

00089652/IP /SW

Rechtbank Noord-Holland
Sector kanton, locatie Alkmaar

Zitting : 3 april 2019
Rolnummer : 7268049 CV EXPL 18-6833

**CONCLUSIE VAN ANTWOORD NA VOEGING tevens
inhoudende een verzoek om rolvoeging**

Inzake:

De rechtspersoon naar publiekrecht
GEMEENTE DEN HELDER,
statutair gevestigd te Den Helder;

Advocaat: mr. E.C.W. van der Poel en mr. W. de Vis

Inzake:

1. De heer R.E.G. SCHOLTE;
2. mevrouw L. SNIJDER;
3. mevrouw A.M. SCHOLTE;
4. mevrouw L.M. SCHOLTE; en
5. De heer R.E.G. Scholte h.o.d.n. ROB SCHOLTE
MUSEUM;

EISERES IN DE HOOFDZAAK

Advocaat: mr. J.G. Mahn

tegen:

de besloten vennootschap **AANNEMINGSBEDRIJF A.
TUIN DEN HELDER B.V.,**
gevestigd te Den Helder;

GEDAAGDE

Advocaat: mr. A.J.J. Sweens

Inleiding

Gedaagde, hierna ook te noemen: “de gemeente” doet zeggen en concluderen voor antwoord als volgt.

De gemeente heeft kennisgenomen van de inhoud van de dagvaarding van eisers, hierna in enkelvoud ook te noemen: “Scholte”. De gemeente ontkent al hetgeen Scholte in het kader van deze procedure stelt en zal stellen, behoudens voor zover de gemeente de stellingen van Scholte in het hiernavolgende uitdrukkelijk erkent. De gemeente zal de vordering van Scholte in het hiernavolgende weerpreken.

Bij deze conclusie legt de gemeente een aantal producties over, waarvan de inhoud als hier letterlijk herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. De opsomming van de betreffende producties is als eerste blad achter deze conclusie gevoegd.

In de onderhavige conclusie zal achtereenvolgens aan de orde komen:

1. Kern van de zaak en verzoek rolvoeging;
2. Overzicht procedures;
3. Feiten en omstandigheden;
4. Motivering:
 - Bruikleen of huur? (in casu bruikleen);
 - Geen woonruimte;
 - Geen gemengde huurovereenkomst;
 - 7:230a BW Huur (als sprake is een (gemengde) huurovereenkomst)Rechtsgeldige opzegging;
 - Beroep op (huur)bescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar;
 - Tekortkoming(en) rechtvaardigen ontbinding;
 - Belang gemeente bij beëindiging;
 - Geen schade;

- Verzoek niet uitvoerbaar bij voorraad.

5. Buitengerechtelijke kosten;
6. Bewijsaanbod;
7. Conclusie.

1. Kern van de zaak en verzoek rolvoeging

Kern van de zaak

- 1.1 Op 17 april 2018 heeft de ontruiming van het pand gelegen aan de Middenweg (hierna: “het voormalig Postkantoor”) plaatsgevonden. Dit is gebeurd nadat het gerechtshof heeft bepaald dat de ontruimingsvordering van de gemeente moet worden toegewezen. Scholte stelt zich op het standpunt dat sprake is van huur van woonruimte; huur artikel 7:290 BW- bedrijfsruimte en/of sprake is van een gemengde huurovereenkomst waardoor niet terecht is ontruimd. Gelet hierop is Scholte van oordeel dat de besloten vennootschap Aannemingsbedrijf A. Tuin Den Helder BV, de nieuwe eigenaar van het voormalig Postkantoor, hierna te noemen “Tuin” het huurgenot dient te geven aan Scholte. De gemeente is primair van oordeel dat sprake is van bruikleen (er wordt betwist dat sprake is van huur) en subsidiair dat sprake is van huur ex artikel 7:230a BW. In beide gevallen is de overeenkomst terecht opgezegd. Bovendien zijn er diverse tekortkomingen –onder meer een enorme achterstand in de betaling– die ontbinding van de overeenkomsten rechtvaardigt. Aan Scholte kan ook in het geval niet rechtsgeldig is opgezegd c.q. ontbonden naar het oordeel van de gemeente niet het huurgenot worden gegeven aangezien Scholte wist dat als er een nieuwe eigenaar van het pand zou komen c.q. het pand opgeknapt zou worden in ieder geval de overeenkomsten beëindigd zouden worden. De vordering van Scholte om het voormalig postkantoor ter beschikking te stellen waarbij een beroep wordt gedaan het ter beschikken stellen van het pand op grond van huur c.q. bruikleen is in strijd met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid.

Verzoek rolvoeging

- 1.2 Over de vraag of de gemeente de overeenkomst jegens Scholte rechtsgeldig heeft

opgezegd c.q. ontbonden en/of Scholte de kosten van opruiming e.d. dient te betalen en/of de gemeente schadevergoeding dient te voldoen loopt al een separate procedure bij uw rechtbank, sector kanton met zaak en rolnummer C/15/271751/HA ZA 18-188. In deze kwestie was een comparitie van partijen ingepland op 6 maart jl. Wegens ziekte van de rechter is deze comparitie tot 7 mei a.s. uitgesteld. Er is nog geen nieuwe datum bekend. Er wordt verzocht om deze zaak op de rol te voegen met voornoemde procedure aangezien beide procedures verknocht zijn aan elkaar. Indien in voornoemde procedure wordt bepaald dat de opzeggingen c.q. ontbinding terecht zijn gedaan is dat tenslotte een heel ander uitgangspunt voor de onderhavige procedure dan als de opzeggingen c.q. ontbindingen niet rechtsgeldig hebben plaatsgevonden (wat overigens wordt betwist).

2. Overzicht procedures

- 2.1 Voor een goed begrip van de zaak volgt onderstaand een korte uiteenzetting van de verschillende uitspraken en arresten in de zaken die Scholte en de gemeente hebben gevoerd.

Kort geding d.d. 16 oktober 2017 (ontruiming)

- 2.2 In deze procedure is door de gemeente onder meer ontruiming van het voormalig Postkantoor gevorderd van Scholte c.s. De vorderingen van de gemeente zijn afgewezen (productie 1).

Vonnis kort geding d.d. 1 februari 2018 (opheffing beslag voormalig Postkantoor)

- 2.3 In dit kort geding is door de gemeente verzocht om het door Scholte gelegde beslag op het voormalig Postkantoor op te heffen. De vorderingen van de gemeente zijn toegewezen (productie 2). Het proces-verbaal behorend bij deze kwestie wordt overgelegd als productie 3.

Arrest gerechtshof Amsterdam inzake de ontruiming d.d. 13 maart 2018

- 2.4 Dit arrest betreft het hoger beroep van het kort geding wat bij de rechtbank is gevoerd over de ontruiming d.d. 16 oktober 2017 (productie 4). Het gerechtshof heeft bepaald dat