

# ECLI:NL:RBNHO:2017:8406

Instantie	Rechtbank Noord-Holland
Datum uitspraak	16-10-2017
Datum publicatie	16-10-2017
Zaaknummer	C/15/263456 / KG ZA 17-686
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Kort geding
Inhoudsindicatie	Gevorderde ontruiming uit voormalig postkantoor ivm plannen om het pand op korte termijn te verkopen in kort geding afgewezen.

De voorzieningenrechter achtte het aannemelijk dat de gebruiksovereenkomsten op basis waarvan Scholte het pand gebruikt huurovereenkomsten voor bedrijfsruimten zijn vanwege de in die overeenkomsten opgenomen tegenprestatie om een aantal exposities per jaar te organiseren. De huurder komt daarom huurbescherming toe, zodat de mogelijkheden voor de gemeente om de overeenkomsten op te zeggen beperkt zijn.

Vindplaatsen [Rechtspraak.nl](http://Rechtspraak.nl)

## Uitspraak

—

---

vonnis

### **RECHTBANK NOORD-HOLLAND**

Afdeling privaatrecht  
Zittingsplaats Alkmaar

zaaknummer / rolnummer: C/15/263456 / KG ZA 17-686

### **Vonnis in kort geding van 16 oktober 2017**

in de zaak van

de publiekrechtelijke rechtspersoon  
**GEMEENTE DEN HELDER,**  
zetelend te Den Helder,  
eiseres,  
advocaat mrs. D.J.L. van Ee te Amsterdam,

tegen

**1 [gedaagde] ,**

wonende te [woonplaats 1] ,  
gedaagde,  
advocaat mrs. B.S. Friedberg te Amsterdam,

**2. ZIJ DIE (OVERIGENS) VERBLIJVEN IN DE ONROERENDE ZAAK AAN DE [adres],**

wonende te [woonplaats 2] ,  
gedaagden,  
niet verschenen.

Partijen zullen hierna de gemeente, [gedaagde] en "de andere gebruikers" genoemd worden.

**1 De procedure**

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 5 september 2017;
- de door de gemeente bij brieven van 28 en 29 september 2017 gestuurde producties tot en met 51;
- de door [gedaagde] bij brief van 28 september 2017 gestuurde producties tot en met 18;
- de mondelinge behandeling van 2 oktober 2017;
- het tijdens de behandeling tegen de niet verschenen gedaagden verleende verstek;
- de pleitnota van de gemeente;
- de pleitnota van [gedaagde] .

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

**2 De feiten**

2.1. In 2007 heeft de gemeenteraad van de gemeente Den Helder de cultuurnota "Horen, Zien en Beleven 2007" aangenomen. In lijn met die cultuurnota heeft de gemeente besloten om per 2008 de subsidies voor atelierruimtes te beëindigen. In plaats daarvan is de gemeente een stimuleringsbeleid gaan voeren om kunstenaars in tijdelijk leegstaande panden te huisvesten. In dat kader wilde de gemeente bemiddelen tussen eigenaren van leegstaande gebouwen en kunstenaars, om op deze wijze het broedplaatsenbeleid invulling te geven.

2.2. Eén van die leegstaande panden was het voormalig postkantoor aan de [adres] (hierna ook te noemen: het pand). De gemeente had destijds het voornemen om op de plek van het pand een nieuw stadhuis te realiseren. De gemeente heeft op 1 juli 2008 met [gedaagde] een overeenkomst gesloten getiteld Bruikleenovereenkomst, waarbij de gemeente aan [gedaagde] een deel van het pand in gebruik heeft gegeven. Deze overeenkomst (verder ook de eerste overeenkomst te noemen) bevat, voor zover hier van belang, de volgende bepalingen:

“(…)

**Artikel 1: Aanvang en duur bewaring**

(…)

1.2 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 kan worden verstrekt.

**Artikel 2: Einde overeenkomst**

2.1 Deze overeenkomst kan door bruikleengever en bruiklener worden opgezegd, doch steeds met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

(…)

**Artikel 8: Bijzondere bepalingen**

(…)

8.2 Bruiklener betaalt geen vergoeding voor het gebruik gedurende de bewaarperiode.

(…)

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

(…)”

2.3. In januari 2012 is de gemeente met [gedaagde] een tweede overeenkomst aangegaan betreffende het gebruik van een (ander) deel van het pand. Deze schriftelijke overeenkomst bevat, onder meer, de volgende bepalingen:

“(…)

**Het ter beschikkinggestelde, bestemming**

(…)

1.2 Het ter beschikkinggestelde zal door de gebruiker uitsluitend worden bestemd als expositieruimte zoals in artikel 14 van deze overeenkomst omschreven. (…)

1.3 Het te gebruiker niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ter beschikkingsteller een andere bestemming aan het ter beschikkinggestelde te geven dan omschreven in 1.2.

(…)

**Duur en opzegging**

(…)

2.2 Deze overeenkomst ken door ter beschikkingsteller, zonder opgaaf van redenen, aan gebruiker op elk moment worden opgezegd, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

(…)

**Bijzondere bepalingen**

14 De ruimte kan gezien het cultuur maatschappelijke belang aan de gebruiker in gebruik worden gegeven. Hierdoor is de gebruiker verplicht aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Gebruiker wendt de ruimte aan om, met de nadruk op kwaliteit en niveau, zelfstandig beeldende kunst professioneel aan het publiek te tonen en mogelijk te verkopen, een informatieve en aantrekkelijk plek te creëren voor belangstellenden, kenners en verzamelaars;
- Gebruiker selecteert en stelt daartoe werken ten toon van Nederlandse en internationale kunstenaars met landelijke en/of internationale naamsbekendheid, met de nadruk op kwaliteitsniveau, artistiek belang en gevestigde kunstenaars;
- Gebruiker organiseert langer lopende exposities: minimaal vier per jaar, die voornamelijk in en om het weekend bezocht kunnen worden;
- Parallel met de lopende tentoonstellingen wordt een stock opgebouwd met werk van de betreffende exposanten, in de vorm van tekeningen, grafiek, multiples en dergelijke, evenals documentatie zoals catalogi, monografieën en recensies;
- Gebruiker draagt direct dan wel indirect bij aan het cultureel klimaat en de culturele uitstraling van Den Helder, en is bereid aan te sluiten bij lokale culturele initiatieven, activiteiten en manifestaties en daartoe samen te werken met lokale/regionale culturele organisaties (culturele routes, samenhangende exposities enz.).

(...)”

- 2.4. [gedaagde] heeft in het pand een museum genaamd [museum] gevestigd. Daarnaast gebruikt hij het pand als atelier en woont hij met zijn gezin in het pand.
- 2.5. In 2014 en daarna is tussen de gemeente en [gedaagde] gesproken over de mogelijkheid om het [museum] een permanente plek in het pand te geven.
- 2.6. Op 28 juni 2016 heeft de gemeente besloten over te gaan tot verkoop en ontwikkeling van het pand door middel van een openbare verkoopprocedure.
- 2.7. Bij brieven van 28 maart 2017 heeft de gemeente de beide overeenkomsten opgezegd per 30 juni 2017. Deze opzeggingen zijn verstuurd op briefpapier van NautaDutilh N.V. (hierna: NautaDutilh), het kantoor van de advocaten van de gemeente.  
De ondertekening van deze opzeggingsbrieven luidt “met vriendelijke groet, NautaDutilh N.V.” en in “i.o.” ondertekend door een onbekende persoon.

### 3 Het geschil

- 3.1. De gemeente vordert gedaagden te veroordelen om binnen 48 uur na betekening van dit te wijzen vonnis, althans binnen een door de voorzieningenrechter in goede justitie vast te stellen termijn, het pand gelegen aan de [adres] met al het hunne en de hunnen geheel te ontruimen en ontruimd te houden en aldus onder inlevering van de sleutels aan de gemeente ter beschikking te stellen, zulks op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 1.000,- per dag of gedeelte van een dag dat gedaagden niet of niet volledig aan deze veroordeling voldoen, tot aan het moment dat het vonnis volledig is geëxecuteerd, met een maximum van EUR 1.000.000,00, en onder veroordeling van gedaagden in de proceskosten.
- 3.2. Aan haar stellingen legt de gemeente, verkort en zakelijk weergegeven, ten grondslag dat zij met [gedaagde] twee gebruiksovereenkomsten heeft gesloten voor het pand. Die gebruiksovereenkomsten zijn door opzegging rechtsgeldig geëindigd. [gedaagde] (en zijn gezin) weigeren het pand te ontruimen. De gemeente heeft ook geen toegang tot het pand en weet daarom niet of er zich ook nog andere personen in het pand bevinden. De gemeente heeft een spoedeisend belang bij de ontruiming omdat zij uit het pand geen inkomsten heeft maar wel

kosten. Bovendien is inmiddels een openbare verkoopprocedure voor het pand gestart en de gemeente wil het pand voor de verkoop asbestvrij maken. [gedaagde] werkt dit tegen.

- 3.3. [gedaagde] voert verweer. Verkort en zakelijk weergegeven heeft [gedaagde] aangevoerd dat de gemeente geen spoedeisend belang heeft bij de gevorderde ontruiming. [gedaagde] heeft het museum vanaf 2008 ontwikkeld en aanzienlijke investeringen gedaan. De gemeente heeft daarvan de vruchten geplukt. De gemeente heeft al sinds 2008 concrete plannen om het pand te verkopen, namelijk aan [gedaagde]. Hij is ook de enige gegadigde voor het pand.

De door de gemeente opgestarte openbare verkoopprocedure voldoet niet aan de wettelijke vereisten en deze is nietig. Voor de verkoop is het ook niet nodig dat [gedaagde] het pand ontruimt. Koop breekt geen huur en bovendien heeft de gemeente toegezegd het pand aan [gedaagde] te zullen verkopen. Tenslotte voert [gedaagde] tegen het door de gemeente gestelde spoedeisend belang bij de vordering aan dat de gemeente nog geen bodemprocedure is gestart.

Inhoudelijk voert [gedaagde] tegen de gevorderde ontruiming aan dat de twee overeenkomsten weliswaar als titel hebben bruikleenovereenkomst maar dat deze moeten worden beschouwd als huurovereenkomsten omdat [gedaagde] voor het gebruik van het pand als tegenprestatie exposities moet organiseren. Sinds 2008 woont [gedaagde] in het pand en kort daarna is zijn gezin bij hem ingetrokken. De eerste overeenkomst biedt die mogelijkheid en is daarom te beschouwen als een huurovereenkomst betreffende woonruimte, dan wel als huurovereenkomst betreffende middenstandsbedrijfsruimte. De opzegging door NautaDutilh heeft bovendien geen rechtskracht omdat deze onbevoegdlijk is gedaan. Daar komt bij dat artikel 1.2 van de eerste overeenkomst bepaalt dat die overeenkomst is aangegaan voor de duur dat het pand nog niet nodig is voor het realiseren van stadshartplannen, zodat [gedaagde] gebruik kan blijven maken van het pand tot alle benodigde procedures zijn afgerond en de bouwvergunning voor het nieuwe plan kan worden verstrekt. Tenslotte voert [gedaagde] aan dat een belangenafweging tussen de belangen van de gemeente en die van [gedaagde] in zijn voordeel moet uitpakken.

- 3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

#### **4 De beoordeling**

- 4.1. Aan de niet verschenen "overige gebruikers" is verstek verleend. Nu [gedaagde] echter in rechte is verschenen, zal op grond van artikel 140 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tussen partijen één vonnis worden gewezen, dat als een vonnis op tegenspraak wordt beschouwd.

- 4.2. De voorzieningenrechter gaat eerst in op het spoedeisend belang van de gemeente bij haar vordering. [gedaagde] betwist dat de gemeente een spoedeisend belang heeft bij de gevorderde voorziening. De voorzieningenrechter is hierover van oordeel dat het spoedeisend belang van de gemeente bij de gevorderde voorziening voldoende aannemelijk is geworden.

Doorslaggevend daarbij is dat de gemeente, als eigenaresse van het pand, het pand op korte termijn wil verkopen en voorafgaand aan de verkoop asbestvrij wil maken. De door [gedaagde] gestelde nietigheid van de huidige verkoopprocedure, wat daar verder ook van zij, maakt dat niet anders.

- 4.3. Daarmee is echter niet gezegd dat de gevorderde ontruiming ook toewijsbaar is. Gelet op de grote gevolgen van een eventuele ontruiming van het pand, is voor toewijzing van deze vordering in dit kort geding vereist dat in hoge mate waarschijnlijk is dat de vordering (ook) in een eventueel nog te voeren gewone procedure (bodemprocedure) zal worden toegewezen. Voor nader onderzoek naar bepaalde feiten en omstandigheden of voor bewijslevering door bijvoorbeeld getuigen is in dit kort geding in beginsel geen plaats.

Dat moet gebeuren in een eventuele bodemprocedure. De beoordeling in dit kort geding is dan ook niet meer dan een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen.

4.4. De eerste vraag die voorligt is of de gemeente de twee overeenkomsten met [gedaagde] heeft opgezegd. [gedaagde] betwist dit omdat de opzeggingsbrieven van 28 maart 2017 als afzender vermelden NautaDutilh en deze slechts *i/o* door iemand is ondertekend waarvan niet te achterhalen is wie dat is. De opzegging zou daarom onbevoegd zijn gedaan. Dat verweer faalt. NautaDutilh is de rechtsbijstandverlener van de gemeente. Niet valt in te zien waarom de opzeggingsbrief de naam van een bepaalde (natuurlijke) persoon zou moeten bevatten. Te meer niet omdat [gedaagde] wist dat de gemeente door dit advocatenkantoor werd en wordt bijgestaan. Ook uit het verdere handelen van de gemeente blijkt dat deze opzeggingen namens de gemeente zijn gedaan, waardoor een eventueel gebrek in de vertegenwoordigingsbevoegdheid van NautaDutilh is gedekt. Uit de brief van 2 juni 2017 van mr. Friedberg namens [gedaagde] blijkt bovendien dat [gedaagde] heeft begrepen dat de opzegging namens de gemeente is gedaan. Dat hij in die brief de rechtsgeldigheid van de opzegging betwist, doet hieraan niet af.

4.5. Een tweede verweer van [gedaagde] is dat hem in 2014 is toegezegd dat het museum definitief in het pand gevestigd mocht blijven. De gemeente betwist die toezegging gedaan te hebben. Ook dit verweer van [gedaagde] faalt. Uit hetgeen [gedaagde] heeft aangevoerd, blijkt niet dat de gemeente op enig moment een toezegging heeft gedaan waaruit [gedaagde] redelijkerwijs mocht afleiden dat hij en/of zijn museum definitief in het pand mochten blijven. Integendeel. Niet betwist heeft [gedaagde] dat de gemeente, nadat zij in 2014 afscheid had genomen van het plan om op de plek van het pand een nieuw stadhuis te verwezenlijken, onderzoek heeft gedaan naar de mogelijkheid om in het pand een permanent [museum] te vestigen en dat zij [gedaagde] in de gelegenheid heeft gesteld een businessplan in te dienen waaruit de financiële haalbaarheid moest blijken. Weliswaar heeft [gedaagde] daarop een plan ingediend, maar daarbij heeft hij geen onderbouwing gegeven van de financiële haalbaarheid. Ook niet nadat de gemeente hem nogmaals in de gelegenheid stelde dit te doen. Bij brief van 25 juni 2015 heeft de gemeente [gedaagde] geïnformeerd dat zijn plan ontoereikend was en dat een solide financiële basis voor de vestiging van een permanent museum ontbreekt. Op 3 november 2015 heeft het College ingestemd met twee scenario's voor herontwikkeling van het pand. Het eerste scenario voorzag in verkoop van het pand aan [gedaagde] zodat daarin een permanent museum gevestigd kon worden. De tweede optie was verkoop van het pand via een openbare verkoopprocedure. Om het eerste scenario mogelijk te maken wilde de gemeente eerst een aantal geschillen tussen haar en [gedaagde] oplossen door middel van mediation. Tot mediation is het echter ondanks overleg tussen partijen en hun raadslieden niet gekomen.

Daarop heeft de gemeente op 28 juni 2016 besloten over te gaan tot verkoop en ontwikkeling van het pand door middel van een openbare verkoopprocedure. Uit hetgeen [gedaagde] heeft aangevoerd blijkt niet dat de gemeente op enig moment een onvoorwaardelijke toezegging heeft gedaan waaruit blijkt dat het museum permanent in het pand kon blijven. Daarbij is verder niet van belang of [gedaagde] aanzienlijke investeringen in het pand zou hebben gedaan om een museum te kunnen vestigen. Dat hij een recht van eerste koop kreeg, zoals [gedaagde] lijkt te stellen, is dan ook niet aannemelijk geworden.

4.6. Vervolgens is de vraag of de gemeente de overeenkomsten rechtsgeldig kon opzeggen. [gedaagde] heeft er in de eerste plaats op gewezen dat in de eerste overeenkomst is bepaald dat [gedaagde] gebruik kan blijven maken van het pand tot alle benodigde procedures zijn afgerond en de bouwvergunning voor het nieuwe plan kan worden verstrekt (artikel 1.2 van de eerste overeenkomst). De gemeente betwist dit en betoogt dat artikel 2.1 van de eerste overeenkomst bepaalt dat de overeenkomst altijd met een opzegtermijn van drie maanden mag worden opgezegd.

De voorzieningenrechter overweegt dat de opzeggingen betrekking hebben op zowel de eerste als de tweede overeenkomst. De tweede overeenkomst bepaalt dat die tweede overeenkomst altijd mag worden opgezegd met een opzegtermijn van drie maanden (artikel 2.2). Of dat ook voor de eerste overeenkomst geldt, blijkt niet zondermeer uit de tekst van de overeenkomst zelf omdat niet duidelijk is hoe artikel 1.2 zich verhoudt tot artikel 2.1.

Het komt daarom aan op uitleg van de overeenkomst. Voor die uitleg komt het niet louter aan op de letterlijke bewoordingen ervan, maar ook op hetgeen partijen uit elkaars verklaringen en gedragingen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid mochten afleiden en verwachten. Daar komt bij dat partijen bij het aangaan van de overeenkomst in 2008 in de veronderstelling verkeerden dat het pand te zijner tijd gesloopt zou worden en dat ter plaatse het nieuwe stadhuis van de gemeente zou komen. Vast staat inmiddels dat dat plan niet doorgaat. Het is daarom de vraag of [gedaagde] zich onverkort op deze bepaling kan beroepen. De voorzieningenrechter laat deze vraag onbeantwoord, gelet op het volgende.

4.7. Voor de vraag of de opzeggingen door de gemeente ook leidt tot de door het gemeente beoogde gevolgen, namelijk beëindiging van het gebruik van het pand door [gedaagde], moet worden vastgesteld hoe de betreffende overeenkomsten gekwalificeerd moeten worden. Zijn het gebruiksovereenkomsten, zoals de gemeente stelt, of huurovereenkomsten, zoals [gedaagde] betoogt. In het laatste geval heeft [gedaagde] namelijk huurbescherming. De kernvraag bij de kwalificatie van de overeenkomsten is of [gedaagde] voor het gebruik van de ruimten een voldoende bepaalbare tegenprestatie moet leveren. Volgens [gedaagde] is dat het geval omdat hij verplicht is om exposities te organiseren (artikel 8.6 van de eerste overeenkomst en artikel 14 van de tweede overeenkomst). Volgens de gemeente is dat geen tegenprestatie maar een aanwijzing voor het gebruik die bovendien te onbepaald is.

4.8. De voorzieningenrechter is hierover van oordeel dat de in de overeenkomsten opgenomen verplichting tot, kort gezegd, het houden van exposities is te beschouwen als een voldoende bepaalbare tegenprestatie voor het gebruik (zoals bedoeld in artikel 7:201 lid 1 BW) en niet slechts een aanwijzing over de wijze waarop de ruimten gebruikt moeten worden, zoals de gemeente wil doen geloven. De eerste overeenkomst vermeldt ook met zoveel woorden dat het houden van minimaal drie exposities per jaar een tegenprestatie is. Bovendien is [gedaagde] niet verplicht de exposities in de te gebruiken ruimte te houden. Dat die expositie wellicht samen met andere kunstenaars gehouden mogen worden en het hen vrij staat de wijze van exposeren te bepalen, doet hieraan niet af.

Bij de tweede overeenkomst heeft [gedaagde] zich verplicht niet alleen exposities te houden (wat inherent is aan het gebruik van een ruimte als museum) maar hij moet minimaal vier langer lopende exposities organiseren die, bovendien voornamelijk in en om het weekend bezocht moeten kunnen worden. Niet valt in te zien waarom dit een aanwijzing is betreffende het gebruik van de ruimte. Het is veeleer te beschouwen als een tegenprestatie, namelijk *“het leveren van een bijdrage aan het culturele klimaat en de culturele uitstraling van Den Helder”*, zoals bij het laatste gedachtestreepje van artikel 14 is verwoord. Het moet er daarom voor worden gehouden dat de twee overeenkomsten huurovereenkomsten zijn.

4.9. Nu de opzegging betrekking heeft op huurovereenkomsten betreffende gebouwde onroerende zaken, is vervolgens de vraag welk huurbeschermingsregime op de huurovereenkomsten toepasselijk is. Anders dan [gedaagde] aanvoert, is niet aannemelijk dat het huurbeschermingsregime voor woonruimte op de overeenkomsten toepasselijk is.

Voor de eerste overeenkomst geldt namelijk dat de ruimte in gebruik is gegeven als atelier. Op geen enkele wijze blijkt en [gedaagde] heeft daar ook niets concreets voor aangevoerd, dat (beide) partijen er bij het aangaan van de eerste overeenkomst het oog op hadden dat de ruimte ook als woonruimte gebruikt zou gaan worden. Dat de gemeente later heeft ingestemd met bewoning door [gedaagde] en zijn gezin, heeft [gedaagde] evenmin aannemelijk gemaakt. Weliswaar kan worden aangenomen dat de gemeente al jaren op de hoogte is van de bewoning, maar daaruit blijkt geen instemming. Ook bij het aangaan van de tweede overeenkomst blijkt niet dat partijen daarbij het doel hebben gehad dat de ruimte (mede) gebruikt zou worden als woonruimte.

Vervolgens is de vraag of de twee overeenkomsten betrekking hebben op zogenaamde *middenstandsbedrijfsruimte* (artt. 7:290 e.v. BW) of zogenaamde *overige bedrijfsruimte* als bedoeld in artikel 7:230a BW. Indien vastgesteld moet worden dat de overeenkomsten betrekking hebben

op *overige bedrijfsruimte*, zou dat namelijk betekenen dat [gedaagde] als huurder binnen twee maanden na het tijdstip waartegen de ontruiming is aangezegd de rechter moest verzoeken om de termijn voor ontruiming te verlengen. Die termijn van twee maanden lijkt te zijn gepasseerd zonder dat [gedaagde] een dergelijk verzoek heeft gedaan.

- 4.10. Bij de beantwoording van de vraag wat voor bedrijfsruimte hier in gebruik is gegeven overweegt de voorzieningenrechter dat het gaat om het feitelijk gebruik van het gehuurde. Onder middenstandsbedrijfsruimte wordt verstaan een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is. Kort gezegd, de ruimte moet toegankelijk zijn voor publiek en er moeten verkoopactiviteiten plaatsvinden.
- 4.11. Over de tweede overeenkomst (die betrekking heeft op het museum) overweegt de voorzieningenrechter dat partijen zijn overeengekomen dat deze voor het publiek toegankelijk zal zijn. Bovendien blijkt uit het eerste gedachtestreepje van artikel 14 van de tweede overeenkomst dat het mogelijk moet zijn om kunstwerken aan het publiek te verkopen. Hoewel het antwoord op de vraag welk huurregime toepasselijk is nader feitelijk onderzoek vergt, welk onderzoek het kader van dit kort geding te buiten gaat, moet er gelet op het voorgaande serieus rekening mee worden gehouden dat in een bodemprocedure het oordeel zal zijn dat de tweede huurovereenkomst middenstandsbedrijfsruimte betreft.
- Indien dat inderdaad geoordeeld zou worden, zou dat betekenen dat de opzegmogelijkheden van de gemeente beperkt zijn. Bovendien dient opzegging dan dwingendrechtelijk plaats te vinden op een termijn van een jaar. Daarvan is hier geen sprake.
- 4.12. Voor de ruimte die krachtens de eerste overeenkomst aan [gedaagde] in gebruik is gegeven, valt te betwijfelen of het atelier voor publiek toegankelijk is en of daar verkoopactiviteiten plaatsvinden. Uit nader feitelijk onderzoek zou moeten blijken of sprake is van verhuur van overige bedrijfsruimte of van middenstandsbedrijfsruimte. Voorlopig moet de voorzieningenrechter serieus rekening houden met de mogelijkheid dat ook deze ruimte is te beschouwen als middenstandsbedrijfsruimte, met alle gevolgen van dien.
- 4.13. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat onvoldoende vast staat dat de opzeggingen door de gemeente ertoe hebben geleid dat de (beide) overeenkomsten per 1 juli 2017 zijn geëindigd. Er is daarom geen grond om de gevorderde ontruiming als voorlopige voorziening toe te wijzen.
- 4.14. Dat [gedaagde] mogelijk toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen waardoor de gemeente gerechtigd zou zijn de overeenkomsten (door de rechter) te laten ontbinden, maakt dit niet anders. In beginsel geeft iedere tekortkoming in de nakoming van een overeenkomst de andere partij de bevoegdheid om de overeenkomst te ontbinden. Aannemelijk is dat [gedaagde] in strijd met de overeenkomsten woont in het pand en hij heeft niet betwist een achterstand te hebben in de betaling van gas, water en licht.
- Daar staat echter tegenover dat te verwachten is dat [gedaagde] zich er in een eventuele bodemprocedure op zal beroepen dat de tekortkomingen de gevolgen van de ontbinding van de overeenkomst(en) niet rechtvaardigen en een dergelijk verweer niet bij voorbaat kansloos is. Dat [gedaagde] zich in dit geding niet op deze uitzondering heeft beroepen, doet daar niet aan af. Dat [gedaagde] handelt in strijd met geldende (brand)veiligheidsvoorschriften heeft de gemeente onvoldoende aannemelijk gemaakt. Net als de stelling dat [gedaagde] gebruik maakt van delen van het pand die niet aan hem in gebruik zijn gegeven.
- 4.15. De conclusie van het voorgaande is dat weliswaar niet aannemelijk is geworden dat de gemeente aan [gedaagde] heeft toegezegd dat hij zijn museum permanent in het pand mag



vestigen of dat het pand aan hem verkocht moet worden, maar dat er geen grond is waarom hij (met de zijnen) het pand bij wijze van voorlopige voorziening zou moeten ontruimen. De vordering van de gemeente voor zover gericht tegen [gedaagde] wordt afgewezen. Voor zover de vordering zich richt tegen de overige gebruikers van het pand, zal dit worden afgewezen omdat de gemeente in het licht van het voorgaande onvoldoende heeft aangevoerd welk (spoedeisend) belang zij heeft bij toewijzing van die voorziening.

4.16. De gemeente zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld.

De kosten aan de zijde van [gedaagde] worden begroot op:

- griffierecht € 287,00

- salaris 816,00

totaal € 1.103,00

De kosten aan de zijde van de niet verschenen gedaagden worden begroot op

nihil.

## **5 De beslissing**

De voorzieningenrechter

5.1. wijst de vorderingen af,

5.2. veroordeelt de gemeente in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagde] tot op heden begroot op € 1.103,00 en aan de zijde van de niet verschenen gedaagden tot op heden begroot op nihil,

5.3. verklaart dit vonnis wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.H. Gisolf, voorzieningenrechter, en in het openbaar uitgesproken in tegenwoordigheid van de griffier mr. L. Kliffen op 16 oktober 2017.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> JG/LK

---