNA GEEN 1x

Een zekere, maar niet te zeer verplichtende functie. Méér een houding van "het heeft gewoon z'n voordelen", dan een zware wederkerige verantwoordelijkheid van een hechte groep, waaraan de individu ondergeschikt is.

Dit bevestigt de uitspraken over de functie van het gebouw, waar individueel wonen/werken met zo nu en dan activiteiten de hoogst scorende combinatie vormt.

2. De belangrijkste leden

B ===== 6
 H ===== 6
 A===== 4
 I ===== 4
 C===== 3
 E===== 2
 G=== 1
 D=== 1
 F=== 1

3. Minst belangrijke leden

F===== 5
 G===== 5
 D===== 2
 E=== 1

Twee moeilijke vragen, omdat belangrijk voor groep of project (dus in feite vertrouwen hebben in een persoon), vaak nauw samenhangt met iemand een geschikt/aardig mens vinden.

Correcte beantwoording van deze twee vragen zou kunnen duiden op een hogere acceptatiegraad, naarmate iemand belangrijker gevonden wordt, vanwege zijn of haar ideeën. Aan de samenvoeging van de individuele antwoorden kan uiteraard geen persoonlijke status worden ontleend.

De minst belangrijk geachte leden zijn op zich niet de leden die het minst aardig gevonden worden. Deze vraag diende om eventuele "ruis" uit de vorige vraag te halen, of een mogelijk risico van tweespalt binnen de groep te sonderen.

Dat laatste lijkt met betrekking tot de opvatting over belangrijkheid niet aan de orde, daar de antwoorden op vraag 2 & 3 elkaar geheel bevestigen. Het ligt daarom in de lijn der verwachting, dat de ideeën van B, H, A en I op een hogere acceptatie kunnen rekenen, dan de ideeën van F en G.

4. Wat mis je

Management	4
Stimulerende mensen	3
Meer mensen	2

5. Sterke punten

Individualiteit	4
Vrijheid/Ruimte	5
Relatief optimisme	4

6. Zwakke punten

Isolement	3
Groepsmotivatie	3
Weinig respons	2

De sterke punten van de groep veroorzaken voor een groot deel ook zijn zwakke punten. Individualiteit wordt met vrijheid op hoge prijs gesteld, maar kan leiden tot isolement, weinig groepsgevoel.

De sterke punten lijken toch, zij het met een kleine marge, van doorslaggevende aard, net als bij liet gebouw. Het gebouw met zijn hoge score voor de functies "individueel werken"/"eigenstandig wonen" sluit goed aan bij een "groep" met veel mogelijkheden voor eigen ruimte en individualiteit.

Een dergelijke groep hoeft op zich geen collectiviteit te hebben, maar zoals het gebouw door gebrek aan water kan worden verlaten, zo kan de groep door weinig organisatievermogen of management verzanden en verlaten worden. Die kwaliteiten worden namelijk wel gemist of als "zwak" ervaren. Tekenend is dan ook, dat een krappe meerderheid de groep makkelijk los laat, terwijl slechts drie mensen daar niet over peinen.

1.3.

IK & DE ORGANISATIE

1. Functies van de Organisatie

➤ VOORWAARDENSCHIPPEND	5
➤ REPRESENTATIE	5
➤ BELANGENBEHARTIGING	3
➤ PRAKTISCH NUT	2
➤ INDIVIDUEEL GEMAK	1
➤ BELEIDSONTWIKKELING	1
➤ TOETSINGS-MEDIUM	1
➤ ACTIVITEITEN ORGANISEREN	2

Zeer uiteenlopende functies, waarbij vooral elementen als het scheppen van materiële voorwaarden (ruimte, subsidie, materialen, beheer, het "gezicht-naar-buiten" (public relations, representatie, belangenbehartiging) hoog scores.

Ook bij de eerste benadering van deze vragencluster dringt zich de idee op, dat pragmatisme of opportunisme een sterk drijvende factor is.

Ook de organisatie moet er primair zijn voor het individuele voordeel en het zou leuk zijn, als er wellicht meer ontstaat. (Maar niet te pretentius beginnen en alles toetsen op kwaliteit.)

Dit sluit aan bij de vraag over het voornaamste element van de functies. Dit is onder één noemer te plaatsen: "Centraal Orgaan". Het moet er zijn, heeft enigszins een samenbindend effect en garandeert min of meer de continuïteit.

De organisatie hoeft zelf niet zozeer activiteiten te organiseren, dat doen de mensen in het gebouw wel.

2. Sterkte-/zwakte-analyse

Het wordt als een sterk punt gezien, dat "in principe veel kan". Dat is echter bijna het enige sterke punt, want "zwakte overheerst" en wel met betrekking tot bestuurs- & daadkracht, management, public relations.

Er heerst kortstondig enthousiasme, financiële onduidelijkheid, gebrek aan inzicht in taken en verantwoordelijkheden.

Het is dan ook niet zo vreemd, dat een krappe meerderheid zonder meer de Organisatie wil opgeven. Eén laat het afhangen van de realiseerbaarheid van de ideeën, een ander van de publieksfunctie van het gebouw en twee blijven het boeiend vinden en zijn zonder meer vóór behoud van de organisatie.

Niet alles hoeft star en strak georganiseerd te worden, als de organisatie maar kracht heeft.

"Walsend vermogen is óók vermogen«, zegt een van de ondervraagden, die daarmee niet doelt op een stoomwals, maar op de dans die gracieus en volhardend, maar niet langs een starre lijn wordt uitgevoerd.

In de uitwerking van de Organisatie mogen echter persoonlijke relaties of privé-zaken niet vermengd raken met groepsrelaties of organisatiezaken. Dat wordt in deze cluster driemaal genoemd. Bij de "meest negatieve ervaringen" (1.5.3) wordt dit zelfs viermaal concreet gemaakt.

1.4.

IK & DE DOELSTELLING

1. Aspecten van de doelstelling

- | | |
|-------------------------------|---|
| ➤ BETAALBARE RUIMTE BIEDEN | 5 |
| ➤ KUNSTMANIFESTATIES | 5 |
| ➤ KUNSTEN STIMULEREN | 3 |
| ➤ BEMIDDELING / UITWISSELING | 3 |
| ➤ OMGEVINGGERICHTE INTERACTIE | 2 |
| ➤ FEESTEN / RESTAURANT | 1 |

Alle aspecten die in de statuten zijn te vinden onder artikel 2 & 3, "doelstelling" & "middelen", komen in deze opsomming voor. Het hoogst scoren de Openbare functie en de beheerfunctie voor het gebouw, waarbij het aspect "actieve verwerving" (kraken van leegstaande panden), teneinde betaalbare accommodaties in bezit te krijgen, slechts eenmaal wordt genoemd.

Voor de overige vier die scoren op "ruimte bieden" geldt meer de beperking van het ene "actief verworven" pand, oftewel: het HAL-gebouw.

Dat zou er op kunnen duiden, dat als dit gebouw "vol" is, niemand (op één na) verwacht, dat er nog meer panden gekraakt gaan worden voor andere kunstenaars (laat staan voor daklozen of andere kwetsbare of kwetsende groepen, want op dat idee is niemand gekomen).

Ook het aspect van "bemiddeling" door kunststimulering en uitwisseling van projecten is hier, duidelijker dan in de cluster "Organisatie" (1.3) aanwezig. Daar ging het echter meer om representatie en belangenbehartiging.

Dat kan betekenen, dat deze aspecten als doelstelling wel belangrijk gevonden worden, maar dat daar geen zwaar opgetuigde organisatie voor nodig geacht wordt.

De relatie met de buitenwereld wordt belangrijk gevonden (ook in de vorige cluster), hoewel hier al enige twijfel doorklinkt over de haalbaarheid van de doelstelling.

De aspecten die expliciet als meest belangrijk worden genoemd, bevestigen de onder 1 enoemde opsomming.

2. gemiste aspecten

Niets	8
Balans met voorzieningen in stad	1

3. Sterke punten

Ruime opzet	3
Basis voor	
Activiteiten	1

4. Zwakke punten

Externe ruimten	1
Stadsvernieuwing	4
Pretentius	3

Eén persoon mist een aspect in de doelstelling: een balans met de voorzieningen die er al in Rotterdam bestaan. Dezelfde persoon geeft aan, dat een sterk punt is, dat de doelstelling een basis vormt van waaruit allerlei dingen kunnen ontstaan.

Acht (!) mensen missen "NIETS". Dat betekent in feite, dat theoretisch iedereen achter de doelstelling staat, oftewel: *Er is een hoge theoretische acceptatie, hoewel ten aanzien van de realisatie enige scepsis bestaat.*

I.5.

IK & HET PROJECT

1. Met welk idee bij project gekomen

- WONEN & WERKEN 6
- AANTREKKELIJK PROJECT 5
- NIEUWE, LEUKE MENSEN 5
- BETERE OMSTANDIGHEDEN 3
- BIJZONDERE PLEK 2
- MINDER RISICO'S 1
- RUIJTE IN ROTTERDAM 1
- EIGEN WERELDJE 1

De verwachtingen waren van vooral praktische aard, maar werden sterk gevoed door aantrekkelijkheid van gebouw en groep. Geen wereldschokkende verwachtingen, noch idealistische motieven ten aanzien van de samenleving.

Eén is erbij gekomen vanuit de behoefte aan een plaats, waar de regels van de buitenwereld niet gelden.

"Aantrekkelijk Project", "Leuke onderneming", "Projecten opzetten" & "Nieuwe, leuke mensen" wijzen wel op een verdergaand perspectief dan louter het eigen wonen en werken in atelier of studio.

2. Ervaring tot nu toe

- ZONDER MEER POSITIEF 2
- AFWACHTEND TOT POSITIEF 2
- LEERZAAM 1
- LANGZAAM MAAR LEUK 2
- DEMOTIVEREND/SLOPEND 2

Twee mensen geven zonder meer een negatieve kwalificatie. Alle andere scoren meer of minder aan de positieve kant, waarbij er twee een wat afwachtende houding aannemen.

Van de twee negatieve scoorders blijkt er later één alle vertrouwen te hebben in de uitwerking van de plannen en verwacht de ander er niet al te veel van ("alles is meegenomen"), maar deze vindt toch nog voldoende basis om bij het project betrokken te willen blijven.

3. meest negatieve ervaring

Vertrek/conflict José	4
Slechte Organisatie feest	1
Frustrerende vergaderingen	1
Trage tempo / onzekerheid	1
Weinig gezamenlijkheid	1
Angst voor mensen	1
Slechte vertrouwensrelatie	1
Pretenties	1

4. meest positieve ervaring

Betere woonruimte	1
Groeps-/Leerproces	1
Bevalt Prima	1
Vriendelijkheid/Respect	2
Rust/ruimte	3
Interesse in elkaar	1
Fijne mensen	1
Manier van leven	1

Bovenaan de lijst van meest negatieve ervaringen staat het conflict met en vertrek van José. Als de toelichting "Ze wilde teveel te snel" valide is, zou dat aansluiten op het pretentieuze dat in diverse clusters is gesignaleerd.

De andere negatieve ervaringen zijn individueel en betreffen de Organisatie (feest, vergaderingen, traagheid) of de groep (weinig gezamenlijkheid, onzekerheid, vertrouwensrelatie). De "pretenties" slaan op het project in zijn geheel.

De positieve ervaringen maken erg veel goed, lijkt het: Vriendelijkheid, respect, rust & ruimte. Dat is wat velen willen en ook hebben gevonden.

Nu José niet meer direct bij het project is betrokken, kunnen positieve en negatieve ervaringen voor een groot deel tegen elkaar worden afgezet en blijken de positieve ervaringen te domineren.

Wat dan nog rest, zijn voornamelijk zaken van organisatorische aard die, gezien de verwachtingen en de uitspraken over het project in het algemeen, de moeite van het aanpakken waard zijn.

5. wat zijn de verwachtingen naar de toekomst toe

op korte termijn

- 2 duidelijke organisatie-structuur
- 1 water- & wasgelegenheid
- 1 dat ieder eigen zaak kan regelen
- 1 gewoon kunnen doorgaan tot herfst
- 1 pand opruimen/klussen
- 1 feestruimte klaar / voorstellingen
- 1 meer mensen
- 1 werkruimte afmaken en werken
- 1 eenstemmigheid

betere organisatie 1
alles is meegenomen 1
primair simpele dingen 1
succes met activiteiten 1

op lange termijn

- verdere planuitwerking 3
- vasthouden sfeer 1
- continuïteit 1
- goede sfeer 1
- af & toe manifestatie 1
- water / (gas) 2
- wonen 1
- geld organiseren 1
- auto (busje) 1
- stroom 1

Op korte termijn gewoon kunnen doorgaan met werkruimte klaarmaken, wonen en werken, je eigen zaakjes kunnen regelen. Ook in de toekomstverwachtingen klinkt individualiteit door, maar wel met de hoop op een prettige sfeer en water.

De feestruimte klaar maken op korte termijn lijkt het te moeten afleggen tegen éérst een "duidelijker organisatiestructuur" met "af & toe een manifestatie" op langere termijn (maar dan wel met kwaliteit).

Dat wordt gesteund door de belangrijkste wens van ieder.

Daarmee lijken ook de "IJssalon & Pannekoeken in het portiershuis op het dak" (van F) met "veel mensen vanuit de hele stad" (van G) het ook te moeten afleggen. Zij krijgen slechts van één andere wens ondersteuning, en dan nog slechts indirect: "Dat ieder het naar zijn zin krijgt" (C).

Ook de andere wensen staan weliswaar los van elkaar, maar hebben tenminste duidelijke aanknopingspunten met opmerkingen over de groep, de Organisatie en de doelstelling of met de hoop, "dat het echt leuk wordt" (A).

HET GEBOUW	Bijzonder geschikt voor atelier, studio, podium en expositieruimte door zijn sfeer, volume en ligging. Meest elementaire voorzieningen (water/stroom) moeten snel geregeld worden.
DE GROEP	Een groep van individuen die met respect voor elkaar zoveel mogelijk hun eigen gang willen gaan en de gezamenlijkheid voornamelijk willen vorm geven in het naar buiten treden met activiteiten en het praktisch voordeel van nabuurschap.
DE ORGANISATIE	Dient primair te zorgen voor het verbeteren van de omstandigheden, waaronder ieder nu woont/werkt en dient vervolgens door goede belangenbehartiging (representatie) het project een acceptabele plaats te geven in de samenleving.
DE DOELSTELLING	Betaalbare ruimten, kwalitatieve manifestaties en een interactieve wisselwerking met de (Rotterdamse) samenleving. Simpel beginnen en langzaam uitbouwen, Niet te veel tegelijkertijd oppakken, want het eigen werken en wonen is het belangrijkste.
HET PROJECT	Heeft zwakke punten in basisvoorzieningen en gezamenlijke daadkracht, maar blijft vooralsnog de moeite van het verder uitwerken waard.

Deze conclusies zijn tijdens de bespreking van 22 maart 1989 door allen onderschreven

2. RESULTATEN OP ORGANISATIE- & PROCES-BEGRIJPPEN

Hier worden de opmerkingen die in het vorige hoofdstuk als antwoord zijn gegeven op vragen over "gebouw", "groep" &c verzameld op steekwoorden die in die antwoorden zijn opgevallen.

Achter de opmerkingen staat een verwijzing met drie posities, t.w.:

positie 1: Leden van de groep: A, B, C, O, E, F, G, H, 1

positie 2: Vragencluster: G = Groep, O = Organisatie D = Doelstelling, P = Project

positie 3: Het nummer van de vraag uit de betreffende cluster (1 - 8)

Voorbeeld: **ED6** = Persoon E, sprekend over Doelstelling, Vraag 6

2.1. BELEID, MANAGEMENT, BESTUURLIJKE KWALITEIT & ORGANISATIESTRUCTUUR

Op korte termijn betere organisatie AP5 OP5 GP6 BG4 B03 D03

Organisator/manager wordt sterk gemist A03 NG4 BG4 CG4

Taken/verantwoordelijkheden zijn onduidelijk A06 B06 D05 F05

Bestuurlijke kwaliteiten zijn zeer zwak HG6 D05 CO5

Er moet met meer kracht gewerkt worden ED6

Management is belangrijke functie I02

Werkbare organisatie = belangrijkste wens IP7

Organisatie moet flexibel zijn I06

Organisatie is samenbindende factor F02

Sterk bestuur is noodzakelijk H06

Allen hebben hier behartenswaardige opmerkingen over gemaakt.

"Organisatie is een samenbindende factor", zegt F (in 02). Ook het feit dat anderen er veel opmerkingen over maken, het management zwak vinden of de taken & verantwoordelijkheden onduidelijk, wijst er op, dat bijna iedereen een goede organisatie belangrijk vindt.

Voorwaarden die worden genoemd: Werkbaar, flexibel en sterk bestuur.

2.2.

TOLERANTIE ARBITRAGE & TOETSING

<u>Externe functies alleen met kwaliteit</u>	<u>CP6</u>
<u>Niveau bewaken, arbitrage</u>	<u>DD1</u>
<u>Kwaliteitsbewaking wordt gemist</u>	<u>DD3</u>
<u>Criteria voor beleid & kwaliteit nodig</u>	<u>DD6</u>
<u>Vrijheid, je eigen gang gaan</u>	<u>EG5</u>
<u>Arbitrage bij nieuwe mensen</u>	<u>FG1</u>
<u>Meer mensen, maar kieskeurig toelaten</u>	<u>GG4</u>
<u>Hoge tolerantie is sterk punt</u>	<u>GG5</u>
<u>Angst om nieuwe mensen toe te laten</u>	<u>GP3</u>
<u>Angst om eikels eruit te gooien</u>	<u>GP3</u>
<u>Uitbreiding met gelijkgerichte collega's</u>	<u>1G4</u>

Relatief veel opmerkingen van D en G, terwijl A, B en H hier niets over zeggen. Toch lijkt het belangrijk, kwaliteitseisen te formuleren die direct gekoppeld worden aan de doelstelling. Dat stemt de verwachtingen beter op elkaar af en maakt de ontwikkelingen beter hanteerbaar.

In dit kader moeten ook de aanbevelingen die neerkomen op "kalm aan beginnen en niet overhaast willen groeien" (D02/HP6/EP3) gezien worden.

2.3.

INTERNE COMMUNICATIE / INFORMATIE-OVERDRACHT

<u>Moet spoedig verbeteren</u>	<u>AC7 HG7 D07</u>
<u>Is belangrijke functie van Organisatie</u>	<u>A02</u>
<u>Is sterk punt binnen doelstelling</u>	<u>AD4</u>
<u>Is de meest negatieve ervaring</u>	<u>CP3</u>
<u>Er is te weinig informatie</u>	<u>G06</u>

Vier mensen hebben hier niets over gezegd. Dat hoeft op zich niet te betekenen, dat zij interne communicatie of informatie-overdracht niet belangrijk zouden vinden.

Voor A is dit een zeer belangrijk aspect. H & D bevestigen dat direct; C & G doen dit indirect.

Bij de uitwerking van de plannen zal er aan een informatie-systeem gedacht moeten worden. Welke informatie is collectief belangrijk en hoe gaat daarin worden voorzien?

2.4. GEZAMENLIJKHEID & MEDE-VERANTWOORDELIJKHEID

<u>De Organisatie als samenbindende factor</u>	<u>F02</u>
<u>Het Gebouw als "collectief experiment"</u>	<u>AG1 HG1</u>
<u>Leerproces met groep is positief</u>	<u>BP4</u>
<u>Er moet op korte termijn consensus komen</u>	<u>IP5</u>
<u>Gebrek aan mede-verantwoordelijkheid</u>	<u>HG7</u>
<u>Er wordt langs elkaar heen gewerkt</u>	<u>CP3</u>
<u>Gezamenlijkheid in klussen ontbreekt</u>	<u>FP3</u>
<u>Betrokkenheid/Interesse in elkaar ontbreekt</u>	<u>FO2</u>
<u>Er is kortstondig enthousiasme</u>	<u>CO5</u>
<u>Er is een onzeker gevoel</u>	<u>BG6</u>
<u>Er is een slechte vertrouwensrelatie</u>	<u>HP3 HG7</u>

D, E & G laten zich niet expliciet uit over mede-verantwoordelijkheid of gezamenlijkheid. Toch wordt dat bij hen tussen de regels door in meer- of mindere mate wel belangrijk gevonden (DG1: "samen in een stichting", E01: "indekken tegen risico's", ED1: "Ik wil zelf af & toe ook wel 'n bijdrage leveren", GG1: "Steun, meer spier- & denkkraft").

Vanuit een negatieve ervaring of een positieve stellingname zijn de anderen duidelijker in het willen ontwikkelen van een hogere mate van gezamenlijkheid of mede-verantwoordelijkheid.

2.5. EXTERNE RELATIES

<u>Verbeteren & correct onderhouden</u>	<u>AP7</u>
<u>Interviews afgeven moet beter</u>	<u>AO5</u>
<u>Publiciteit belangrijk voor Organisatie</u>	<u>AO1</u>
<u>PR-kwaliteit wordt gemist</u>	<u>BG4</u>
<u>Laksheid in externe contacten</u>	<u>BG6</u>
<u>Naar buiten treden belangrijk</u>	<u>FO1</u>
<u>"Krakers-ghetto" voorkomen</u>	<u>FD2</u>
<u>Mediabeeld verschuiven</u>	<u>IO4</u>
<u>Duidelijkheid scheppen in externe relaties</u>	<u>CO2</u>
<u>Officiële contacten beter regelen</u>	<u>FO5</u>
<u>Externe contacten snel regelen</u>	<u>FO6</u>
<u>Externe relaties belangrijk aspect</u>	<u>FD2</u>
<u>Representatie is functie van Organisatie</u>	<u>IO1</u>
<u>Externe presentatie is slecht</u>	<u>IO5</u>

Ten aanzien van de Groep, maar vooral ten aanzien van de Organisatie zijn er veel opmerkingen gemaakt over externe relaties. Die worden zeer belangrijk gevonden, maar over de kwaliteit waarop er op dit ogenblik mee wordt omgegaan bestaat veel onvrede.

Een belangrijk punt voor de verdere plan-uitwerking.

2.6. POLITIEK/MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN & SOCIALE INTERACTIE

<u>SV-aspect is te pretentius</u>	<u>BD5</u>
<u>Politiek-maatschappelijk aspect schrappen</u>	<u>BD6</u>
<u>SV-perspectief is belangrijk element</u>	<u>CD4 CD2</u>
<u>SV-perspectief is zeer idealistisch</u>	<u>EDS</u>
<u>Politieke macht wordt onderschat</u>	<u>F05</u>
<u>Politiek element is zeer belangrijk</u>	<u>ID2</u>
<u>Politiek element moet veranderen</u>	<u>1D6</u>
<u>Onvoldoende basis voor belangrijke rol</u>	<u>CG7</u>
<u>Doorwerking SV is nog zwak</u>	<u>IP5</u>

Een aspect vol tegenstrijdigheden, waarbij C maant tot bescheidenheid. Het project heeft een duidelijke functie naar buiten toe (exposities, voorstellingen), maar er is enige huiver om tot politiek/maatschappelijke actie te komen.

Dit aspect is bij "Doelstelling" wel gesanctioneerd, maar in de uitwerking wordt het in een latere fase geplaatst. Eerst goed kunnen wonen en werken, dan activiteiten voor bezoekers en uitwisseling van projecten en vervolgens, nadat de externe relaties verantwoord zijn gelegd, interactie met de stad.

3. UITGANGSPUNTEN VOOR DE PLAN-UITWERKING

- 3.1. Het project heeft primair, doch niet uitsluitend, een intern doel.
- 3.2. De doelstelling kan gehandhaafd blijven, maar dient met duidelijk afgebakende fasen te worden gerealiseerd.
- 3.3. Er moet een duidelijke, flexibele organisatievorm komen.
- 3.4. Elke deelnemer aan het project is op een bepaalde manier medeverantwoordelijk.
- 3.5. Het project dient zich, ook naar buiten toe, duidelijk te profileren.

4. RESULTAAT-BESPREKING & PLAN-UITWERKING

Op woensdag 22 maart 1989 hebben alle betrokkenen de voorlopige resultaten van dit onderzoek besproken. In de rapportage hebben allen zich kunnen vinden.

Daarbij is de gecombineerde woon-/werk-functie als meest belangrijk naar voren gekomen.

Geconstateerd is, dat de uitspraak van de rechter ten aanzien van eisen van de eigenaar van het pand van groot belang is voor de continuering van het project.

De groep is zeer serieus van plan, het pand in zijn huidige, voorlopige status te respecteren en gedurende die tijd een zinvolle bestemming te geven.

Zodra duidelijk wordt, dat gebruik van het pand voor een acceptabele periode valt te verwachten, gaat de groep conform de vastgestelde uitgangspunten zijn organisatie verder uitwerken.

5. AANBOD AAN DE EIGENAAR VAN HET PAND

De groep biedt de eigenaar van het pand aan:

5.1: Het pand een zinvolle bestemming te geven in het kader van de in het rapport beschreven uitgangspunten en doelstelling, mits de eigenaar het pand om niet in bruikleen wil geven voor tenminste twee jaar, zodat een eenvoudige water- & stroomvoorziening kan worden getroffen;

5.2: het pand gedurende die tijd met respect voor ex- & interieur naar vermogen te beheren;

5.3: het pand zonder enigerlei tegenwerking te zullen verlaten, zodra de eigenaar dit kenbaar maakt, mits de in 5.1. genoemde termijn in acht genomen wordt en de eigenaar daarna de groep drie maanden vóór de door hem gewenste datum van zijn voornemen in kennis stelt.

INHOUDSOPGAVE

0. ONDERZOEK-OPZET HAL-PROJECT

- Aanleiding
- Probleemstelling
- Werkwijze
- Uitgangssituatie

1. RESULTATEN PER VRAGENCLUSTER

- 1.1. Ik & het gebouw
- 1.2. Ik & de groep
- 1.3. Ik & de organisatie
- 1.4. Ik & de doelstelling
- 1.5. Ik & het project
- 1.6. Samenvattende conclusie

2. RESULTATEN OP ORGANISATIE- & PROCESBEGRIPPEN

- 2.1. Beleid, Management & Organisatiestructuur
- 2.2. Tolerantie, Arbitrage & Toetsing
- 2.3. Interne Communicatie & Informatie-overdracht
- 2.4. Gezamenlijkheid & Mede-verantwoordelijkheid
- 2.5. Externe relaties
- 2.6. Politieke aspecten & sociale interactie

3. UITGANGSPUNTEN VOOR PLAN-UITWERKING

4. RESULTAATBESPREKING & PLANUITWERKING

5. AANBOD AAN DE EIGENAAR VAN HET PAND

ARRONDISSEMENTSRECHTBANK TE ROTTERDAM

Rol nummer: 6124/88

Datum uitspraak: 31 maart 1989

Vonnis in de zaak van:

de besloten vennootschap met
B.V. BOUW- EN EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ
"VONDELSTRAAT 's-GRAVENHAGE'
gevestigd te 's-Gravenhage,
EISERES,
bij dagvaarding op verkorte termijn van 27 oktober 1988, procureur mr.A. J. Frankhuijzen,

--tegen--

HEN DIE VERBLIJVEN IN HET GEBOUWD ONROEREND GOED OF EEN GEDEELTE DAARVAN
STAANDE EN GELEGEN TE ROTTERDAM AAN DE WILHELMNAKADE
NO.86 / KONINGINNEHOOFD NO. 1,
ZIJNDE HET VOORMALIG HOOFDKANTOOR VAN DE HOLLAND AMERIKA LIJN,
GEDAAGDEN,
procureur mr.A.Rhijnsburger.

1. Het verloop van de procedure.

Eiseres, hierna mede te noemen Vondelstraat, heeft bij conclusie van eis, onder overlegging van een aantal producties, op gronden als vermeld in de inleidende dagvaarding gevorderd, gedaagden te veroordelen binnen 5 dagen na betekening van het ten deze te wijzen vonnis het voormalig hoofdkantoor van de Holland Amerika Lijn gelegen aan de Wilhelminakade no.86/Koninginnehoofd no.1 te Rotterdam te ontruimen en te verlaten met al het hunne en met al degenen die zich van hunnentwege in dat gebouw bevinden, met machtiging van eiseres de ontruiming desnodig ten uitvoer te doen leggen met behulp van de sterke arm van politie en Justitie, met veroordeling van gedaagden in de kosten van het geding.

Gedaagden hebben voor antwoord geconcludeerd tot afwijzing van de vorderingen, met veroordeling van Vondelstraat in de kosten van het geding.

Vervolgens hebben beide partijen nog een akte genomen, waarbij Vondelstraat nog een aantal producties in het geding heeft gebracht.

Partijen hebben de stukken overgelegd en vonnis gevraagd.

2. De vaststaande feiten.

Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet voldoende gemotiveerd weersproken alsmede op grond van de inzoverre onweersproken inhoud van de over gelegde producties staat tussen partijen het volgende vast

2.1 Vondelstraat is eigenaar van het voormalig hoofdkantoor van de Holland Amerika Lijn gelegen

aan de Wilhelminakade no.86 / Koninginnehoofd no.1 te Rotterdam -hierna mede te noemen het onroerend goed-.

2.2. Medio september 1988 zijn gedaagden het onroerend goed zonder toestemming van de eigenaar binnengedrongen en hebben het sindsdien bezet gehouden.

2.3. Een deel van het onroerend goed wordt door een deel van de gedaagden gebruikt als woning en de rest van het gebouw voorzover door gedaagden bezet wordt gebruikt als expositieruimte.

2.4. Gedaagden zijn het niet eens met de plannen die de gemeente heeft met het terrein.

2.. Vondelstraat leidt thans een verlies van f.600.000,- per jaar op het pand.

3. De stellingen van partijen.

Vondelstraat heeft met een beroep op de vaststaande feiten gesteld dat gedaagden door zonder haar toestemming het onroerend goed in gebruik te hebben genomen en nog steeds in gebruik te houden onregelmatig handelen en dat zij daardoor schade leidt onder meer door dat zij hoge kosten heeft in verband met het pand en de kans dat het pand kan worden verhuurd kleiner wordt door de aanwezigheid van gedaagden in het pand.

Gedaagden hebben aangevoerd,

1. dat zij het leegstaande pand hebben betrokken omdat er dringende behoefte bestaat aan jongerenhuisvesting en dat Zij een culturele bestemming aan het pand willen geven;
2. dat het pand slechts een speculatieve bestemming heeft en dat Vondeistraat geen pogingen heeft ondernomen om het pand te verhuren;
3. dat Vondelstraat, voorzover zij eigenaar is, haar eigendom heeft misbruikt aangezien het onroerend goed van historisch belang is en door langdurige leegstand aanzienlijke schade heeft geleden;
4. dat Vondeistraat erop uit is financieel voordeel te behalen desnoods met behulp van leegstand;
5. dat het gebouw geen schade ondervindt van het feit dat een deel van gedaagden het pand bewoont, en dat gemeentelijke instellingen die de taak hebben om toe te zien op de veiligheid geen aanleiding hebben gezien in te grijpen;
6. dat niet is gebleken dat Vondelstraat voldoende heeft ondernomen om de namen van gedaagden te achterhalen en de dagvaarding om die reden nietig moet worden verklaard;
7. Vondelstraat ten onrechte gebruik maakt van het instrument "anonieme dagvaarding", omdat de vordering er niet toe strekt onnodige leegstand te voorkomen;
8. dat niet blijkt dat het exploit is bekendgemaakt in een landelijk dagblad of in een dagblad verschijnend in de regio Rotterdam, en om die reden de dagvaarding nietig is;
9. dat de vordering indien die 15 gegrond op artikel 1401 Burgerlijk Wetboek, dient te worden afgewezen omdat gedaagden geen schade aan het pand veroorzaken;
10. Vondeistraat zonder belang procedeert en misbruik maakt van haar eigendomsrecht.

4. De geldigheid van de dagvaarding.

Blijkens de stukken heeft eiseres, teneinde de naam en de woonplaats van gedaagden te achterhalen, een brief gestuurd en daarin aan gedaagden gevraagd schriftelijk opgave te doen van hun volledige naam en daartoe een gefrankeerde envelop bijgesloten.

Voorts heeft eiseres Vondelstraat schriftelijk de afdeling Bevolking van de Gemeente Rotterdam verzocht te berichten of en zo ja welke personen per wanneer staan ingeschreven als bewoners van het pand gelegen aan de Wilhelminakade no.86, Koninginnehoofd 1 te Rotterdam. In antwoord heeft het hoofd burgerzaken medegedeeld dat over niet met name genoemde personen geen inlichtingen worden verstrekt.

De rechtbank is van oordeel dat Vondelstraat dusdoende serieus heeft geprobeerd de namen en woonplaatsen van gedaagden te achterhalen, en dat de conclusie derhalve moet zijn dat de namen en woonplaatsen van gedaagden in redelijkheid niet te achterhalen zijn. Overigens heeft eiseres voldaan aan de eisen die in artikel 4 onder 12 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden gesteld.

De rechtbank gaat ervan uit dat gedaagden hun stelling bij conclusie van antwoord dat niet blijkt dat het exploit is bekendgemaakt in een landelijk dagblad of in een dagblad verschijnend in de regio Rotterdam, en dat om die reden de dagvaarding nietig is, niet hebben gehandhaafd, gelet op het feit dat zij deze stelling niet hebben herhaald bij conclusie van dupliek na gemotiveerde betwisting door Vondelstraat bij conclusie van repliek.

De stelling dat het gebruik maken van een anonieme dagvaarding slechts mogelijk is ingeval de vordering ertoe strekt om onnodige leegstand te voorkomen is niet op de wet gegrond. Artikel 4 onder 12 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering kent geen beperkingen in die zin.

5. De beoordeling van het geschil.

Door tegen de wil en zonder toestemming van de eigenaar in het onroerend goed te verblijven, daarin te wonen en exposities te organiseren, maken gedaagden een inbreuk op het eigendomsrecht van Vondelstraat en handelen dusdoende onrechtmatig tegenover Vondelstraat.

Dat gedaagden het leegstaande pand hebben betrokken omdat er dringende behoefte bestaat aan jongerenhuisvesting en dat zij een culturele bestemming aan het pand willen geven kan deze inbreuk op het eigendomsrecht van eiseres niet rechtvaardigen.

Immers, gedaagden hebben net als ieder ander de mogelijkheid via legitieme weg en zonder inbreuk op eens anders eigendomsrecht te maken, op zoek te gaan naar woonruimte en naar een ruimte waaraan zij een culturele bestemming kunnen geven.

Voor zover gedaagden als rechtvaardiging voor hun handelen hebben willen aanvoeren dat zij het niet eens zijn met de plannen die de gemeente met het terrein heft, merkt de rechtbank op dat dat evenmin een rechtvaardigingsgrond voor de door gedaagden gepleegde inbreuk op het eigendomsrecht van Vondelstraat.

Immers, voor het uiten van eventuele gevoelens van onvrede ten aanzien van gemeentelijk beleid bestaan andere procedures.

Gedaagden hebben gesteld dat Vondelstraat misbruik maakt van haar recht. De rechtbank begrijpt uit de stellingen van gedaagden dat zij menen dat dit zo is omdat

- Vondelstraat het pand dat historische waarde heeft langdurig heeft laten leegstaan en het pand als gevolg daarvan schade heeft opgelopen;
- het pand voor Vondelstraat slechts een speculatieve bestemming heeft;
- Vondelstraat geen pogingen heeft ondernomen om het pand te verhuren, tenminste dat er geen enkele serieuze kandidaat is die het gebouw wil huren.

Voorzover het bezet houden van een onroerend goed al rechtvaardiging zou kunnen vinden in het feit dat de eigenaar misbruik maakt van zijn recht, merkt de rechtbank het volgende op.

Van misbruik van recht kan sprake zijn als

-de eigenaar zijn recht zonder enig redelijk doel uitoefent en de uitoefening aan een ander nadeel toebrengt.

De rechtbank is van oordeel dat zelfs als het onroerend goed voor eiseres slechts een speculatie-object is, dan nog niet zonder meer kan worden gezegd dat de eigenaar door het goed gedurende enige tijd leeg te laten staan zijn recht zonder enig redelijk doel uitoefent.

Voorts kan sprake van misbruik van recht zijn als

-het nadeel dat een ander door een bepaalde uitoefening van het recht zou lijden, zowel op zichzelf beschouwd als in verhouding tot het belang dat de eigenaar met die bepaalde uitoefening nastreeft, zo groot zou zijn dat, alle verdere omstandigheden in aanmerking genomen, de eigenaar naar redelijkheid niet tot die uitoefening had kunnen komen.

De rechtbank is van oordeel dat daarvan in casu geen sprake is.

Gedaagden hebben voorts nog gesteld dat Vondelstraat geen serieuze pogingen heeft ondernomen om het gebouw te verhuren en dat de kans dat het onroerend goed in de toekomst zal worden verhuurd klein, zo niet afwezig, is.

De rechtbank is van oordeel dat zelfs al zou dit juist zijn (eiseres heeft dit betwist), dit geen rechtvaardiging is voor het bezetten van het gebouw door gedaagden.

Voorts is de rechtbank is van oordeel dat het aannemelijk is dat het pand moeilijker zo niet onmogelijk te verhuren of te verkopen is door de aanwezigheid van gedaagden in het pand, en dat eiseres mitsdien voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat zij schade lijdt door de aanwezigheid van gedaagden in het pand.

Vorenstaande leidt ertoe dat de vordering van eiseres zal worden toegewezen.

Gedaagden zullen als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld.

6. De beslissing.

De rechtbank enkelvoudige kamer voor de behandeling van burgerrechtelijke zaken:

Veroordeelt gedaagde binnen 5 dagen na de betekening van dit vonnis het voormalig hoofdkantoor van de Holland Amerika Lijn gelegen aan de Wilhelminakade no.86 , Koninginnehoofd no. 1 te Rotterdam te ontruimen en te verlaten met al het hunne en met al degenen die zich van hunnentwege in dat gebouw bevinden, met machtiging van eiseres de ontruiming desnodig ten uitvoer te doen leggen met behulp van de sterke arm van politie en justitie;

Veroordeelt gedaagden in de kosten van deze procedure, tot op heden aan de zijde van eiseres begroot op f. 317,50 aan verschotten en op f. 1.240 - aan salaris voor de procureur.

Dit vonnis is gewezen door mr. In 't Velt-Meijer, president.

Uitgesproken ter openbare terechtzitting.

ADVOCATEN EN PROCUREURS Mr R. VAN KESSEL

Anna Paulownastraat 105 (t.o. Vredespaleis)

De Weledelgestrenge Heer Mr T. Rhijnsburger

's-Gravenhage, 12 april 1989

Geachte Confrère,

CITY PROJECT / H.A.L.-GEBOUW

Ook U zult in bezit zijn van het vonnis van 31 maart j.l.

Gaarne verneem ik van U of Uw cliënten bereid zijn binnen veertien dagen na heden te ontruimen. Zijn Uw cliënten hiertoe niet bereid dan zal ik de deurwaarder opdracht tot betekening en executie moeten geven.

Tevens verzoek ik U te bevorderen dat Uw cliënten voldoen de geliquideerde kosten, inclusief na-salaris belopende de som van f 1.737,50.

Hoogachtend,

Uw dv. cfr., R. van Kessel

**Advokatenkollektief Rotterdam
Noordsingel 40 b**

Aan de Heer mr. R. van Kessel

Rotterdam, 13 april 1989

Ref: TR/RT

Betreft: H.A. L. -gebouw/City project

Mijnheer,

Ik ontving uw brief van 12 april jl. Mijn cliënten hebben niet het voornemen het gebouw te ontruimen. Het lijkt mij dat, indien het gebouw opnieuw leeg komt te staan, de eigenaar opnieuw met soortgelijke problemen geconfronteerd zal worden. Kan het City project niet gewoon gedogen dat mijn cliënten het gebouw blijven gebruiken, onder nadere voorwaarden? Het zal uw cliënt bekend moeten zijn dat mijn cliënten geen schade aan het gebouw toebrengen.

Zonodig zullen mijn cliënten hoger beroep instellen tegen het vonnis.. Het moet u zijn opgevallen dat het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad is verklaard.

Met vriendelijke groeten, Ton Rhijnsburger.