

Gemeente Den Helder
College van B & W
Ter attentie van de voorzitter,
de heer K. Schuiling, Burgemeester
Postbus 36
1780 AA Den Helder
Per aangetekende post
Tevens per fax : 0223-671201

Onze ref. : 8120 Scholte - Gemeente Den Helder
Uw ref. : Middenweg 172-174 en Middenweg 172 -174 (bedrijfsruimte)
Behandelend advocaat: mr. B.S. Friedberg
E-mailadres: friedberg@thelawyers.nl

Amsterdam, 2 juni 2017

Geachte heer Schuiling,

Namens cliënt kom ik graag nog terug op de brief d.d. 28 maart 2017 van Nauta Dutihl N.V. welke namens uw Gemeente is geschreven.

In deze brief wordt door Nauta Dutihl N.V. namens uw Gemeente de tussen cliënt en uw Gemeente gesloten overeenkomst (bedrijfsruimte) opgezegd en wel tegen 30 juni 2017.

I. Opzeggingsbrief, algemeen

Allereerst een opmerking over deze brief. Uit de brief en ondertekening daarvan is het volstrekt onduidelijk welke advocaat deze geschreven heeft. De brief is ondertekend met "i.o. MB" namens "Nauta Dutihl N.V.". Niet duidelijk is wie deze persoon is en ook uit de overige inhoud van de brief blijkt dit niet.

Eenzijds is dus niet duidelijk of deze "MB" wel gemachtigd is om de overeenkomst namens de Gemeente op te zeggen. Zo de brief afkomstig is van een advocaat – dit blijkt niet uit de brief – geldt dat het in strijd met de voor advocaten geldende Gedragsregels is indien de advocaat onduidelijkheid laat bestaan over de identiteit en hoedanigheid waarmee hij/zij naar buiten treedt. Beiden is echter wel het geval.

Daarnaast zal het u bekend zijn dat een rechtspersoon geen rechtshandelingen kan verrichten. Daarvoor is nu eenmaal een natuurlijk persoon nodig, en dat betekent dus dat (de rechtspersoon) Nauta Dutihl N.V. zelf geen overeenkomsten namens de Gemeente kan opzeggen.

De vraag is dan ook in hoeverre de onderhavige overeenkomst überhaupt rechtsgeldig middels voornoemde brief is opgezegd. In mijn visie is dat niet het geval.



Alvorens inhoudelijk te reageren op de brief van 28 maart 2017 zal ik eerst - maar niet uitpuittend - de achtergrond van de relatie tussen cliënt en uw Gemeente uiteenzetten.

II. Achtergrond cliënt

Cliënt is een gerespecteerd en gerenommeerd kunstenaar die wereldwijde bekendheid en belangstelling geniet. Zijn werken zijn algemeen bekend en maken onderdeel uit van vele collecties. Ook genereert hij al vele jaren publieke belangstelling, waaronder in de landelijke media.

Het zal u bekend zijn dat het leven van cliënt – en zijn toenmalige echtgenote - in 1994 een drastische wending heeft genomen als gevolg van de ontploffing van een handgranaat onder zijn auto. Cliënt wist deze aanslag ternauwernood te overleven, maar moest dit wel bekopen met het verlies van zijn benen waardoor hij nog dagelijks wordt geconfronteerd met de ingrijpende gevolgen van deze gebeurtenis. De enorme impact hiervan op zijn leven spreekt voor zich.

Desondanks is cliënt erin geslaagd om de draad van zijn persoonlijke en zakelijke leven weer op te pakken.

III. Overeenkomst(en) met Gemeente

Tussen cliënt en uw Gemeente zijn een tweetal overeenkomsten gesloten. De eerste overeenkomst betreft de overeenkomst van 7 november 2008, waarin de onroerende zaak aan de Middenweg nr. 174 te Den Helder per 1 juli 2008 aan cliënt in gebruik wordt gegeven. Samen met zijn gezin is cliënt daar vanaf 1 juli 2008 woonachtig. Over deze overeenkomst en de opzegging hiervan zal ik u separaat berichten.

De tweede overeenkomst van 16 januari 2012 ziet op het exploiteren van een museum in het voormalig Postkantoor, te weten het "*Rob Scholte museum*". Onderhavige brief richt zich tegen deze overeenkomst en de opzegging daarvan.

De bekendheid van cliënt als inwoner van Den Helder en de exploitatie van het Rob Scholte Museum in Den Helder is voor de profilering van uw Gemeente aantrekkelijk. Niet alleen cliënt zelf, maar ook zijn museum leveren een belangrijke bijdrage aan de culturele en maatschappelijke waarde van uw Gemeente, alsmede in de vergroting van haar bekendheid.

Cliënt met zijn museum geldt daarbij als enorme trekpleister van de stad Den Helder en kan daarmee op veel publieke belangstelling rekenen. Het museum heeft een vaste collectie en in de afgelopen periode hebben er daarnaast vele wisselende exposities plaatsgevonden, hetgeen ertoe heeft geleid dat het publiek terugkeerde naar het museum en daarmee naar Den Helder.

In 2015 heeft uw Gemeente eerder al de overeenkomsten met cliënt willen opzeggen, maar deze opzeggingen heeft zij later weer ingetrokken. Het belang van het behoud van cliënt en het museum voor uw Gemeente was kennelijk groter dan de wens tot opzegging van diens aanwezigheid.

De inmiddels bestendig geworden relatie is dan ook voortgezet.



Thans heeft u kennelijk besloten om aan deze bestendige relatie alsnog een einde te maken en wel door onderhavige overeenkomst op te zeggen, zodat middels een zogenaamde “tenderverkoop” de onroerende zaak door een derde kan worden aangekocht.

Dit laatste is overigens wat vreemd nu - naast de juridische rechten van cliënt – de Gemeente hem het pand door eerder te koop had aangeboden en wel tegen een koopsom van 1 Euro.

IV. Kwalificatie overeenkomst

IV.A Beschikbaarstellen (onroerende) zaak door Gemeente

Met de overeenkomst heeft de gemeente een onroerende zaak aan cliënt ter beschikking gesteld, welke onroerende zaak eerder dienst deed als postkantoor. Vanaf 16 januari 2012 heeft hij, met instemming van uwe Gemeente, aldaar een museum gevestigd. Uit de overeenkomst blijkt dat deze kwalificeert als huurovereenkomst bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW. De Gemeente stelt een bedrijfsruimte aan cliënt ter beschikking, toegankelijk voor publiek, en waarvoor cliënt een tegenprestatie levert.

IV.B Tegenprestatie door cliënt

Tegenover de verplichting van de Gemeente om de onroerende zaak ter beschikking te stellen staat een door cliënt te leveren tegenprestatie. De tegenprestatie bestaat uit een aantal componenten.

Ondanks het gegeven dat in de overeenkomst in artikel 3 is opgenomen dat de ruimte “om niet” ter beschikking zou worden gesteld is dit evenwel nimmer het geval geweest en nooit zo door partijen bedoelt.

Partijen zijn uitdrukkelijk de overeenkomst aangegaan met als tegenprestatie dat cliënt de ruimte gebruikt als expositieruimte om zijn werk en het werk van anderen tentoon te stellen. Onder verwijzing naar hetgeen onder artikel 14, zijnde de bijzondere bepalingen, valt o.a. te lezen dat:

“Gebruiker wendt de ruimte aan om, met de nadruk op kwaliteit en niveau, zelfstandig beeldende kunst professioneel aan het publiek te tonen en mogelijkerwijs te verkopen, een informatieve plek te creëren voor belangstellenden, kenners en verzamelaars”.

en

“Gebruiker organiseert langer lopende exposities : minimaal vier per jaar, die voornamelijk in en om het weekend bezocht kunnen worden”

Daarnaast is in artikel 5.1 opgenomen dat het groot èn klein onderhoud aan de binnenzijde van het pand voor rekening van cliënt komt en daarnaast dient cliënt op grond van artikel 6.1 een maandelijks bedrag van €.500,-- aan nutsvoorzieningen te voldoen.

IV.C Aanzienlijke investeringen

Cliënt heeft aanzienlijke investeringen gedaan in het pand om deze geschikt te maken om als museum te dienen en om er exposities te organiseren. Het pand was immers een voormalig postkantoor en geen museum. De realisatie van een museum was van meet af aan de bedoeling en de Gemeente heeft daar ook mee ingestemd.



Dat de Gemeente nu kennelijk een ander doel voor ogen is komen te staan wat betreft de bestemming van het pand doet daar niet aan af.

I.V.D Het museum en de exposities

Het museum heeft een permanente omvangrijke collectie met originele kunstwerken. Naast werken van cliënt zelf bestaat deze collectie ook uit werken van andere bekende kunstenaars waaronder Andy Warhol, Jan Cremer, Jan Toorop en Erich Wichman.

Daarnaast organiseert cliënt speciale exposities. Op dit moment is er in de grote zaal van het museum een expositie te bezichtigen met de titel " Intarsia versus Bamboe, volkskunst uit West en Oost".

Ook diverse andere verzamelingen zijn in het museum te bezichtigen, zoals religieuze werken, borduurwerken en voorstellingen van de kruisiging in flessen.

Het museum trekt jaarlijks duizenden bezoekers aan die afreizen naar Den Helder om het museum en haar exposities te bezoeken waarmee Den Helder een groot voordeel geniet. Voorts speelt het museum een grote rol voor de Gemeente op cultureel gebied. Recent heeft het Rijksmuseum te Amsterdam derhalve opgeroepen het museum te behouden en is daartoe zelfs een handtekeningenactie begonnen.

Kortom, het museum en de exposities welke cliënt organiseert vertegenwoordigen een aanzienlijke waarde voor uwe Gemeente.

IV.E Groot onderhoud/klein onderhoud

Zoals benoemd levert cliënt ook een tegenprestatie vanwege het feit dat hij de verplichting heeft om het groot en klein onderhoud aan de binnenzijde van het pand te verzorgen (artikel 5.1). Dit geldt als een tegenprestatie voor het gebruik van de bedrijfsruimte. Hij draagt immers zorg voor de staat van het pand aan de binnenzijde, hetgeen in het voordeel strekt van de Gemeente. Dit kost haar immers niets, daar draagt cliënt zorg voor, terwijl wel het pand wordt onderhouden.

I.V.F Huurcomponent verdisconteerd in kosten nutsvoorzieningen

In de overeenkomst is opgenomen dat de kosten voor nutsvoorzieningen e.d. voor rekening komen van cliënt.

Hij betaalt hiervoor maar liefst € 500,-- per maand (artikel 6.1). Deze vergoeding is zodanig hoog dat er een deel aangemerkt kan worden als maandelijks huurpenningen voor het gebruik van de woning. Het bedrag ad € 500,-- overstijgt immers de redelijke kosten welke cliënt maakt ten aanzien van de nutsvoorzieningen van het museum.

V. Kwalificatie overeenkomst; Conclusie

Gelet op het voorgaande kan op grond van de wet, in het bijzonder artikel 7:290 BW en de vigerende jurisprudentie, worden vastgesteld dat onderhavige overeenkomst kan worden gekwalificeerd als een huurovereenkomst bedrijfsruimte.

Er is immers sprake van gebruik c.q. genot van een bedrijfsruimte welke toegankelijk is voor het publiek en waarvoor cliënt aan de Gemeente een voldoende en vastomlijnde tegenprestatie levert.

Overigens merk ik hierbij op dat de kwalificatie die de gemeente aan de overeenkomst geeft niet van doorslaggevend belang is. Ongeacht welke benaming aan de overeenkomst wordt gegeven dient de overeenkomst op haar inhoud te worden gekwalificeerd.



Deze kwalificatie brengt met zich mee dat cliënt dan ook de dwingendrechtelijke wettelijke huurbescherming geniet en de Gemeente bij opzegging van de huurovereenkomst de daarop betrekking hebbende wettelijke bepalingen dient na te leven.

Nu dat niet het geval is, is er in deze ook geen sprake van een rechtsgeldige opzegging noch van een beëindiging van de overeenkomst met wederzijds goedvinden of een ontbinding van de huurovereenkomst.

V.I. Tussentijdse opzegging

Het tussentijds opzeggen van de overeenkomst is simpelweg niet mogelijk nu een huurovereenkomst bedrijfsruimte voor een periode van vijf jaren wordt aangegaan en na afloop daarvan nog eens voor vijf jaren wordt verlengd. Indien er een langere periode is overeengekomen dan wordt de huurovereenkomst na afloop van deze periode nogmaals verlengd met de overeengekomen periode.

Daarbij zij opgemerkt dat de overeenkomst dateert van 16 januari 2012 en derhalve doorloopt tot ten minste 16 januari 2022.

De Gemeente heeft zich te houden aan de wettelijke bepalingen die gelden omtrent het opzeggen van een huurovereenkomst bedrijfsruimte. Er vloeien immers uit de wet vereisten voort waaraan een opzegging van een huurovereenkomst bedrijfsruimte aan dient te voldoen.

Er is derhalve in deze geen sprake van een rechtsgeldige opzegging noch van een beëindiging van de overeenkomst met wederzijds goedvinden of een ontbinding van de huurovereenkomst bedrijfsruimte.

V.II Eindconclusie

Gelet op al het voorgaande komt aan cliënt de wettelijke huurbescherming toe en is er geen andere opzeggingsmogelijkheid, nog daargelaten of op basis van de brief van Nauta Dutihl N.V. überhaupt een (rechtsgeldige) opzegging van welke overeenkomst dan ook heeft plaatsgevonden.

Nu de opzegging niet leidt tot rechtsgeldige beëindiging van de (huur)overeenkomst bedrijfsruimte zal cliënt geen gehoor geven aan hetgeen gesteld is in uw brief.

Teneinde verdere escalatie te voorkomen is het echter verstandig indien partijen op korte termijn eens rond de tafel gaan en de kwestie bespreken. Ik nodig u dan ook uit voor een dergelijke bespreking en verneem graag wanneer het u zou schikken.

Hoogachtend,


Benno Friedberg