

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 : 0223-67 12 01

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

Amsterdam, 2 juni 2017

Geachte heer Schuiling,

Namens cliënt, de heer Rob Scholte, kom ik graag terug op de brief van Nauta Dutihl N.V. d.d. 28 maart 2017 die zij namens uw Gemeente heeft geschreven en waarin zij namens uw Gemeente de tussen cliënt en uw Gemeente gesloten overeenkomst van 7 november 2008 opzegt 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 uitputtend - 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.

De tweede overeenkomst van 16 januari 2012 ziet op het exploiteren van een museum in het voormalig Postkantoor, te weten het "*Rob Scholte museum*". Over deze overeenkomst en de opzegging hiervan zal ik u separaat berichten.

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 ter bewoning een onroerende zaak aan cliënt ter beschikking gesteld, welke onroerende zaak eerder dienst deed als postkantoor. Sinds 2008 heeft cliënt samen met zijn gezin zijn intrek in het pand genomen. Er is derhalve sprake van het ter beschikking stellen van woonruimte door de gemeente, een en ander in de zin van artikel 7:201 BW 7:233 BW.

IV.B Tegenprestatie door cliënt

Tegenover de verplichting van de Gemeente om de onroerende zaak ter beschikking stellen staat een door cliënt te leveren tegenprestatie. De inhoud van die tegenprestatie is opgenomen in artikel 8.6 van de overeenkomst, welke kennelijk ter benadrukking vetgedrukt in de overeenkomst is weergegeven:

"Als tegenprestatie voor het gebruik van de ruimte zal er regelmatig, met een nader af te spreken frequentie (minimaal 3x per jaar) exposities worden gehouden in Den Helder. Op welke wijze dit plaatsvindt, laten wij over aan de bruikleners."

De exposities welke cliënt organiseert vertegenwoordigen een meerwaarde voor uw Gemeente. Het trekt immers grote groepen mensen aan die afreizen naar Den Helder om de exposities te bezoeken, waarmee Den Helder een groot voordeel geniet. Zij staat immers positief in de belangstelling en de bezoekers zullen doorgaans ook Den Helder zelf en haar andere voorzieningen bezoeken. Voorts spelen de te organiseren exposities een grote rol voor de Gemeente op cultureel gebied. Het (cultureel) belang van de exposities wordt onderstreept door de recente oproep van - nota bene - het Rijksmuseum te Amsterdam om het museum te behouden, waartoe zij zelfs een handtekeningactie is gestart.

Overigens moet niet uit het oog worden verloren dat de organisatie van een expositie aanzienlijke voorbereiding en kosten met zich meebrengt.

De overeengekomen tegenprestatie is onverkort aan te merken als een voldoende vastomlijnde en tevens marktconforme tegenprestatie die in verhouding staat gelet op de aard en omvang van de ruimte die door cliënt in "gebruik" is genomen.

IV.C Langdurig en bestendig gebruik

Ik breng in herinnering dat cliënt inmiddels bijna tien jaar met zijn gezin in het pand woonachtig is, waarmee geen sprake is van tijdelijke huur van de woonruimte. Er is eenvoudigweg sprake van een 'langdurig en bestendig' gebruik van de onderhavige ruimte als woonruimte.



Illustratief is onderhavige uitspraak van de Rechtbank Noord-Nederland, waarin zij overweegt:¹

“Gelet op de inhoud en de strekking van de schriftelijke overeenkomst was dat het tijdelijk in gebruik geven van de betreffende woning, in afwachting van verbouwingsplannen van de [eiseres], waarbij de [eiseres] "de handen vrij wilde hebben" om de woning, met inachtneming van de in de overeenkomst opgenomen opzegtermijn, weer ter beschikking te krijgen. De daartoe opgestelde overeenkomst van partijen is aangegaan met ingang van 1 juli 2006. De opzegging van de overeenkomst dateert uit het najaar van 2012, ruim zes jaar (!) later. Tegen deze achtergrond kan naar het oordeel van de kantonrechter niet meer worden gesproken van een situatie dat de verhuurder de woning (slechts) tijdelijk in gebruik heeft gegeven. Er is sprake van een langdurig, bestendig gebruik van de woning door [gedaagde], dat alle kenmerken van een huurovereenkomst in zich bergt. [gedaagde] beroept zich tegenover de [eiseres] dan ook terecht op huurbescherming.”

Het gebruik van de woning is niet, althans niet langer, te kwalificeren als ‘naar haar aard van korte duur’ als bedoeld in artikel 7:232 lid 2 BW. Slechts indien dit wel het geval is zijn - kort gezegd - de wettelijke bepalingen die zien op huur- en huurprijsbescherming niet van toepassing. In onderhavige situatie zijn deze echter onverkort van toepassing.² Nogmaals, cliënt woont er met zijn gezin al bijna tien jaren en heeft intussen zijn bestaan opgebouwd. Dit nog los van het feit dat hij ook middels het museum deels in zijn levensonderhoud voorziet.³

V. Kwalificatie overeenkomst; Conclusie

Gelet op het voorgaande kan op grond van de wet, in het bijzonder artikel 7:201 BW en artikel 7:233 BW, en de jurisprudentie worden vastgesteld dat onderhavige overeenkomst kan worden gekwalificeerd als een huurovereenkomst woonruimte. Er is immers sprake van gebruik c.q. genot van een onroerende zaak als woonruimte, welke niet tijdelijk van aard is en voor het gebruik waarvan 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.⁴ 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.

VI. Contractuele opzegging?

Indien en voor zover geen sprake zou zijn van een huurovereenkomst woonruimte, maar van een bruikleenovereenkomst dan stuit de opzegging hiervan af op de tussen partijen overeengekomen contractuele afspraken. Immers, artikel 1.2 bepaalt:

“ deze overeenkomst is aangegaan voor de periode dat de onroerende zaak nog niet benodigd is voor de realisatie van de stadshartplannen van de gemeente Den Helder. Met ander woorden bruiklener kan gebruik blijven maken van het Postkantoor tot alle benodigde procedures zijn afgerond en de bouwvergunning voor het nieuwe plan wordt verstrekt”.

¹ Rechtbank Noord-Nederland, 29 oktober 2013, ECLI:NL:RBNNE:2013:6477.

² Vgl. Rechtbank Rotterdam, 30 maart 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BW6175.

³ Vgl. Gerechtshof Amsterdam, 19 november 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4154.

⁴ Hoge Raad 9 maart 1964, NJ 1964,215.



Vaststaat dat de "benodigde" procedures niet in werking zijn gezet, laat staan dat deze zijn afgerond en een (onherroepelijke) bouwvergunning voor het nieuwe plan is verstrekt. Op grond van de overeenkomst komt de gemeente dan ook evenmin een bevoegdheid tot opzegging toe.

VII. Eindconclusie

Gelet op al het voorgaande komt aan cliënt de wettelijke huurbescherming toe en is er contractueel geen 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 huurovereenkomst 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