



DAGVAARDING IN KORT GEDING VOOR DE RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND, LOCATIE
LELYSTAD, KAMER VOOR KANTONZAKEN

HEDEN, de twintigste oktober tweeduizend en veertien op
verzoek van:

Heb ik, Arthur Pieter Andries Spaargaren, gerechtsdeurwaarder
te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan de Maassluisstraat
258;

de heer JACOB EVERT WALCH, wonende te (1261 BM) Blaricum aan 't Witzand 5, die in deze
zaak woonplaats kiest te (1076 ED) Amsterdam aan de Frederik Roeskestraat 100, ten kantore van
Loyens & Loeff N.V., van wie mr. B. Linnartz en mr. P. Jonkers als gemachtigde optreden,

~~HEB IK,~~

krachtens schriftelijk bevel van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland,
locatie Lelystad, kamer voor kantonzaken, onder de voorwaarde van onverwijld mededeling van
de zittingsdatum en -tijdstip en toezending van de concept-dagvaarding aan de gedaagde partij;

IN KORT GEDING GEDAGVAARD:

SPYKER AUTOMOBIELEN B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid,
statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3899 AZ) Zeewolde aan de Edisonweg 2, aan dit adres
mijn exploit doende en afschrift daarvan latende aan:

Meesuw E. Spijckenma

ALDAAR WERKZAAM

OM:

op dinsdag 28 oktober tweeduizend veertien, in de middag om 13.15 uur (kwart over één), in
persoon of vertegenwoordigd door een gemachtigde in kort geding te verschijnen ter openbare
terechtzing van de kantonrechter als Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland,
afdeling civiel recht, zitting houdend in (8232 DL) Lelystad aan het Stationsplein 15, met
correspondentieadres Rechtbank Midden-Nederland, afdeling civiel recht, kantonzaken Lelystad,
Postbus 2035, 8203 AA Lelystad;

MET DE AANZEGGING DAT:

- (a) gedaagde op deze terechtzitting uitsluitend mondeling kan antwoorden; het voeren van schriftelijk verweer of het vragen van uitstel is niet mogelijk;
- (b) indien gedaagde op de genoemde of op een door de rechter nader bepaalde datum niet in persoon dan wel vertegenwoordigd door een gemachtigde verschijnt en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de rechter verstek zal verlenen tegen gedaagde en de hierna omschreven vordering zal toewijzen, tenzij deze de rechter onrechtmatig of ongegrond voorkomt;
- (c) van gedaagde bij verschijning in de procedure geen griffierecht zal worden geheven;

TENEINDE:

namens eiseres als volgt te horen eisen op de volgende gronden.

I INLEIDING

- 1 In dit kort geding vordert eiseres (**Walch**) ontruiming van de door gedaagde (**Spyker**) van Walch gehuurde bedrijfsruimte in Zeewolde. Daarnaast vordert Walch betaling door Spyker van de achterstallige huur, inclusief de daarover verschuldigde boeterente alsmede de door Spyker verbeurde boetes wegens het niet stellen van een bankgarantie.
- 2 De huurachterstand van Spyker is op dit moment gelijk aan ruim zeven maanden huur. De hoogte van de achterstand, in combinatie met de overige tekortkomingen van Spyker uit hoofde van de huurovereenkomst met Walch, rechtvaardigt ontruiming van gehuurde vooruitlopend op een vordering van Walch tot ontbinding van de huurovereenkomst.

II FEITEN

Huurovereenkomst

- 3 Walch verhuurt bij huurovereenkomst d.d. 6 februari 2003 (de **Huurovereenkomst, Productie 1**) aan Spyker circa 225 m² kantoorruimte en kantine, circa 1.150 m² bedrijfsruimte, circa 525 m² werkplaats, circa 100 m² opslag en circa 190 m² kantoorruimte, derhalve een oppervlakte van in totaal circa 2.190 m², gelegen aan de Edisonweg 2 in (3899 AZ) Zeewolde (het Gehuurde).
- 4 De Huurovereenkomst is aangegaan voor een initiële termijn van 5 jaar, lopende vanaf 1 januari 2003 tot en met 31 december 2007. De huidige huurtermijn loopt tot en met 31 december 2015 (op grond van de allonge op de Huurovereenkomst, zie Productie 2). De huidige door Spyker aan Walch verschuldigde huur bedraagt EUR 53.001,27 inclusief btw per kwartaal.

Huurachterstand

- 5 Sinds het eerste kwartaal van 2014 is Spyker opgehouden de huur te betalen. De huidige huurachterstand bedraagt EUR 124.255,08 (inclusief btw, exclusief boeterente). Op een kwartaalhuur van EUR 53.001,27 inclusief btw betekent dit concreet een huurachterstand van ruim zeven maanden.

Bankgarantie

- 6 Omdat Spyker ondanks herhaalde aanmaningen (zie ook hieronder) heeft nagelaten om tijdig de huur te voldoen, heeft Walch de door Spyker gestelde bankgarantie ad EUR 87.750 aangesproken. Bij brief van 1 mei 2014 (Productie 3) heeft de ABN AMRO Bank het verzoek van Walch tot uitkering onder de bankgarantie gehonoreerd. De som van de huidige huurachterstand van EUR 124.255,08 komt derhalve voort uit het bedrag van EUR 212.005,08 (viermaal de kwartaalhuur inclusief btw) minus EUR 87.750 (bankgarantie).

Boetes

- 7 Op grond van artikel 14.1 van de op de Huurovereenkomst toepasselijke algemene bepalingen (**AB**) dienen betalingen door Spyker steeds uiterlijk op de daartoe overeengekomen vervaldag te worden verricht. Op grond van artikel 14.2 AB verbeurt Spyker, indien zij in gebreke blijft met het voldoen aan deze verplichting, van rechtswege een direct opeisbare boete van 2% per maand over het openstaande bedrag.
- 8 Op grond van artikel 8.1 AB is Spyker voorts verplicht een bankgarantie te stellen, ter hoogte van zes maanden huur (op grond van artikel 6 Huurovereenkomst). Nu Walch de bankgarantie heeft aangesproken, is Spyker op grond van artikel 8.3 AB verplicht een nieuwe bankgarantie te stellen, ter hoogte van EUR 106.002,54 (gelijk aan 6 maanden thans geldende huur). Op grond van artikel 8.5 AB verbeurt Spyker, indien zij (ondanks per aangetekende brief te zijn geweest op het verzuim) in gebreke blijft met het voldoen aan deze verplichting, een direct opeisbare boete van EUR 226,89 (HFL 500) per dag.

Aanmaningen

- 9 Walch heeft meerdere aanmaningen verstuurd naar Spyker in verband met de steeds verder oplopende huurachterstand. Walch legt als Productie 4, 5 en 6 over de aanmaningen die zij tussen 10 april 2014 en 24 juli 2014 aan Spyker heeft verstuurd. Al die tijd beloofde Spyker beterschap, maar nimmer kwam zij enige belofte aan Walch na.

III GRONDEN EN VORDERING

Ontruiming van het Gehuurde

- 10 In de rechtspraak is als richtlijn aangenomen dat een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst kan worden toegewezen bij een huurachterstand van minimaal 3 maanden. De huurachterstand van Spyker bedraagt ruim 7 maanden. Vooruitlopend op

het instellen van een ontbindingsvordering, verzoekt Walch U E.A. Voorzieningenrechter Spyker te veroordelen om het Gehuurde uiterlijk binnen 7 dagen na de betekening van het in deze te wijzen vonnis leeg en ontruimd aan Walch op te leveren.

- 11 Ondanks de zeer coulante houding die Walch het afgelopen jaar tegenover Spyker heeft ingenomen, heeft Spyker de huurachterstand op laten lopen tot een bedrag gelijk aan ruim zeven maanden huur (nota bene na aftrek van de bankgarantie). Daarnaast laat Spyker al geruime tijd na om een nieuwe bankgarantie ter hoogte van zes maanden huur te stellen. Gezien de lange termijn waarin Spyker al in verzuim verkeert met het betalen van de huur en het feit dat Spyker er (ondanks beloftes daartoe) geen enkele blijk van geeft op korte termijn haar verplichtingen wel na te komen, heeft Walch het vertrouwen verloren dat Spyker haar verplichtingen uit hoofde van de Huurovereenkomst nog zal nakomen.

Contractuele boeterente

- 12 De door Spyker op grond van de AB verschuldigde boeterente over de openstaande betalingsverplichtingen staan hieronder schematisch weergegeven. Het bedrag aan contractuele boeterente waarop Walch thans aanspraak maakt bedraagt EUR 12.790,59.

Peildatum	Openstaand bedrag	Boete per peildatum
1 januari 2014	EUR 53.001,27	EUR 1.060,03
1 februari 2014	EUR 53.001,27	EUR 1.060,03
1 maart 2014	EUR 53.001,27	EUR 1.060,03
1 april 2014	EUR 106.002,54	EUR 2.120,06
1 mei 2014	EUR 18.252,54	EUR 365,05
1 juni 2014	EUR 18.252,54	EUR 365,05
1 juli 2014	EUR 71.253,81	EUR 1.425,08
1 augustus 2014	EUR 71.253,81	EUR 1.425,08
1 september 2014	EUR 71.253,81	EUR 1.425,08
1 oktober 2014	EUR 124.255,08	EUR 2.485,10
TOTAAL		EUR 12.790,59

Contractuele boete bankgarantie

- 13 In de als Productie 6 overgelegde brief heeft Walch Spyker gesommeerd om uiterlijk op 1 augustus 2014 een nieuwe bankgarantie te hebben gesteld. Op maandag 6 oktober 2014 had Spyker nog steeds niet aan deze verplichting voldaan. Over deze termijn van 66 dagen is Spyker dan ook een bedrag van EUR 14.974,74 aan contractuele boetes ter hoogte van EUR 226,89 per dag verschuldigd. Walch vordert tevens betaling door Spyker van deze contractuele boete vanaf 7 oktober 2014 tot aan de dag dat Spyker een nieuwe bankgarantie heeft gesteld.

Totale geldvordering

- 14 De totale vordering van Walch op Spyker, bestaande uit de huurachterstand, de contractuele boeterente en de contractuele boetes op het niet tijdig stellen van de bankgarantie, bedraagt thans EUR 152.020,41. Dit bedrag loopt nog steeds op.

IV DE DOOR GEDAAGDE TEGEN DE EIS AANGEVOERDE VERWEREN

- 15 Bij Walch zijn op dit moment geen verweren van de kant van Spyker bekend. Spyker betwist noch de huurachterstand, noch de hoogte ervan. Spyker heeft meerdere malen beloofd de huurachterstand in te lopen, maar heeft nooit aan deze beloftes voldaan.

V SPOEDEISEND BELANG

- 16 De ernst van de tekortkoming aan de zijde van Spyker en het ontbreken van enig uitzicht op het in de toekomst wel kunnen voldoen aan de contractuele verplichtingen alsmede het aanzuiveren van de huurachterstanden, brengen mee dat Walch een spoedeisend belang heeft bij de toewijzing van de hieronder opgesomde vorderingen, waarvoor de belangen van Spyker dienen te wijken.

- 17 Voorts is het voor Walch, zolang Spyker zich in het Gehuurde bevindt, niet mogelijk om het Gehuurde te verhuren aan nieuwe (wel betalende) huurders.

- 18 Tot slot rust op Walch de verplichting om btw over de huur af te dragen, zonder dat daar enige feitelijke (btw) betaling door Spyker tegenover staat. Ook om deze redenen heeft Walch aldus een spoedeisend belang bij zijn vordering.

VI BEVOEGDHEID

- 19 Zowel het Gehuurde als Spyker is gevestigd in Zeewolde. Uw Rechtbank is dan ook bevoegd om kennis te nemen van dit geschil op grond van zowel artikel 99 als artikel 103 Rv.

MITSDIEN:

het U E.A. Voorzieningenrechter behage om, rechtdoende in kort geding, bij vonnis steeds voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad,

1 Spyker te bevelen om binnen zeven dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis, althans binnen een door U E.A. Voorzieningenrechter in goede justitie te bepalen termijn, het Gehuurde leeg en ontruimd op te leveren aan Walch, onder afgifte van alle sleutels, met machtiging voor Walch om deze ontruiming zo nodig met behulp van de sterke arm te effectueren, zo Spyker in gebreke mocht blijven aan dit bevel te voldoen;

2 Spyker te veroordelen tot betaling aan Walch:

- (a) een bedrag van EUR 152.020,41 aan huurachterstand (inclusief contractuele boete en boeterente), nog te vermeerderen met
 - (i) 2% boeterente per maand vanaf 1 november 2014 tot aan de dag ter algehele betaling; en
 - (ii) de toepasselijke contractuele boete van EUR 226,89 per dag vanaf 7 oktober 2014 tot de dag dat Spyker een nieuwe bankgarantie heeft gesteld;

althans een door U E.A. Voorzieningenrechter in goede justitie te bepalen bedrag;

(b) aan nakosten als bedoeld in artikel 237 lid 4 Rv een bedrag van EUR 131 zonder betekening, verhoogd met een bedrag van EUR 68 in geval van betekening, met bepaling dat, als deze kosten niet binnen zeven dagen na de dagtekening van het in dezen te wijzen vonnis, althans binnen een door U E.A. Voorzieningenrechter in goede justitie te bepalen termijn, worden voldaan, daarover vanaf de achtste dag na dagtekening van het vonnis wettelijke rente is verschuldigd; en;

(c) de kosten van deze procedure met bepaling dat, als deze kosten niet binnen zeven dagen na de dagtekening van het in dezen te wijzen vonnis, althans binnen een door U E.A. Voorzieningenrechter in goede justitie te bepalen termijn, worden voldaan, daarover vanaf de achtste dag na dagtekening van het vonnis, althans binnen een door U E.A. Voorzieningenrechter in goede justitie te bepalen termijn, wettelijke rente is verschuldigd.

De kosten voor mij, deurwaarder, bedragen EUR

Exploit/ proc. verbaal	€ 77,52
Verschotten conform art. 9 Btag	
- GBA	€ —
- Kvk	€ 7,00
- Overige	€ —
	€ 84,52
Opslag (b.t.w.)	€ 16,28
	€ 100,80



Eiser kan op grond van de Wet op de Omzetbelasting 1968 de hem/haar in rekening gebrachte omzetbelasting niet verrekenen, derhalve verklaart ondergetekende opgemaakte kosten te hebben verhoogd met een percentage gelijk aan het percentage genoemd in de bovenstaande wet.

Deze zaak wordt behandeld door mr. B. Linnartz en mr. P. Jonkers, Loyens & Loeff N.V., Frederik Roeskestraat 100, telefoon: 020 578 5256; fax: 020 578 5159; e-mailadres: pieter.jonkers@loyensloeff.com.

Hierbij verklaart ondergetekende dat bovenstaande verschotten zijn gemaakt voor de goede verrichting van de ambtshandeling en noodzakelijk waren, almede dat hij geen rechtstreeks of middellijk belang heeft in de onderneming of derde, die bovenstaande verschotten factureert.