

Juridisch



De patjepooier

Tanja de Buissonjé is al twintig jaar een cliënte van mij en in de loop van de tijd ben ik een beetje van haar gaan houden. Samen met haar man Kees bestiert zij een omvangrijke vastgoedportefeuille. Mijn cliënte is voor de duvel niet bang. Krakers, verslaafde of agressieve huurders, het maakt haar niet uit. Gewapend met haar handtas gaat Tanja er alleen op af. Dat doet zij meestal ook als het op rechtszaken aankomt. De voorzieningenrechter en kantonrechters in Den Haag kennen de vrouw en glimlachen als zij de rechtszaal binnenstapt. Want Tanja vindt er geen doekjes om en zegt in onvervalst Haags waar het op staat. Toch roept Tanja de Buissonjé een paar keer per jaar mijn hulp in. In april kwam zij langs. "Kees heb een restaurantje in het centrum verhuurd aan buitenlanders, Polen of Koezachtanen, weet ik veel. Maar die kennen de huur niet betalen, dus wilde een vriend van hun de zaak overnemen." Mijn cliënte had de beoogde opvolger, Peter Karadzic, op haar kantoor ontvangen. Het had niet echt geklikt tussen de twee. "Ik vond het een beetje een gladjakker, die jongen. Hij zei dat hij fysiotherapeut was." Mijn cliënte had de heer Karadzic uitgelegd dat zij alleen zaken met hem wilde doen als hij de huurschuld van zijn vrienden zou betalen, plus een borg van 5000 euro. Dat was de man niet van plan geweest. "Een fysiotherapeut betaalt geen borg," zei hij. Toen heb ik hem meteen mijn kantoor uitgezet. Weg met die gek." Nadat de kantonrechter de huurovereenkomst tussen de familie De Buissonjé en de huurders van het restaurant had ontbonden wegens een hoge huurschuld, kwam mijn cliënte voor een verrassing te staan. Toen zij het restaurant door de deurwaarder wilde laten ontruimen, bleek Peter Karadzic de exploitatie overgenomen te hebben. Tanja de Buissonjé: "Ongelofelijk, die man. Ik heb hem gezegd dat hij zijn spullen uit het restaurant moest halen, anders zou de deurwaarder die een dag later meenemen." Karadzic had de raad niet ter harte genomen. Na de ontruiming begon hij een kort geding tegen Tanja en Kees de Buissonjé en vorderde een schadevergoeding, omdat hij zijn inboedel kwijt was. Ik voerde verweer. In verband met corona werd de zaak schriftelijk afgedaan. De voorzieningenrechter wees de vorderingen van Karadzic uiteindelijk af, onder meer omdat de man niet kon bewijzen dat de zaken die waren weggehaald zijn eigendom waren. Afgelopen maandag belde ik Tanja om de uitspraak door te geven. "Ik zei het toch?", was haar reactie. "Ik zag meteen dat er iets mis was met die patjepooier."

Raymond de Mooij

Partner GMW advocaten
Gespecialiseerd in vastgoedrecht en
huurrecht. www.gmw.nl

'Den Haag bouwt een slaapstad voor Amsterdammers rond zijn stations'



De torens reiken tot de hemel in de plannen van de gemeente. | Artist's impression: Gemeente Den Haag

Rond de Haagse stations zouden wouden van woontorens moeten ontstaan, in de visie van de gemeente. Maar past dit wel bij het DNA van Den Haag?, vragen **Henk Bakker** en **Eveline Blitz** zich af.

OPINIE

Binnenstedelijk bouwen is op zich natuurlijk prima, zeker als dat plaatsvindt rond de knooppunten van openbaar vervoer. Het is logisch daar functies te concentreren waar veel mensen samenkomen, want die kunnen dan allemaal het ov gebruiken in plaats van de auto. Dus kantoren en congressfaciliteiten voelen zich helemaal seneng bij een station. Voor een woonbestemming hebben torens alleen maar nadelen. Ze zijn ongeschikt voor gezinnen, want kinderen hebben een direct contact met de buitenruimte nodig, ze zijn ongeschikt voor alleenstaande ouderen (eenzaamheid), ze zijn te duur voor de midden-groepen omdat torens zeer kostbare voorzieningen vereisen.

Maar we hebben toch behoefte aan duizenden woningen? En als we geen ruimte op de grond hebben, moeten we wel de hoogte in, zegt de gemeente. Maar de woningen waaraan behoefte is, worden in die torens niet gebouwd! Ze zijn namelijk onbetaalbaar. Ondanks extra subsidie blijkt elke keer weer dat sociale-huurwoningen niet in torens kunnen worden gerealiseerd. En de woningen voor jonge gezinnen met middeninkomens, zoals leraren en politieagenten? Die komen er ook niet. Een woning op twintighoog van veertig vierkante meter voor duizend euro per maand met een balkon waar je vanaf waait, is niet geschikt voor een gezin met kinderen. Als deze kippenhokken gebouwd worden, zullen er massaal Amsterdamse jongeren intrekken. Voor Amsterdamse yuppen is het immers ideaal: een (in Amsterdamse ogen) goedkoop flatje, zo uit bed de trein in, in Amsterdam werken, eten, 's avonds uitgaan, en met de laatste trein weer terug. Den Haag

bouwt een slaapstad rond zijn stations.

Twee vliegen in één klap

De gemeente kennende zijn er ongetwijfeld al verwachtingen gewekt en voorlopige contracten gesloten, waardoor het niet meer mogelijk is die hoogbouw geheel af te blazen. Wel, verander de bestemming van driekwart woningen en een kwart kantoren dan in het omgekeerde, zodat contracten nagekomen kunnen worden. Is er dan wel behoefte aan kan-

'Ondanks extra subsidie blijft elke keer weer dat sociale-huurwoningen niet in torens kunnen worden gerealiseerd'

toren? Absoluut. PostNL heeft zich al gemeld. En wat denkt u van de ANWB? Omgeving Hollands Spoor is voor hen een prima locatie. Ook passend zijn de drie torens voor de Campus Den Haag van de Universiteit Leiden en studentenwoningen, die in plaats van het Prins Bernhardviaduct gepland zijn. Voor al die werknemers, studenten en bezoekers is het Central Innovation District (CID) een prima plek. En we zouden twee vliegen in één klap kunnen slaan. Op tal van plekken in woonwijken heeft verkantoring plaatsgevonden. Zie bijvoorbeeld de Jan van Nassaustraaf of de Eisenhowerlaan: veel grote panden die vroeger voorname woonpanden waren, maar later kantoren zijn geworden. Wanneer die kantoren zich nu eens verplaatsen naar nieuwe up-to-date kantoor-torens, dan zijn ze veel beter bereikbaar, zowel voor werknemers als voor cliënten. De grote panden die ze achterlaten, kunnen worden omgevormd tot vier á acht goede appartementen. Daar

willen jonge gezinnen met middeninkomens graag in. Het zijn fijne woonwijken met scholen, winkels en andere voorzieningen. En de hele wijk knapt ervan op, krijgt weer een prettig woonkarakter.

Als in het CID-gebied vooral kantoor-torens worden gerealiseerd, zouden de eerste tot en met vierde verdieping van elke toren wel moeten bestaan uit woningen, omdat daar de nadelen van hoogbouw nog niet bestaan en het voorkomt dat zo'n wijk buiten kantooruren doods en onveilig wordt. Op de begane grond moet een brede plint zorgen voor levendigheid door vooral publieksfuncties als lunchcafés, sport-scholen, winkels, waterrettes en kappers te herbergen.

Maar halen we hiermee wel de benodigde aantallen nieuwe woningen? Nee, maar het zijn wel woningen waar behoefte aan is. Alleen maar de aantallen behalen met dure woningen (waar géén behoefte aan is) heeft geen enkele zin. Wat verder weg van het station, aan de Verheeskade bijvoorbeeld, zou een architect als Sjoerd Soeters een compacte woonwijk kunnen ontwerpen met zes tot acht bouwlagen. Bovendien worden er veel nieuwe woningen gebouwd in Zuidwest en overal in de omgeving van Den Haag, zoals Pijnacker en Monster. De woningmarkt is een regionale markt,

je doodstaren op gemeentegrenzen heeft geen enkele zin. Woningmarkt en banenmarkt zijn regionaal.

Metrocirkel

Wel van belang is dat er goede ov- en fietsverbindingen komen tussen de woon- en werklocaties. De metroverbinding van de Binnhorst via Den Haag CS naar Scheveningen moet absoluut doorgetrokken worden naar Hoek van Holland. Dan is er een mooie metrocirkel: Den Haag CS - Rotterdam - The Hage Airport - Rotterdam - Hoek van Holland - Scheveningen - Den Haag CS. Daarmee ontstaat een regio, met tientallen prima bouwlocaties, voor woningen waar wel behoefte aan is. Tussentijdse stations zullen perfecte park-and-ride-stations worden.

Zoals iedereen weet: ruimtelijke ordening en ov-planning moeten hand in hand gaan. Dit vereist landelijke sturing. Minister Kajsa Ollongren (Binnenlandse Zaken) heeft daarmee recent een goed begin gemaakt. En voor de gemeente geldt: een meer bij de behoefte aansluitende ontwikkeling kan niet worden overgelaten aan 'de markt'; zo'n enorme transformatie vergt strakke - democratisch gecontroleerde - overheidsregie.

Henk Bakker is voorzitter en Eveline Blitz is lid van de Vrienden van Den Haag.

ADVERTENTIE

Samen aan alles gedacht!

- Opbaren thuis of in een uitvaartcentrum naar keuze
- Vooraf vastleggen van uitvaartwensen
- Uw uitvaartverzorger in regio Haaglanden



070 345 48 10
Dag en nacht bereikbaar

Bakkerserstraat 1, 2518 PC Den Haag
www.henning-uitvaart.nl



Uitvaartverzorging J. Henning anno 1885
is lid van het Koninkrijk Uitvaartbond



UITVAARTVERZORGING
J. Henning