

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Handel, Kanton en Bewind
locatie Alkmaar

Zaaknr./rolnr.: 7260971 / CV EXPL 18-6825 (H.K.)
Uitspraakdatum: 18 september 2019

Vonnis van de kantonrechter in de zaak van:

de publiekrechtelijke rechtspersoon

GEMEENTE DEN HELDER

zetelend te Den Helder

eiseres in conventie, verweerster in reconventie

verder te noemen: de gemeente

gemachtigden: mr. E.C.W. van der Poel en mr. W. de Vis, advocaten te Alkmaar

tegen

1. **Robert Egbert Gerhardus SCHOLTE**

wonende te Bergen Nh

gedaagde in conventie, eiser in reconventie

verder te noemen: Scholte

gemachtigden: mr. J.G. Mahn en mr. B. Friedberg, advocaten te Amsterdam

2. **Zij die (overigens) verblijven in de onroerende zaak aan de Middenweg 172-174 te (1782 BL) Den Helder**

gedaagde(n)

niet verschenen.

1. Het procesverloop

1.1. De gemeente heeft bij dagvaarding van 31 januari 2018 en van 5 februari 2018 een vordering tegen respectievelijk Scholte en gedaagden sub 2 ingesteld bij de rechtbank Noord Holland, sectie Handel, locatie Alkmaar en heeft vervolgens bij akte haar eis vermeerderd. Daarop heeft Scholte een incidentele conclusie tot verwijzing naar de kantonrechter genomen, waarop de gemeente een incidentele conclusie van antwoord heeft genomen. Bij vonnis in het incident van 12 september 2018 heeft de rechtbank de zaak ter verdere afhandeling verwezen naar de kantonrechter.

1.2. Vervolgens heeft Scholte een conclusie van antwoord tevens eis in reconventie genomen, waarna de gemeente een conclusie van antwoord in reconventie heeft genomen en wederom haar eis heeft gewijzigd/vermeerderd.

1.3. Op 25 juni 2019 heeft een zitting plaatsgevonden. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat partijen ter toelichting van hun standpunten naar voren hebben gebracht. Partijen hebben gebruik gemaakt van pleitaantekeningen, die zijn overgelegd. Voorafgaand aan de zitting hebben partijen nog producties toegezonden.

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 nota heeft de gemeente besloten om per 2008 de subsidies voor de huur van atelierruimtes te beëindigen. In de plaats daarvan is de gemeente een stimuleringsbeleid gaan voeren om kunstenaars tijdelijk in leegstaande panden te huisvesten, het zogenoemde broedplaatsenbeleid.

2.2. Eén van die leegstaande panden betrof het voormalig postkantoor aan de Middenweg 172-174 te Den Helder (hierna te noemen: het pand). De gemeente had destijds het voornemen om op de plek van het pand een nieuw stadhuis te realiseren.

2.3. 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 te noemen: de ateliërovereenkomst) bevat onder meer de volgende bepalingen:

(...)

I. dat bruiklener de nader te noemen onroerende zaak in afwachting van verdere ontwikkelingen tijdelijk voor leegstand wenst te behoeden;

II. dat bruiklener onder na te melden voorwaarden en bedingen om niet een bewaringsdienst aanbiedt, waardoor leegstand wordt tegengegaan;

III. dat bruikleengever de onroerende zaak om niet in bewaring geeft, die gelegen is aan de Middenweg 174

(....)

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 stadschartplannen 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.

4.1. Bruiklener is gehouden als een goed huisvader zorg te dragen voor de bij haar in bewaring gegeven onroerende zaak. (...)

Artikel 8 Bijzondere bepalingen (...)

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

8.5. Bruiklener is bekend met het feit dat de onroerende zaak tijdelijk wordt gebruikt als broedplaats voor kunst en cultuur. Dit betekent dat meerdere personen gebruik zullen maken van de onroerende zaak met hetzelfde oogmerk.

8.6. 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 het initiatief van de bruikleners.

2.4. In januari 2012 heeft de gemeente met Scholte een tweede overeenkomst betreffende het gebruik van een (ander) deel van het pand gesloten. In deze overeenkomst (hierna te noemen: de museumovereenkomst) staat onder meer het volgende:

(...)

Het terbeschikkinggestelde, bestemming

1.1. Ter beschikkingsteller geeft gebruiker een persoonlijk recht van gebruik voor een deel van de bedrijfsruimte (...) Middenweg 172-174 (...)

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 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

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

3. De aanvangsvergoeding van het ter beschikkinggestelde bedraagt per maand: € 0,00.

Zegge: gebruik om niet. (...)

5.1. Voor rekening van de gebruiker is al het groot en klein onderhoud aan de binnenzijde van het ter beschikkinggestelde. De gebruiker zal slechts dat onderhoud plegen, voor zover dat voor het gebruik noodzakelijk is. (...)

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 cultureel maatschappelijk 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 aantrekkelijke 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). (...)

2.5. Scholte had op basis van deze overeenkomsten een deel van het pand in gebruik als Rob Scholte Museum. Bezoekers hadden na betaling van de toegangsprijs toegang tot dit museum. Een ander deel van het pand, gelegen aan de achterzijde,

had Scholte in gebruik als atelier. In de voormalige kantine van het pand had Scholte een woning ingericht waar hij met zijn partner, L. Snijder, en hun twee kinderen woonachtig was.

2.6. Tussen de gemeente en Scholte hebben besprekingen plaatsgevonden over de toekomst van het pand. In een gespreksnotitie van 22 januari 2014 staat onder meer:

Rob Scholte geeft aan dat hij twee verschillende gebruiksovereenkomsten met de gemeente heeft afgesloten. De ene betreft de ruimte die gebruikt wordt voor het Rob Scholte Museum en de ander betreft de ruimte die hij gebruikt als atelier.

Ten aanzien van de ruimte daarin het museum bevestigt Rob Scholte dat de gemeente het gebruik daarvan te allen tijde kan opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. Hij zal deze ruimte verlaten op het moment dat de gemeente daarom vraagt.

Ten aanzien van de ruimte met daarin het atelier geeft Rob Scholte aan dat in het gebruikscontract staat dat dit pas kan worden opgezegd wanneer alle procedures rondom de ontwikkeling van het nieuwe stadhuis zijn doorlopen. Aangezien er nog een bestemmingsplanprocedure loopt alsmede enkele bezwaar- en beroepszaken tegen besluiten met betrekking tot de nieuwbouw stadhuis is Rob Scholte van mening dat de gemeente niet het recht heeft om op dit moment het gebruik van de atelierruimte op te zeggen. (...)

2.7. Bij brief van 10 maart 2014 heeft de gemeente de overeenkomsten opgezegd tegen 1 september 2014. Bij besluit van 23 juni 2014 heeft de gemeente die opzeggingen opgeschort in verband met het voornemen om de plannen van Scholte voor permanente vestiging van het Rob Scholte Museum te toetsen op wenselijkheid en haalbaarheid. In dat verband heeft Scholte van de gemeente tot 15 november 2014 de tijd gekregen om een financiële onderbouwing voor zijn plannen in te dienen.

2.8. Bij brief van 23 mei 2014 heeft de gemeente aan Scholte bericht dat is geconstateerd dat hij met zijn gezin in het pand woonachtig is, hetgeen niet is toegestaan. Bij brief van 21 augustus 2014 is Scholte een last onder dwangsom opgelegd: de illegale bewoning van het pand moet eindigen en alle daartoe getroffen voorzieningen moeten worden verwijderd. Het bezwaar van Scholte tegen deze aanschrijving is op 28 januari 2015 gegrond verklaard en de last is ingetrokken. In het advies van de Commissie Bezwaarschriften Algemene Kamer van 30 oktober 2014 dat is uitgebracht naar aanleiding van het bezwaar van Scholte staat: (...) *De commissie is van oordeel dat nu geen duidelijkheid bestaat over de inhoud van de overeenkomst en het dus mogelijk is dat de burgerlijke rechter de inhoud van de overeenkomst zo vast stelt dat de gemeente als private partij een overeenkomst heeft gesloten op grond waarvan het bezwaarde is toegestaan te wonen in het pand, verweerder onder deze omstandigheden op dit moment geen gebruik mocht maken van zijn handhavingsbevoegdheid. De commissie ziet in het bestaan van deze overeenkomst dan ook een belemmering om –op dit moment- handhavend op te treden. (...)*

2.9. In een in opdracht van Scholte opgesteld stuk van 9 december 2014 staat: (...) *Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder heeft onderstaande besluiten genomen met betrekking tot Rob Scholte en het Rob Scholte Museum, gevestigd aan Middenweg 172 – 174 te Den Helder. (...)*

** De bruikleenovereenkomst met Rob Scholte van 1 juli 2008 met betrekking tot de ruimtes Middenweg 172-174 zal onverkort in acht worden genomen.*

** De gebruikersovereenkomst met Rob Scholte van 10 januari 2012 met betrekking tot de ruimtes Middenweg 172-174, thans het Rob Scholte Museum, zal onverkort in acht worden genomen.*

** Het Rob Scholte Museum, thans gevestigd in Middenweg 172-174 krijgt de gelegenheid om uit te breiden naar de begane grond en de kelderruimte van Middenweg 172-174. In afwachting van de verder besluitvorming voor de permanente vestiging van het museum. (...)* Dit stuk is ondertekend door Scholte, wethouder P.J.R. Kos en een getuige, maar niet door de burgemeester en de andere wethouders van de gemeente.

2.10. In een brief van 19 december 2014 schrijft de gemeente: (...) *Verder hebben wij besloten om ruimte te geven aan een politiek-bestuurlijk traject tot verkenning van de mogelijke realisatie van een Rob Scholte Museum in het voormalige postkantoor. Wij gaan daarbij uit van een planning, waarbij ernaar gestreefd wordt rond 1 september 2015 een beeld te hebben van de mogelijke realisatie met daaraan voorafgaand halverwege die periode, rond 1 april 2015, een eerste tussenstand.*

2.11. In een e-mail van 1 februari 2015 schrijft Scholte aan de gemeente: (...) *Op 9 december 2014 is er een gesprek gevoerd tussen Rob Scholte en wethouder Pieter Kos. (...) Dit gesprek is vastgelegd in een door partijen en getuigen ondertekende overeenkomst. Deze overeenkomst bepaalt dat de gebruiks- en bruikleenovereenkomsten voor museum en studio zijn hersteld. (...)*

2.12. Bij besluit van 17 november 2015 heeft de gemeente een traject voor een mogelijke verkoop van het pand aan Scholte vastgelegd. Indien het niet in de zomer 2016 tot een afronding zou komen, zou het pand aan derden worden verkocht. Bij besluit van 2 februari 2016 heeft de gemeente vastgesteld dat het traject was mislukt. Op 28 juni 2016 heeft de gemeente besloten over te gaan tot verkoop en ontwikkeling van het pand door middel van een openbare verkoopprocedure.

2.13. Bij brieven van 28 maart 2017 heeft de gemeente beide overeenkomsten met Scholte opgezegd per 30 juni 2017. Als reden daarvoor is de openbare verkoopprocedure opgegeven.

2.14. In een kort geding vonnis van 16 oktober 2017 heeft de voorzieningenrechter van deze rechtbank de door de gemeente gevorderde ontruiming van het pand door Scholte afgewezen.

2.15. Bij arrest van 13 maart 2018 heeft het hof Amsterdam de vordering van de gemeente tot ontruiming alsnog toegewezen. Daarbij heeft het hof de vraag of sprake is van huurovereenkomsten of gebruiksovereenkomsten onbeantwoord gelaten, waarbij het hof heeft overwogen dat uitgaande van de bedoeling van partijen bij het sluiten van de overeenkomsten tegen de achtergrond van het broedplaatsenbeleid, het vooralsnog aannemelijker is dat het ging om tijdelijke ingebruikgeving en niet om huur. De ontruiming is echter toegewezen op de grond dat Scholte ten aanzien van de door hem verschuldigde vergoeding voor gas, water en licht een betalingsachterstand van € 19.519,71 had. De ontruimingstermijn bedroeg een maand na betekening van het arrest.

2.16. De gemeente heeft in het kader van de openbare verkoopprocedure op 1 november 2017 een bieding ontvangen. Bij besluit van 29 november 2017 heeft de gemeente het pand gegund aan deze bieder, zijnde aannemingsbedrijf A. Tuin Den Helder B.V. (hierna te noemen: Tuin). Op 6 februari 2018 is tussen de gemeente en Tuin een koopovereenkomst met betrekking tot het pand tot stand gekomen.

2.17. Bij kort geding vonnis van 1 februari 2018 is de vordering van de gemeente tot opheffing van een door Scholte op 29 november 2017 gelegd beslag op het pand,

welk beslag Scholte had gelegd op grond van zijn stelling dat tussen hem en de gemeente een koopovereenkomst tot stand was gekomen, door de voorzieningenrechter van deze rechtbank toegewezen. Dit vonnis is bij arrest van 18 december 2018 door het hof Amsterdam bekrachtigd.

2.18. Naar aanleiding van het arrest van het hof Amsterdam van 13 maart 2018 heeft de raadsvrouw van de gemeente op diezelfde dag aan de raadsman van Scholte gevraagd of Scholte het pand vrijwillig zou ontruimen. Het arrest is op 14 maart 2018 aan Scholte betekend, waarna het pand op 17 april 2018 door de deurwaarder is ontruimd. De inboedel, bestaande uit huisraad en uit kunstwerken, is door de deurwaarder opgeslagen.

2.19. Op 17 april 2018 heeft de gemeente verlof gekregen om in verband met door haar te maken kosten van ontruiming conservatoir beslag te mogen leggen op roerende zaken waaronder in ieder geval begrepen kunstvoorwerpen en/of schilderijen in of gelegen rond het pand, waarbij de vordering van de gemeente is begroot op € 214.080,-. Ter gelegenheid van de ontruiming heeft de gemeente het beslag doen leggen.

2.20. De raadslieden van partijen hebben vervolgens met elkaar gecorrespondeerd over de afgifte van de huisraad aan Scholte en over het vrijgeven van de door de gemeente beslagen goederen. Bij brief van 18 mei 2018 is namens de gemeente aangegeven dat Scholte in de gelegenheid werd gesteld om de huisraad (tevens bevattende een grote hoeveelheid spullen uit het atelier van Scholte, in totaal 945 kuub) op te halen, waarbij de gemeente zich ten aanzien van de opslagkosten alle rechten voorbehield. Voorts is namens de gemeente aangegeven dat zij bereid was het beslag op de kunstwerken op te heffen tegen afgifte van een bankgarantie. Bij brief van 3 oktober 2018 is namens de gemeente aangegeven dat Scholte nog tot 9 oktober 2018 in de gelegenheid werd gesteld om de huisraad op te halen zonder de opslagkosten te betalen, bij gebreke waarvan namens de gemeente een kort geding aanhangig zou worden gemaakt. Na het uitbrengen van de dagvaarding heeft Scholte op 28 november 2018 de huisraad opgehaald, waarna het kort geding is ingetrokken. Ten behoeve van de opslag van zijn spullen heeft Scholte met ingang van 16 november 2018 een opslagruimte van het Van Gogh gehuurd. Een bankgarantie in verband met het beslag op de kunstwerken is nooit gesteld.

2.21. Bij vonnis van 23 januari 2019 heeft de rechtbank geoordeeld dat tussen Scholte en de gemeente ten aanzien van het pand geen koopovereenkomst tot stand was gekomen. De door Scholte gevorderde verklaring voor recht dat de gemeente onrechtmatig jegens hem heeft gehandeld door de onderhandelingen over de verkoop van het pand voortijdig af te breken, is wel toegewezen.

3. De vordering in conventie

3.1. De gemeente vordert na vermeerdering van eis - samengevat -:

primair

I. een verklaring voor recht dat de atelier- en museumovereenkomsten zijn geëindigd door opzegging;

subsidiair

II. een verklaring voor recht dat de atelier- en museumovereenkomsten zijn geëindigd door ontbinding;

meer subsidiair

III. ontbinding van de atelier- en museumovereenkomsten (ex artikel 7:231 BW);

primair, subsidiair en meer subsidiair

IV. hoofdelijke veroordeling van gedaagden om de ontruimingskosten ad € 361.340,- te betalen te vermeerderen met de wettelijke (handels)rente daarover vanaf de dag van verschuldigdheid van de afzonderlijke bedragen althans vanaf de datum van verzuim, althans de dag der dagvaarding;

V. hoofdelijke veroordeling van gedaagden om de buitengerechtelijke kosten van € 944,22 te betalen, te vermeerderen met de wettelijke (handels)rente daarover vanaf de dag van het wijzen, althans de betekening van het vonnis;

VI. hoofdelijke veroordeling van gedaagden om de kosten van het kort geding opgestart om de huisraad op te halen ter hoogte van 1 punt van het liquidatietarief te betalen, te vermeerderen met de wettelijke (handels)rente daarover vanaf de dag van het wijzen, althans de betekening van het vonnis;

VII. hoofdelijke veroordeling van gedaagden om de dwangsom van € 2.000,- te betalen, te vermeerderen met de wettelijke (handels)rente daarover vanaf de dag van het wijzen, althans de betekening van het vonnis;

VIII. veroordeling van Scholte om een bedrag van € 19.519,71 te vermeerderen met de wettelijke handelsrente daarover vanaf de dag van verschuldigdheid van de afzonderlijke bedragen te voldoen, te vermeerderen met de gebruikskosten vanaf 1 juli te begroten op € 500,- per maand;

IX. veroordeling van Scholte tot betaling (na juni 2019) van de opslagkosten voor de kunst ad € 9.929,- per maand tot het moment dat de kunst niet meer is opgeslagen;

Primair, subsidiair en meer subsidiair

X. hoofdelijke veroordeling van gedaagden om aan de gemeente te betalen de proceskosten en de beslagkosten vermeerderd met de nakosten en wettelijke rente over de proceskosten.

3.2. De gemeente legt aan de vorderingen het volgende ten grondslag. Volgens de gemeente moeten de atelier- en museumovereenkomsten worden gekwalificeerd als bruikleenovereenkomsten en zijn deze rechtsgeldig opgezegd. Voor zover het zou gaan om huur, zijn de bepalingen van artikel 7:230a BW van toepassing en zijn de overeenkomsten eveneens rechtsgeldig opgezegd, terwijl Scholte geen beroep op de ontruimingsbescherming ex artikel 7:230a BW heeft gedaan. Voor zover sprake zou zijn van enige andere vorm van huur, geldt volgens de gemeente dat sprake is van tekortkomingen aan de zijde van Scholte die de ontbinding van de overeenkomsten rechtvaardigen.

3.4. De gemeente legt voorts aan haar vorderingen ten grondslag dat Scholte op grond van het arrest van het hof Amsterdam van 13 maart 2018 gehouden was tot ontruiming van het pand over te gaan, hetgeen hij heeft nagelaten waardoor de gemeente genoodzaakt was die ontruiming zelf ter hand te nemen en daardoor kosten heeft gemaakt en schade heeft geleden. Deze kosten en schade komen voor rekening van Scholte.

3.5. Scholte betwist de vordering en voert verweer. Dat verweer zal, voor zover relevant, bij de beoordeling aan de orde komen.

4. De vordering in reconventie

4.1. Scholte vordert:

I. veroordeling van de gemeente van de door Scholte geleden schade op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet en te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 17 april 2018:

- II. veroordeling van de gemeente om bij wege van voorschot op de onder I gevorderde schade te betalen een bedrag van € 379.329,91;
- III. opheffing van het conservatoire beslag en sekwestratie van 17 april 2018;
- IV. bevel aan de gemeente om al die zaken die in opdracht van de gemeente tijdens de ontruiming van 17 april 2018 bij Comenius zijn opgeslagen, af te geven aan Scholte onder gelijktijdige voldoening van alle kosten die Scholte moet maken voor het transport en/of verdere opslag op een andere locatie dan de Middenweg 172-174 te Den Helder.

4.2. Volgens Scholte moeten de atelier- en museumovereenkomsten worden beschouwd als huurovereenkomsten. Deze zijn niet rechtsgeldig door de gemeente opgezegd en dus ook niet geëindigd. Nu de gemeente niet meer in staat is Scholte het hem toekomende huurgenot te verschaffen, is zij gehouden de schade die Scholte lijdt als gevolg van de wanprestatie van de gemeente, te vergoeden. Deze schade bestaat in elk geval uit de door Scholte gemaakte kosten van juridische rechtsbijstand ad € 231.975,41, redelijke kosten ter vaststelling van schade en aansprakelijkheid ad € 2.625,70 en kosten van verhuizing en opslag ad € 144.728,80. Verder voert Scholte aan dat ontruiming van het pand die in opdracht van de gemeente heeft plaatsgevonden, onrechtmatig was. Alle schade en kosten die daaruit voor Scholte voortvloeien, komen dan ook voor rekening van de gemeente. Het conservatoire beslag is daarom ten onrechte gelegd.

4.3. De gemeente betwist de vordering en voert verweer. Dat verweer zal, voor zover relevant, bij de beoordeling aan de orde komen.

5. De beoordeling

In conventie

5.1. De eerste vraag die de gemeente ter beantwoording heeft voorgelegd, is hoe de atelier- en museumovereenkomsten moeten worden gekwalificeerd. Volgens Scholte is die vraag niet meer aan de orde nu de rechtbank in het verwijzingsvonnis van 12 september 2018 al heeft geoordeeld dat sprake is van huurovereenkomsten. Scholte voert aan dat de beslissing van de rechtbank moet worden beschouwd als een bindende eindbeslissing waaraan ook de kantonrechter in deze gebonden is.

5.2. Het betoog van Scholte gaat niet op. Zoals uit artikel 71 lid 3 Rv al volgt, beslist de verwijzende rechter aan de hand van zijn voorlopig oordeel over het onderwerp van het geschil. Na verwijzing is de volgende rechter weliswaar gebonden aan de verwijzing (zie artikel 71 lid 5 Rv) maar niet aan het voorlopig oordeel van de verwijzingsrechter betreffende het onderwerp van geschil. Het gaat immers om een voorlopig oordeel van de verwijzingsrechter, waarbij geoordeeld is zonder dat partijen ter zitting zijn gehoord en zonder dat daartegen hoger beroep mogelijk is. Van een bindende eindbeslissing in de door Scholte bedoelde zin is geen sprake. De kantonrechter zal zich dus zelfstandig een oordeel moeten vormen over de kwalificatie van de overeenkomsten.

5.3. Hoewel de kantonrechter van oordeel is dat uit de overeenkomsten zelf en de latere correspondentie tussen partijen kan worden afgeleid dat hen bij het aangaan van de overeenkomst bruikleen voor ogen heeft gestaan, kan het antwoord op de vraag of sprake is van bruikleen of huur verder in het midden blijven. Immers ook als sprake zou zijn van huur is de primaire vordering van de gemeente waarbij wordt gevorderd om te verklaren voor recht dat de overeenkomsten door opzegging zijn geëindigd, toewijsbaar. Daarvoor is het volgende redengevend.

5.4. De gemeente voert aan dat voor zover sprake is van huur, deze huur valt onder het regime voor "overige bedrijfsruimte" ex artikel 7:230a BW. Nu dat huurregime aan de opzegging van de huurovereenkomst geen verdere vereisten stelt, zijn de atelier- en museumovereenkomsten door de opzegging van de gemeente van 28 maart 2017 per 30 juni 2017 rechtsgeldig geëindigd. Van de mogelijkheid van ontruimingsbescherming die artikel 7:230a BW biedt, heeft Scholte geen gebruik gemaakt. Hij was dus gehouden het pand op uiterlijk 30 juni 2017 leeg en ontruimd aan de gemeente op te leveren.

5.5. Volgens Scholte was sprake van woonruimte gelet op het feit dat Scholte in het pand met zijn gezin woonachtig was en de gemeente daarvan in elk geval vanaf 2014 op de hoogte was. Indien het gaat om een gehuurde ruimte die meerdere functies heeft (wonen en werken), welke functies door elkaar heen lopen, is splitsing in afzonderlijke huurcontracten niet mogelijk en heeft de huurder recht op de meest vergaande huurbescherming die de wet biedt, te weten die voor de huur van woonruimte. Uitgaande van dat huurregime, is de huur niet rechtsgeldig opgezegd laat staan geëindigd, aldus Scholte. Subsidiair voert Scholte aan dat sprake is van bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW omdat vanuit het gehuurde verkoop van kunstwerken plaatsvond. Ook in dat geval is de huur niet rechtsgeldig opgezegd, laat staan geëindigd.

5.6. Voor het antwoord op de vraag welk huurregime op een huurovereenkomst van toepassing is, is in elk geval de bestemming van het gehuurde van belang. In dat verband is niet alleen relevant wat in de huurovereenkomst ten aanzien van de bestemming is bepaald maar ook wat partijen, mede in aanmerking de inrichting van het gehuurde, omtrent het gebruik daarvan voor ogen heeft gestaan.

5.7. Uitgaande van voornoemd criterium faalt de stelling van Scholte dat sprake is van huur van woonruimte. De beide overeenkomsten zien op ruimten in een voormalig postkantoor, dus een bedrijfsgebouw en geen woning. Uit de omstandigheid dat Scholte zelf woonvoorzieningen in het pand heeft aangebracht, zoals een keuken en een badkamer, volgt al dat het pand bij aanvang van de huur voor bewoning niet geschikt was. De overeenkomsten zijn tot stand gekomen in het kader van het broedplaatsenbeleid met het oog op het faciliteren en stimuleren van culturele initiatieven. Uit de atelierovereenkomst volgt dat het gehuurde in gebruik is gegeven als broedplaats voor kunst en cultuur. In de museumovereenkomst is opgenomen dat Scholte de ruimte als expositieruimte dient te gebruiken. Scholte heeft het pand ook als atelier en museum in gebruik genomen. Zijn woonplaats had Scholte ten tijde van de aanvang van beide overeenkomsten in Egmond aan den Hoef. Uit niets blijkt dat partijen bij aanvang van de overeenkomsten voor ogen heeft gestaan het pand als woonruimte te bestemmen. De enkele omstandigheid dat Scholte op enig moment het pand mede als woning is gaan gebruiken en de gemeente daarvan op de hoogte is geweest, kan aan de overeengekomen bestemming niets veranderen. Nog daargelaten dat de gemeente met die bewoning nooit heeft ingestemd en heeft getracht daartegen op bestuursrechtelijke wijze op te treden, geldt dat een huurder niet (eenzijdig) kan bewerkstelligen dat het toepasselijke huurregime wijzigt door het gehuurde op een andere wijze te gaan gebruiken dan partijen waren overeengekomen. Voor zover Scholte betoogt dat uit de gegrondverklaring van zijn bezwaar tegen de last onder dwang in verband met de illegale bewoning, volgt dat de gemeente alsnog akkoord is gegaan met bewoning van het pand, faalt dit betoog. In de gegrondverklaring zelf staat niet waarom het bezwaar gegrond is verklaard. Blijkens het advies van de bezwaarschriftcommissie dat aan de gegrondverklaring vooraf is gegaan, waren de onduidelijkheid over de overeenkomst tussen Scholte en de gemeente en de mogelijkheid dat door de burgerlijke rechter vastgesteld zou kunnen worden dat Scholte in het pand mocht wonen, aanleiding om de gemeente te

adviseren op dit moment geen gebruik te maken van handhavingsbevoegdheid. Nu partijen ten tijde van de gegrondverklaring van het bezwaar nog met elkaar in overleg waren over de definitieve vestiging van het museum in het pand en/of de aankoop daarvan, lag een gang van de gemeente naar de civiele rechter om de illegale bewoning te bestrijden niet voor de hand. Daaruit kan echter niet worden afgeleid dat de gemeente alsnog akkoord is gegaan met die bewoning. Van verjaring is evenmin sprake, althans, als het recht van de gemeente om tegen de illegale bewoning op te treden verjaard zou zijn, volgt daaruit niet dat daarmee ook het wettelijke huurregime dat op woonruimte ziet, van toepassing is geworden. Nu van huur van woonruimte geen sprake was, kan Scholte geen beroep doen op de bepalingen betreffende opzegging en beëindiging van de huur van woonruimte.

5.8. Scholte heeft voorts betoogd dat sprake is van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Daarvan zou sprake zijn als het pand krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien in het gehuurde een voor het publiek toegankelijk lokaal heeft voor rechtstreekse levering van roerende zaken of diensten aanwezig is. Volgens Scholte is voor wat betreft het gehuurde aan dit criterium voldaan omdat van daaruit, overeenkomstig de bedoeling van partijen, ook kunstwerken werden verkocht. De gemeente heeft betwist dat sprake is van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Zij voert daartoe aan dat een atelier op zich zelf al niet valt onder de definitie van middenstandsbedrijfsruimte zoals opgenomen in artikel 7:290 BW. Voorts wijst zij er op dat het atelier niet beschikt over een voor het publiek toegankelijk lokaal. Voor wat betreft het museumdeel voert de gemeente aan dat ook als sprake zou zijn van verkoop van kunstwerken, de nadruk ligt op het exposeren van kunst, hetgeen evenmin valt onder de definitie van middenstandsbedrijfsruimte.

5.9. De kantonrechter overweegt als volgt. Ook hier geldt ten aanzien van de bestemming dat niet alleen relevant is wat in de huurovereenkomst ten aanzien van de bestemming is bepaald, maar ook wat partijen mede in aanmerking de inrichting van het gehuurde omtrent het gebruik daarvan voor ogen heeft gestaan. Blijkens de tekst van de atelierovereenkomst was het de bedoeling van partijen om het pand te gebruiken in het kader van het broedplaatsenbeleid van de gemeente. Scholte zelf heeft verklaard dat hij het atelier gebruikte voor het vervaardigen en verzamelen van kunstwerken. Voor zover het partijen bij het aangaan van de overeenkomst al voor ogen heeft gestaan dat vanuit het atelier ook verkoop zou plaatsvinden, geldt dat het gehuurde niet beschikte over een voor het publiek toegankelijk lokaal. De gemeente heeft immers onvoldoende weersproken aangevoerd dat het atelier alleen op afspraak te betreden was zodat van het (vrijelijk) in- en uitlopen van het atelier geen sprake was. Ten aanzien van het museumgedeelte volgt uit de overeenkomst dat de expositie van kunst voorop stond. Dat past ook bij het wezen van een museum, te weten het verzamelen, het bewaren en het tentoonstellen van (in dit geval) kunstwerken. Daarop zien ook vrijwel alle bepalingen van artikel 14 van de overeenkomst die betrekking hebben op het gebruik van het pand.

In slechts één bepaling wordt gerefereerd aan verkoop van de kunstwerken waarbij het dan ook nog gaat om "mogelijke" verkoop. In dit geval moet de verkoop van kunst dan ook als een ondergeschikt element van de overeenkomst en van hetgeen partijen bij het aangaan daarvan voor ogen stond, worden beschouwd. Van middenstandsbedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW kan voorts alleen sprake zijn indien het gaat om verkoop aan particulieren, dus detailhandel. Uit de door Scholte overgelegde grootboekrekeningen zou weliswaar afgeleid kunnen worden dat kunstwerken zijn verkocht, maar daaruit blijkt niet dat sprake was van verkoop aan (overwegend) particulieren.

Zoals de gemeente onvoldoende weersproken heeft aangevoerd, waren bij de tentoongestelde kunstwerken geen prijskaartjes te zien. Scholte heeft zelf verklaard dat hij zijn kunstwerken verkocht aan andere musea en dat mogelijke kopers zich bij hem moesten vervoegen om een kunstwerk te kunnen kopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat sprake was van detailhandel. Ten slotte geldt dat, voor zover op grond van het voorgaande al niet geconcludeerd zou kunnen worden dat het gebruik van het gehuurde door Scholte niet valt onder middenstandsbedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, van plaatsgebondenheid geen sprake was. Scholte is, gelet op zijn klantenkring, voor de verkoop van zijn kunstwerken niet afhankelijk van de locatie Middenweg 172-174 te Den Helder: een kunstenaar met de statuur van Scholte kan zich in feite overal vestigen omdat geïnteresseerden in zijn werk hem altijd wel weten te vinden.

5.10. Gelet op het voorgaande is van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW geen sprake zodat het beroep van Scholte op de beschermende bepalingen die zien op opzegging en beëindiging van de huur die van toepassing zijn op middenstandsbedrijfsruimte ook niet op gaat. Dit betekent voorts dat sprake is van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW. De huur van een dergelijke ruimte eindigt door opzegging door de verhuurder met, zoals in de overeenkomsten is bepaald, inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. De verhuurder hoeft voor de opzegging geen (wettelijke) gronden aan te voeren. Vast staat dat de gemeente op 28 maart 2017 heeft opgezegd tegen 30 juni 2017 waardoor de opzegtermijn in acht is genomen. Daarbij is ook de ontruiming aangezegd. Scholte had de mogelijkheid om op grond van artikel 7:230a BW binnen twee maanden na de 30 juni 2017 een (voorwaardelijk) verzoek tot opschorting van de ontruiming bij de kantonrechter in te dienen, maar hij heeft dit nagelaten. Dat betekent dat de huur is geëindigd op 30 juni 2017 en Scholte op die datum het gehuurde leeg en ontruimd aan de gemeente had moeten opleveren.

5.11. Scholte betoogt nog dat hij op 9 december 2014 met de gemeente is overeengekomen dat hij zich permanent in het pand kon vestigen en verwijst daarbij naar het in zijn opdracht opgestelde stuk van diezelfde datum. Dit is door de gemeente weersproken. De kantonrechter oordeelt dat, nog daargelaten dat Scholte aan dat stuk geen rechten kan ontleen nu het slechts door één wethouder is getekend, daaruit niet worden afgeleid dat de gemeente instemde met permanente vestiging van Scholte in het pand. Zoals de gemeente in de brief van 18 december 2014 ook aangeeft, was sprake van een traject waarin de realisatie van het Rob Scholte Museum in het pand onderzocht zou worden. Daaruit volgt dat dit onderzoek zou kunnen leiden tot de conclusie dat het museum niet haalbaar was. Bovendien staat in het stuk van 9 december 2014 dat de atelier- en museumovereenkomsten onverkort gehandhaafd zullen worden. In beide overeenkomsten zijn expliciet opzeggingsmogelijkheden opgenomen en toen voor de gemeente duidelijk werd dat vestiging van een Rob Scholte Museum niet mogelijk was, was zij gerechtigd om van die opzeggingsmogelijkheden gebruik te maken.

5.12. Volgens Scholte was de opzegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar omdat hij al lange tijd met zijn gezin in het pand woonachtig was en hij in het pand had geïnvesteerd om dit als museum geschikt te maken. De gemeente heeft aangevoerd dat deze omstandigheden voor rekening en risico van Scholte komen en heeft weersproken dat de opzegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. De kantonrechter is met de gemeente van oordeel dat de door Scholte aangevoerde omstandigheden niet maken dat de opzegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Hoewel het pand bestemd is om te worden gebruikt als museum en atelier en niet voor bewoning, is Scholte zonder toestemming van de gemeente en aanvankelijk zelfs zonder haar medeweten met zijn gezin in het pand gaan wonen.

Dat hij het pand, zeker toen duidelijk was geworden dat er geen permanent Rob Scholte Museum zou komen, op enig moment weer zou moeten verlaten, was een risico waarmee Scholte rekening had kunnen en moeten houden. Scholte heeft zijn investeringen in het pand slechts in beperkte mate onderbouwd. Als die investeringen inderdaad uitkomen op een bedrag van € 23.632,04 (de gemeente betwist dat), geldt dat de hoogte daarvan, mede gelet op de grootte van het gehuurde, de duur van het gebruik en de omstandigheid dat Scholte geen geldelijke vergoeding voor het gebruik verschuldigd was, niet zodanig is dat deze de opzegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar maakt.

5.13. Gelet op het voorgaande is de primaire vordering van de gemeente toewijsbaar en komt de kantonrechter aan de subsidiaire (II) en meer subsidiaire (III) niet meer toe. Daarbij gaat de kantonrechter voorbij aan het verweer van Scholte dat de gemeente niet ontvankelijk moet worden verklaard omdat door de verkoop van het pand aan Tuin de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst op Tuin zijn overgegaan en de gemeente daarop geen beroep meer kan doen. Nog daargelaten dat blijkens artikel 7:226 BW alleen de rechten en verplichtingen van de verhuurder uit de huurovereenkomst die na de vervreemding van het gehuurde opeisbaar worden, op de nieuwe eigenaar overgaan, geldt dat de huurovereenkomst al vóór de verkoop en levering, namelijk op 30 juni 2017, is geëindigd. Ook het verweer dat de gemeente bij haar vordering geen belang meer heeft, wordt verworpen. Het conflict tussen partijen over de kwalificatie van de overeenkomsten houdt partijen al jaren verdeeld en alleen al daarom heeft de gemeente belang bij een beslissing op haar vordering.

5.14. De gemeente vordert voorts veroordeling van Scholte tot betaling van de gemaakte ontruimings- en opslagkosten die de gemeente begroot op € 361.340,-. De gemeente voert daartoe aan dat Scholte gelet op het arrest van het hof Amsterdam gehouden was het pand op uiterlijk 13 april 2018 leeg en ontruimd aan de gemeente op te leveren. Omdat Scholte dit naliët, heeft de gemeente het pand door de deurwaarder laten ontruimen waarvoor zij kosten heeft gemaakt die voor rekening van Scholte dienen te komen. De huisraad van Scholte, circa 945 kuub, heeft zij laten opslaan evenals de kunstcollectie waarop de gemeente beslag had gelegd. Hoewel Scholte keer op keer in de gelegenheid is gesteld om de huisraad op te halen, heeft hij dit pas op 28 november 2018 gedaan. De opslagkosten komen uit hoofde van zaakwaarneming eveneens voor rekening van Scholte, aldus de gemeente.

5.15. Scholte voert aan dat hij geen vergoeding van kosten verschuldigd is omdat de ontruiming, gelet op het verwijzingsvonnis van 12 september 2018 waarin is geoordeeld dat sprake was van huur, onrechtmatig was. Dit verweer kan niet slagen. Het hof Amsterdam heeft Scholte immers veroordeeld tot ontruiming van het pand op grond van zijn oordeel dat ontbinding van de overeenkomsten ongeacht de kwalificatie daarvan, wegens niet nakoming van een daaruit voortvloeiende betalingsverplichting, gerechtvaardigd was. Dus ook als aangenomen moet worden dat de overeenkomsten als huur gekwalificeerd kunnen worden, was de ontruiming rechtmatig. Daar komt bij dat, zoals hiervoor is overwogen en beslist, ook indien sprake was van huur, de overeenkomsten rechtsgeldig waren opgezegd zodat Scholte uit dien hoofde evenmin aanspraak op gebruik van het pand had.

5.16. Scholte betwist voorts dat sprake is van zaakwaarneming omdat de gemeente zich zonder redelijke grond heeft ingelaten met de behartiging van de belangen van Scholte. De gemeente is tot ontruiming overgegaan zonder Scholte in de gelegenheid te stellen zelf te ontruimen en heeft het hem tijdens de ontruiming feitelijk onmogelijk gemaakt om zijn inboedel mee te nemen. Enig overleg over de ontruiming of de opslag van de inboedel heeft niet plaats gevonden.

Toen de inboedel was opgeslagen wilde de gemeente deze alleen maar afgeven indien en zodra Scholte tenminste een bedrag van € 60.000,- aan opslagkosten zou betalen, waarbij de gemeente dreigde de inboedel te vernietigen, aldus Scholte.

5.17. Ook dit verweer kan niet slagen. Het moet Scholte voorafgaande aan de ontruiming duidelijk zijn geweest dat de gemeente serieus streefde naar het leegkomen van het pand: de verhouding tussen de gemeente en Scholte was toen al behoorlijk verstoord en bovendien had de gemeente het pand verkocht. Op de dag dat het arrest werd gewezen, is Scholte al gevraagd of hij vrijwillig tot ontruiming zou overgaan en de dag daarop is het arrest betekend en de ontruiming aangezegd. Het had onder deze omstandigheden op de weg van Scholte gelegen om zelf te zorgen voor tijdige ontruiming dan wel maatregelen ter voorkoming of tot opschorting van de ontruiming te nemen. Gesteld noch gebleken is dat Scholte iets deed. Toen de gemeente op de aangezegde dag tot ontruiming overging, Scholte zelf niets had geregeld of regelde en er vermoedelijk door hem, gelet op de omvang van de inboedel, op dat moment ook niets meer te regelen viel, was de gemeente gedwongen om de inboedel op te slaan. Nog daargelaten dat de APV het niet toeliet om de goederen op straat te zetten, had de gemeente ook rekening te houden met de belangen van Scholte door zorgvuldig met de goederen om te gaan. Scholte is vervolgens meerdere keren in de gelegenheid gesteld om de goederen op te halen, ook zonder opslagkosten te betalen. Hij deed dat uiteindelijk pas onder de druk van een door de gemeente aangespannen kort geding. Onder deze omstandigheden moet het ervoor gehouden worden dat de gemeente zich op redelijke gronden heeft ingelaten met de behartiging van de belangen van Scholte. Hij zal de kosten van ontruiming en opslag dan ook moeten vergoeden. Dergelijke kosten had hij overigens ook moeten maken als hij de ontruiming en opslag zelf zou hebben geregeld.

5.18. De gemeente heeft het door haar in verband met de ontruiming en opslag gevorderde bedrag ad € 361.304,- nader onderbouwd door het in het geding brengen van de facturen van de deurwaarder, de taxateur, de verzekeraar, de aannemer, de bewakingsdienst en de bedrijven waarbij de kunst en de verdere inboedel zijn opgeslagen. Scholte heeft deze facturen noch de hoogte ervan betwist zodat van de juistheid daarvan moet worden uitgegaan. Dit bedrag zal dan ook worden toegewezen. De kantonrechter gaat hierbij voorbij aan het ter comparitie gevoerde betoog van Scholte dat hij nog in staat moet worden gesteld om schriftelijk te reageren op de laatste vermeerdering van eis van de gemeente. Zo Scholte al onvoldoende in staat was om daarop ter comparitie te reageren, had hij gelet op de datum waarop de eisvermeerdering is ingediend, te weten 6 maart 2019, en de datum waarop de comparitie plaatsvond, 25 juni 2019, voldoende gelegenheid om een akte te nemen.

5.19. Tegen de vordering tot veroordeling van Scholte tot betaling van de opslagkosten voor de kunst na juni 2019 ad € 9.929,- per maand tot het moment waarop de kunst niet meer is opgeslagen, is verder geen nader verweer gevoerd, zodat ook deze vordering zal worden toegewezen.

5.20. Omdat Scholte ondanks aanmaningen van de gemeente naliert zijn inboedel op te halen, heeft de gemeente een kort geding tegen hem aanhangig gemaakt. Dit kort geding heeft de gemeente vlak voor de geplande zitting ingetrokken omdat Scholte de inboedel, met uitzondering van de beslagen kunstwerken, toen alsnog had opgehaald. In dit verband vordert de gemeente veroordeling van Scholte tot betaling van de kosten van het kort geding ter hoogte van 1 punt van het toepasselijke liquidatietarief. Deze vordering zal bij gebrek aan voldoende grondslag worden afgewezen. Immers, de gemeente had er voor kunnen kiezen om over het liquidatietarief met Scholte te overleggen alvorens het kort geding in trekken.

Ook had zij bij de voorzieningenrechter een kostenveroordeling kunnen vorderen. Nu zij dit niet heeft gedaan, dienen deze kosten voor rekening van de gemeente te blijven.

5.21. De gemeente heeft betaling van een bedrag van € 944,22 aan buitengerechtelijke kosten gevorderd, welke vordering zij heeft gegrond op het bepaalde in artikel 6:96 lid 2 sub c BW. Scholte heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen deze vordering. Voor de verschuldigdheid van buitengerechtelijke kosten bestaat op grond van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten pas recht op vergoeding van deze kosten indien daadwerkelijk incassohandelingen zijn verricht. Het versturen van de zogenaamde 14 dagen brief is bij een niet-consument als schuldenaar niet relevant, zodat in beginsel een enkele brief van de gemeente voldoende is. Echter, nu de gemeente niet nader is ingegaan op het gemotiveerde verweer van Scholte dat geen (relevante) incassowerkzaamheden zijn verricht, ziet de kantonrechter aanleiding de gevorderde buitengerechtelijke kosten af te wijzen.

5.22. Voorts heeft de gemeente veroordeling van Scholte tot betaling van de ingevolge het arrest van het Hof van 13 maart 2018 verbeurde dwangsommen ad € 2.000,- gevorderd. Scholte heeft de vordering betwist maar geen specifiek verweer tegen deze vordering gevoerd. In het arrest zijn Scholte en zij die (overigens) verblijven in de onroerende zaak aan de Middenweg 172-174 te Den Helder veroordeeld om binnen dertig dagen na betekening van het arrest het pand te ontruimen en ontruimd te houden op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 500, per dag. Dit arrest is op 14 maart 2018 aan Scholte betekend zodat op uiterlijk 14 april 2018 aan de veroordeling voldaan had moeten zijn. Vast staat dat op 17 april 2018 door Scholte nog geen begin van ontruiming was gemaakt. Omdat de gemeente op die dag zelf met de ontruiming is aangevangen, zal de dwangsom voor drie dagen worden toegewezen, dus tot een bedrag van € 1.500,-.

5.23. De gemeente heeft ten slotte betaling van een bedrag van € 19.519,71 gevorderd in verband met het over de periode van 2012 tot 1 juli 2017 onbetaald laten door Scholte van de overeengekomen vergoeding van € 500,- per maand voor gas, water en elektriciteit. Scholte betwist deze vordering en voert daartoe het volgende aan. Ten eerste stelt hij dat de gemeente nooit heeft voldaan aan haar verplichting om jaarlijkse afrekeningen op te stellen, op grond waarvan Scholte de betaling heeft gestaakt. De juistheid van de uiteindelijk in december 2016 verzonden afrekening over de periode 2012 tot en met augustus 2016 wordt door Scholte betwist. Ten tweede beroept Scholte zich op verrekening met de door hem in het pand gepleegde investeringen, waardoor per saldo een vordering van Scholte op de gemeente resteert.

5.24. De kantonrechter begrijpt het verweer van Scholte dat hij de betaling heeft gestaakt wegens het niet verkrijgen van een jaarlijkse eindafrekening als een beroep op opschorting. Opschorting leidt tot uitstel van de overeengekomen prestatie, niet tot afstel. Vast staat dat de gemeente in december 2016 alsnog een eindafrekening over de periode 2012 – 2016 heeft toegestuurd en daarmee aan haar verplichtingen jegens Scholte heeft voldaan. Scholte was dan ook gehouden het termijnbedrag van € 500,- over die periode alsnog te voldoen. Uit de eindafrekening blijkt dat Scholte over de periode 2012 – 2016 een bedrag van € 16.519,71 verschuldigd was en dat de kosten van het werkelijk verbruik hoger lagen dan het door Scholte te betalen voorschot.

Het bedrag van € 16.519,71 gerekend tot 1 januari 2017 is dan ook toewijsbaar. Voor wat betreft het jaar 2017 geldt dat het beroep op opschorting faalt omdat de verplichting van de gemeente om een eindafrekening toe te sturen, pas ontstaat na afloop van dat jaar en er voor Scholte, gelet op de in december 2016 ontvangen eindafrekening,

geen reden was om te veronderstellen dat hij aan voorschot méér moest betalen dan de kosten van het daadwerkelijk verbruik. Dat betekent dat Scholte over de periode 1 januari 2017 tot 1 mei 2018 nog een bedrag van € 8.000,- aan kosten voor nutsvoorzieningen verschuldigd is.

5.25. Het beroep van Scholte op verrekening met door hem in het pand gepleegde investeringen faalt eveneens nu Scholte heeft nagelaten te onderbouwen op grond waarvan deze kosten voor rekening van de gemeente zouden moeten komen.

5.26. De conclusie in conventie is dat zullen worden toegewezen:

- de vordering tot verklaring voor recht dat de atelier- en museumovereenkomsten op 1 juli 2017 zijn geëindigd door opzegging;
- de vordering tot veroordeling van Scholte tot betaling van de ontruimings- en opslagkosten ad € 361.340,-;
- de vordering tot veroordeling van Scholte tot betaling van de opslagkosten voor de kunst ad € 9.929,- per maand vanaf 1 juli 2019 tot het moment waarop de kunst niet meer is opgeslagen;
- de vordering tot veroordeling van Scholte tot betaling van de verbeurde dwangsom tot een bedrag van € 1.500,-;
- de vordering tot veroordeling van Scholte tot betaling van een bedrag van € 16.519,71 plus een bedrag van € 8.000,- wegens kosten nutsvoorziening.

Voor zover over de hiervoor toegewezen bedragen rente is gevorderd, is de verschuldigheid daarvan door Scholte niet betwist, zodat deze voor toewijzing gereed ligt, met dien verstande dat de wettelijke zal worden toegewezen en niet de wettelijke handelsrente, nu in deze zaak in het midden is gelaten of sprake is van bruikleen of van huur van bedrijfsruimte.

5.27. Scholte zal als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld, waaronder de beslagkosten en nakosten, als na te melden, vermeerderd met de wettelijke rente bij niet tijdige voldoening.

5.28. Met betrekking tot de mede gedagvaarde gedaagden sub 2 wordt het volgende overwogen.

De kantonrechter gaat ervan uit, dat met gedaagden sub 2 niet de partner en kinderen van Scholte worden bedoeld, omdat de identiteit van deze personen bekend is bij de gemeente. Anders dan de gemeente kennelijk meent, moet worden aangenomen dat gedaagden sub 2 in deze procedure niet in rechte zijn verschenen. Nergens uit de stukken van Scholte blijkt dat zijn gemachtigde tevens als gemachtigde van gedaagden sub 2 is verschenen. Tegen gedaagden sub 2 wordt daarom verstek verleend. Weliswaar wordt vonnis op tegenspraak gewezen ten aanzien van alle gedaagden (sub 1 en 2), maar de gemeente heeft verzuimd om de akte wijziging van eis aan gedaagden sub 2 te beteken zoals bepaald in artikel 130 lid 3 Rv, zodat ten aanzien van deze gedaagden alleen de gevorderde verklaring voor recht zal worden toegewezen en de overige vorderingen zullen worden afgewezen. De proceskosten zullen, gelet op de uitslag van de procedure, ten aanzien van gedaagden sub 2 worden gecompenseerd als na te melden.

In reconventie

5.29. Hetgeen hiervoor in conventie is overwogen moet als hier geheel herhaald en ingelast worden beschouwd.

5.30. De vorderingen in reconventie zijn in de eerste plaats gebaseerd op de grondslag dat tussen de gemeente en Scholte nog een huurovereenkomst bestaat. Uit hetgeen in conventie is overwogen en beslist, volgt echter dat voor zover al sprake zou zijn geweest van huurovereenkomsten, deze rechtsgeldig zijn geëindigd. Daarmee faalt deze grondslag. De tweede grondslag is gelegen in de stelling van Scholte dat de ontruiming van 17 april 2018 onrechtmatig jegens hem was. Uit hetgeen in conventie is overwogen en beslist, volgt dat ook die grondslag niet kan slagen. Dat leidt ertoe dat de vorderingen in reconventie integraal zullen worden afgewezen.

5.31. Als de in het ongelijk gestelde partij zal Scholte in de proceskosten worden veroordeeld, waaronder de nakosten als na te melden, vermeerderd met de wettelijke rente bij niet tijdige voldoening. In verband met de samenhang met de vordering in conventie zal in reconventie worden volstaan met het toekennen van 1 salarispunt.

6. De beslissing

In conventie

6.1. verklaart voor recht dat de overeenkomsten 1 en 2 (de atelierovereenkomst en de museumovereenkomst) op 1 juli 2017 zijn geëindigd door opzegging;

6.2. veroordeelt Scholte om binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis tegen kwijting aan de gemeente te betalen € 361.340,-- wegens ontruimingskosten, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf de dag van verschuldigdheid van de afzonderlijke bedragen tot aan de dag der voldoening;

6.3. veroordeelt Scholte om aan de gemeente te betalen € 1.500,-- wegens verbeurde dwangsommen, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf de dag van betekening van het vonnis tot aan de dag der voldoening;

6.4. veroordeelt Scholte om aan de gemeente te betalen bedragen van respectievelijk € 16.519,71 en € 8.000,-- wegens vergoeding voor gas, water en elektriciteit, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf de dag van verschuldigdheid van de afzonderlijke bedragen tot aan de dag der voldoening;

6.5. bepaalt dat Scholte na juni 2019 de opslagkosten voor kunst ad € 9.929,-- per maand verschuldigd is en veroordeelt Scholte tot betaling van dit bedrag aan de gemeente tot het moment dat de kunst niet meer is opgeslagen;

6.6. veroordeelt Scholte tot betaling van de proceskosten, die de kantonrechter aan de kant van de gemeente tot en met vandaag vaststelt op:

dagvaarding m.b.t. Scholte	€ 99,91
griffierecht	€ 952,00
beslagkosten	€ 2.626,00
salaris gemachtigde	€ 961,00

en veroordeelt Scholte tot betaling van € 120,-- aan nasalaris voor zover daadwerkelijk nakosten door de gemeente worden gemaakt, welke kosten dienen te worden voldaan binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis en voor het geval voldoening niet binnen deze termijn plaatsvindt te vermeerderen met de wettelijke rente over voormeld bedrag vanaf 14 dagen na betekening van dit vonnis tot aan de dag der voldoening;

- 6.7. wijst de vordering ten aanzien van Scholte voor het overige af;
- 6.8. wijst de vordering voor het overige af ten aanzien van gedaagden sub 2;
- 6.9. compenseert de proceskosten ten aanzien van gedaagden sub 2 aldus, dat iedere partij de eigen kosten draagt;

In reconventie

- 6.10. wijst de vordering van Scholte af;
- 6.11. veroordeelt Scholte tot betaling van de proceskosten, die de kantonrechter aan de kant van de gemeente tot en met vandaag vaststelt op € 961,-- aan salaris gemachtigde, en veroordeelt Scholte tot betaling van € 120,-- aan nasalaris voor zover daadwerkelijk nakosten door de gemeente worden gemaakt, welke kosten dienen te worden voldaan binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis en voor het geval voldoening niet binnen deze termijn plaatsvindt te vermeerderen met de wettelijke rente over voormeld bedrag vanaf 14 dagen na betekening van dit vonnis tot aan de dag der voldoening;

in conventie en in reconventie

- 6.12. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.J. Dijk, kantonrechter, en op bovengenoemde datum in het openbaar uitgesproken in aanwezigheid van de griffier.

De griffier

De kantonrechter



VOOR FOTOKOPIE CONFORM
AFGEGEVEN
de griffier