

vonnis

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Handel, Kanton en Bewind
Zittingsplaats Alkmaar

zaaknummer / rolnummer: C/15/271751 / HA ZA 18-188

Vonnis in incident van 12 september 2018

in de zaak van

de publiekrechtelijke rechtspersoon
GEMEENTE DEN HELDER,
zetelend te Den Helder,
eiseres in de hoofdzaak,
verweerster in het incident,
advocaat mr. E.C.W. van der Poel te Alkmaar,

tegen

1. **ROBERT EGBERT GERHARDUS SCHOLTE**,
wonende te Bergen Nh,
gedaagde in de hoofdzaak,
eiser in het incident,
✓ advocaat mr. J.G. Mahn te Amsterdam,
2. **ZIJ DIE (OVERIGENS) VERBLIJVEN IN DE ONROERENDE ZAAK AAN
DE MIDDENWEG 172-174 te (1782 BL) DEN HELDER**,
gedaagde(n) in de hoofdzaak,
niet verschenen.

Partijen zullen hierna de gemeente, Scholte c.s. en “de andere gebruikers” genoemd worden.

1. De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
 - de dagvaarding van 31 januari 2018,
 - de incidentele conclusie tot verwijzing naar de kantonrechter),
 - de incidentele conclusie van antwoord.

- 1.2. Ten slotte is vonnis bepaald in het incident.

2. De feiten

- 2.1. In 2007 heeft de gemeenteraad van de gemeente de Kadernota Cultuur Den Helder “Horen, zien en beleven” aangenomen. In lijn met die cultuurnota heeft de gemeente besloten om per 2008 de subsidies voor de huur van 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 Middenweg 172-174 te Den Helder (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 7 november 2008 met Scholte een overeenkomst gesloten getiteld *Bruikleenovereenkomst*, waarbij de gemeente aan Scholte met ingang van 1 juli 2008 een deel van het pand (Middenweg 174) in gebruik heeft gegeven. Deze overeenkomst (verder ook te noemen: de eerste overeenkomst) 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 andere 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 aan bruiklener worden opgezegd, doch steeds met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

(...)

Artikel 3: Aansluitingen en voorzieningen

3.1 De kosten van water, energie en alle andere eventueel niet nader genoemde maar soortgelijke nutsvoorzieningen, evenals van aansluiting en vastrecht hiervan zijn voor rekening van de bruiklener. Deze kosten zijn vastgesteld op € 155,00 per maand.

(...)

Artikel 7: Toepasselijk recht en forumkeuze

(...)

7.2 Geschillen tussen partijen kunnen uitsluitend ter berechting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Den Helder, tenzij de Kantonrechter van een andere plaats bevoegd is van het geschil kennis te nemen. Binnen een maand na het ontstaan van het geschil kan door bruikleengever alsnog worden gekozen voor de volgens de wet bevoegde rechter. Hij dient dat dan per aangetekend schrijven aan bruiklener te berichten.

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 Scholte een tweede overeenkomst aangegaan betreffende het gebruik van een (ander) deel van het pand. Deze schriftelijke overeenkomst (verder ook te noemen: de tweede overeenkomst) bevat, onder meer, de volgende bepalingen:

"(...)

Het terbeschikkinggestelde, bestemming

(...)

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

1.3 *Het is 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.*

(...)

NUTS voorzieningen

6.1 *Het gebruik van het ter beschikkinggestelde is exclusief levering van gas, water en elektra. Hiervoor dient maandelijks een voorschot servicekosten te worden voldaan van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro). Verrekening vindt jaarlijks plaats op basis van het werkelijke verbruik.*

(...)

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 mogelijkerwijs 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. Scholte heeft in het pand een museum, genaamd Rob Scholte Museum, gevestigd. Daarnaast gebruikte hij het pand als atelier en woonde hij met zijn gezin in het pand.

2.5. Vanaf 2014 is tussen de gemeente en Scholte gesproken over de mogelijkheid om het Rob Scholte 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., destijds het kantoor van de advocaten van de gemeente.

2.8. In het kort gedingvonnis van 16 oktober 2017 heeft de voorzieningenrechter van deze rechtbank de door de gemeente gevorderde ontruiming van het pand aan de Middenweg 172-174 te Den Helder afgewezen.

2.9. De gemeente heeft naar aanleiding van de openbare verkoopprocedure op 1 november 2017 een bieding ontvangen. Bij besluit van 29 november 2017 heeft de gemeente het pand gegund aan dezeieder.

2.10. Scholte heeft op 29 november 2017 op het pand conservatoir beslag tot levering gelegd.

2.11. Bij dagvaarding van 22 december 2017 heeft Scholte een bodemprocedure aangespannen tegen de gemeente, strekkende tot, samengevat, een verklaring voor recht dat tussen hem en de gemeente overeenstemming is bereikt over de essentialia van de koopovereenkomst ter zake het pand alsmede een bevel tot voortzetting van de onderhandelingen over de overige voorwaarden.

2.12. Bij kort gedingvonnis van 1 februari 2018 heeft de voorzieningenrechter in de rechtbank Noord-Holland onder meer Scholte veroordeeld tot opheffing van het hiervoor genoemde beslag en Scholte verboden opnieuw beslag te leggen op de grond dat er in november 2017 of eerder een koopovereenkomst ter zake het pand tot stand is gekomen.

2.13. In hoger beroep heeft het hof Amsterdam bij arrest van 13 maart 2018 het hierboven onder 2.8 vermelde vonnis van deze rechtbank van 16 oktober 2017 vernietigd en Scholte veroordeeld het pand aan de Middenweg 172-174 te Den Helder te ontruimen en ontruimd te houden.

2.14. Het arrest van het hof Amsterdam is op 14 maart 2018 aan Scholte betekend, waarna het pand op 17 april 2018 is ontruimd.

3. Het geschil

in de hoofdzaak

3.1. De gemeente vordert – kort weergegeven – primair dat de rechtbank bij vonnis voor recht verklaart dat de overeenkomsten zijn geëindigd door opzegging en subsidiair door ontbinding. Meer subsidiair vordert de gemeente ontbinding van de huurovereenkomsten. Primair, subsidiair en meer subsidiair vordert de gemeente veroordeling van Scholte het pand aan de Middenweg 172-174 te Den Helder binnen zeven dagen na betekening van het vonnis te ontruimen en ontruimd te houden, op straffe van verbeurte van een dwangsom en te bepalen dat deze veroordeling binnen de termijn van een jaar ook ten uitvoer kan worden gelegd tegen een ieder die zicht daar bevindt of binnentreedt. Ook vordert de gemeente dat Scholte wordt veroordeeld tot betaling van € 19.519,71, vermeerderd met de wettelijke (handels)rente en vermeerderd met de gebruikskosten vanaf 1 juli van € 500,00 per maand, alsmede tot betaling van de buitengerechtelijke incassokosten van € 944,22, de proceskosten en de buitengerechtelijke kosten waaronder de kosten van ontruiming, assistentiekosten en nakosten, vermeerderd met de wettelijke contractuele rente vanaf veertien dagen na betekening van het vonnis.

3.2. De gemeente legt hieraan – samengevat – het volgende ten grondslag. Met Scholte zijn twee gebruiksovereenkomsten gesloten voor het pand. In het gesprek van 22 januari 2014 heeft Scholte de tijdelijkheid van de overeenkomsten erkend. De overeenkomsten zijn, ook als deze worden gekwalificeerd als huurovereenkomsten, door opzegging rechtsgeldig geëindigd. Voor zover wordt geoordeeld dat sprake is van huurovereenkomsten en deze niet rechtsgeldig zijn geëindigd, vordert de gemeente alsnog ontbinding van de huurovereenkomsten. De tekortkomingen, waaronder de betalingsachterstand van € 19.519,71, rechtvaardigen dit.

in het incident

3.3. Scholte vordert in het incident dat de rechtbank de zaak verwijst naar de sector kanton van deze rechtbank. De gemeente betwist de vordering in het incident en concludeert tot afwijzing van het verzoek van Scholte tot verwijzing naar de sector kanton van deze rechtbank en tot veroordeling van Scholte in de kosten van dit incident. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. De beoordeling in het incident

4.1. Tegen de niet verschenen “overige gebruikers” is verstek verleend. Nu Scholte echter in rechte is verschenen, zal op grond van artikel 140 lid 1 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) tussen partijen één vonnis worden gewezen, dat als een vonnis op tegenspraak wordt beschouwd.

4.2. Scholte stelt zich op het standpunt dat de zaak moet worden verwezen naar de kantonrechter, omdat de overeenkomsten moeten worden aangemerkt als huurovereenkomsten. Volgens de gemeente daarentegen hebben partijen bruikleenovereenkomsten gesloten.

4.3. Volgens Scholte is sprake van een overeenkomst waarvan de voorwaarden in drie verschillende overeenkomsten zijn neergelegd. De eerste overeenkomst uit 2008 is een tijdelijke overeenkomst waarbij gebruik van het gehele pand wordt toegestaan. In de tweede overeenkomst wordt het gebruik van de benedenverdieping persoonlijk aan Scholte toebedeeld zodat daar het tijdelijke Rob Scholte Museum kan worden gevestigd. De derde overeenkomst van december 2014 geeft uitdrukking aan de wens van partijen om aan het museum een permanente status te geven in het pand. Met deze aanvulling is een overeenkomst voor onbepaalde tijd aangegaan. De overeenkomsten zijn naar inhoud en strekking huurovereenkomsten. Hieraan staat niet in de weg dat het aanvankelijk de bedoeling was tijdelijke overeenkomsten aan te gaan. De overeenkomsten bevatten immers de elementen van huur, namelijk gebruik en tegenprestatie. De bedongen tegenprestaties (het exploiteren van een museum, verkopen van kunst, aanhouden van een uitgebreide kunstcollectie en het organiseren van exposities en activiteiten zoals bepaald in artikel 8.6 van de eerste overeenkomst en artikel 14 van de tweede overeenkomst) zijn voldoende bepaalbaar; deze omvatten meer dan zich te gedragen als ‘goed huisvader’. Over de tegenprestaties in de tweede overeenkomst is bovendien uitvoerig onderhandeld. In de overeenkomsten staan geen bepalingen die erop wijzen dat geen sprake is van huur of waarin huurbescherming wordt uitgesloten. Gelet op het forumkeuzebeding in de eerste overeenkomst ging de gemeente als opsteller van deze overeenkomst er ook vanuit dat deze naar hun aard tot het domein van de kantonrechter behoort en dus dat het huurovereenkomsten zijn, aldus steeds Scholte.

4.4. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de bedoeling van partijen bij het aangaan van de overeenkomsten duidelijk was, namelijk het aangaan van bruikleenovereenkomsten. De voorwaarden in de overeenkomsten zijn verder onvoldoende bepaalde vastomlijnde tegenprestaties. Hierbij is van belang dat de voorwaarden naar eigen inzicht van Scholte kunnen worden vormgegeven en dat het niet gaat om substantiële verplichtingen van Scholte. Ook zien de voorwaarden niet op prestaties die in het pand dienden te worden verricht, zodat deze in onvoldoende verband met het gebruik van het pand staan. Verder zijn de overeenkomsten betiteld als bruikleen, gaat het om gebruik ter

voorkoming van leegstand in afwachting van de verdere ontwikkelingen van het pand, was het de bedoeling het pand tijdelijk te gebruiken als broedplaats voor kunst en cultuur, wordt geen vergoeding betaald voor het gebruik (alleen voor de kosten van water, energie en overige nutsvoorzieningen) en waren partijen het tijdens het gesprek in 2014 erover eens dat van bruikleen sprake was, aldus steeds de gemeente.

4.5. Op grond van artikel 71 lid 3 Rv beoordeelt de rechter de vraag of verwijzing nodig is aan de hand van zijn voorlopig oordeel over het onderwerp van het geschil. De rechtbank stelt in dit verband voorop dat een kenmerkend verschil tussen een bruikleenovereenkomst en een huurovereenkomst is gelegen in het al dan niet verlangen en verschuldigd zijn van een tegenprestatie in ruil voor het gebruik van - in dit geval - het pand (zie artikel 7:201 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW)). Gaat het bij een bruikleenovereenkomst om het in gebruik geven van het pand om niet, bij een huurovereenkomst dient sprake te zijn van een voldoende vastomlijnde tegenprestatie. Bij de beantwoording van de vraag hoe de tussen partijen gesloten overeenkomst moet worden gekwalificeerd, is niet doorslaggevend hoe de contractuele relatie door partijen zelf is betiteld. Bepalend is de strekking van hetgeen is overeengekomen in het licht van hetgeen partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomst voor ogen stond.

4.6. Naar het oordeel van de rechtbank is hetgeen in de hierboven onder 2.2. en 2.3. geciteerde artikelen 8.6 (eerste overeenkomst) en 14 (tweede overeenkomst) is vastgelegd te beschouwen als een voldoende duidelijk bepaalde c.q. nader te bepalen tegenprestatie van de kant van Scholte. In artikel 8.6 wordt het woord "tegenprestatie" expliciet gebruikt, terwijl artikel 14 opsomt waartoe Scholte "verplicht" is. Een dergelijke terminologie past absoluut niet bij de door de gemeente gestelde bruikleenovereenkomsten. Daarbij komt dat, terwijl in de eerste overeenkomst de tegenprestatie van Scholte nog enigszins "losjes" wordt omschreven, met de nodige ruimte voor invulling door Scholte c.s., in de tweede overeenkomst de verplichtingen van Scholte aanzienlijk uitgebreid en strakker zijn geformuleerd en de ruimte voor eigen inbreng van Scholte navenant kleiner is geworden. In die laatste overeenkomst worden, uitgesplitst in een vijftal rubrieken, door Scholte te verrichten activiteiten opgesomd, die stuk voor stuk serieuze en substantiële inspanningen van hem verlangen.

Verder valt op dat boven de (ruim drie jaar na de eerste overeenkomst gesloten) tweede overeenkomst niet het opschrift "bruikleenovereenkomst" staat en dat partijen niet meer worden aangeduid als "bruikleengever" en "bruiklener", maar als "ter beschikking steller" en "gebruiker".

De hier omschreven gang van zaken duidt erop dat, indien al zou moeten worden aangenomen dat ten tijde van het sluiten van de eerste overeenkomst in elk geval bij de gemeente de bedoeling aanwezig was om deze het karakter van bruikleen te laten hebben, partijen in de loop van de tijd steeds verder verwijderd zijn geraakt van een van de hoofdkenmerken van de bruikleenovereenkomst, namelijk dat het in gebruik geven (van het pand) om niet geschiedt.

4.7. Uit het voorgaande volgt dat naar het oordeel van de rechtbank tussen partijen geen bruikleenovereenkomsten maar huurovereenkomsten tot stand zijn gekomen. Aan dit oordeel draagt ook nog het volgende bij. In artikel 7.2 van de eerste overeenkomst is bepaald dat geschillen tussen partijen dienen te worden voorgelegd aan, kort gezegd, de bevoegde kantonrechter. Door deze forumkeuze hebben partijen impliciet, zij het wat de gemeente betreft wellicht onbedoeld, aangegeven

dat sprake is van een huurovereenkomst. In dit verband merkt de rechtbank nog op dat eventuele onduidelijkheden en tegenstrijdigheden in de overeenkomst(en) voor rekening van de gemeente komen nu de overeenkomsten, naar de rechtbank begrijpt, door haar zijn opgesteld en zij geacht moet worden de juridische deskundigheid in huis te hebben om deugdelijke en coherente juridische teksten te vervaardigen.

4.8. De slotsom is dat de zaak ter verdere behandeling en afdoening dient te worden verwezen naar de sectie kanton van deze rechtbank.

4.9. De gemeente zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten van het incident worden veroordeeld.

5. De beslissing

De rechtbank

in het incident

5.1. wijst het gevorderde toe,

5.2. veroordeelt de gemeente in de kosten van het incident, aan de zijde van Scholte tot op heden begroot op € 543,00,

in de hoofdzaak

5.3. verwijst de zaak in de stand waarin deze zich bevindt naar de rolzitting van de sectie Handel, Kanton en Bewind (Kanton) van deze rechtbank, locatie Alkmaar, op woensdag 10 oktober 2018 om 9.30 uur voor het nemen van een conclusie van antwoord door Scholte,

5.4. wijst partijen erop dat zij in het vervolg van de procedure niet meer vertegenwoordigd hoeven te worden door een advocaat, maar ook persoonlijk of bij gemachtigde kunnen verschijnen,

5.5. wijst partijen erop dat het in deze procedure geheven griffierecht ingevolge artikel 8 lid 4 Wet griffierechten burgerlijke zaken zal worden verlaagd en dat het teveel betaalde griffierecht door de griffier zal worden teruggestort.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.C. Haverkate en in het openbaar uitgesproken op 12 september 2018.



VOOR GROSSE AFGEGEVEN
de griffier

dd 12/9/18