

FORT

Fort Advocaten N.V.
 Koningslaan 60
 1075 AG Amsterdam
 Postbus 70091
 1007 KB Amsterdam
 The Netherlands

T +31 (0)20 664 51 11
 F +31 (0)20 662 04 70
 E amsterdam@actlegal-fort.com
 www.fortadvocaten.nl
 www.actlegal-fort.com

Houthoff
 T.a.v. de heer mr. J.F. de Groot
 Gustav Mahlerplein 50
 1082 MA AMSTERDAM

per e-mail: j.de.groot@houthoff.com

Amsterdam, 25 januari 2021

Inzake : Graaf Wichman/Gemeente Huizen
 Onze ref. : 2976767.1/20170018
 E-mail : Pieter.Twaalfhoven@actlegal-fort.com

Geachte confrère,

Tot mij heeft zich gewend Graaf Wichman Huizen Vastgoed B.V. ("GWHV") in verband met het volgende.

Uit e-mailcorrespondentie die gevoerd is tussen de (indirect) bestuurder van GWHV – de heer M.R. van de Kuit – en de gemeente Huizen (de "**Gemeente**") begrijp ik dat u optreedt voor de Gemeente. Om deze reden richt ik deze brief tot u.

Tussen de rechtsvoorganger van GWHV, die thans verhuurder is, en de Gemeente als huurder, is op 23 augustus 1998 een huurovereenkomst gesloten ("**de Huurovereenkomst**") met betrekking tot de bedrijfsruimte die op dit moment in gebruik is bij de bibliotheek, gelegen aan het Plein 2000 te Huizen ("**het Gehuurde**"). Deze Huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van twintig jaar en is ingegaan op de dag dat het Gehuurde door de verhuurder werd opgeleverd, zijnde 1 januari 2001.

De termijn waarvoor de Huurovereenkomst werd aangegaan liep derhalve af op 31 december 2020. De Huurovereenkomst is door geen van partijen opgezegd. Deze loopt nu door voor een aansluitende periode van vijf jaar.

In de aanloop naar het einde van de eerste huurtermijn (althans het uiterste moment waartegen de Huurovereenkomst kon worden opgezegd om deze na twintig jaar te laten eindigen), hebben GWHV en de Gemeente met elkaar onder meer gecorrespondeerd over een mogelijke nieuwe huurovereenkomst. Deze correspondentie is op enig moment gestopt zonder dat partijen overeenstemming hebben bereikt. Met het door de Gemeente aan GWHV toegestuurde concept voor een nieuwe huurovereenkomst heeft GWHV nimmer ingestemd.

Fort Advocaten N.V. is een naamloze vennootschap. Fort Advocaten N.V. is gevestigd in Amsterdam en staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34372941. Uitsluitend Fort Advocaten N.V. geldt als opdrachtnemer. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden staan vermeld op onze website.

Fort Advocaten N.V. is a limited liability company. Fort Advocaten N.V. has its offices in Amsterdam and is registered with the Trade Register of the Chamber of Commerce under number 34372941. Fort Advocaten N.V. shall operate as sole contracting party. Applicable to all our activities are our General Terms and Conditions, which include a limitation of liability. These General Terms and Conditions are available on our website.

act legal offices

Amsterdam
 Bratislava
 Bucharest
 Budapest
 Frankfurt
 Madrid
 Milan
 Prague
 Vienna
 Warsaw

www.actlegal.com

FORT

Uit e-mails van de heer Klompmaker (Hoofd afdeling Omgeving van de Gemeente, (hierna: “**Klompmaker**”) waarbij u in de cc stond, blijkt dat de Gemeente zich ten onrechte op het standpunt stelt dat partijen wel overeenstemming hebben bereikt over een nieuwe huurovereenkomst en ook dat de Gemeente nu conform die vermeende nieuwe huurovereenkomst handelt. Dat laatste blijkt ook uit het betalingsgedrag van de Gemeente.

Het voorgaande leidt ertoe dat de Gemeente tekortschiet in de nakoming van de Huurovereenkomst. Dit door vanaf juli 2020 een deel van de verschuldigde huur onbetaald te laten. Zij is daardoor naast de onbetaalde huur ook de overeengekomen boetes verschuldigd geworden.

De Gemeente is nog een bedrag van € 82.947,50 aan openstaande huur inclusief btw en servicekosten aan GWHV verschuldigd voor Q3 2020, Q4 2020 en Q1 2021. Inmiddels zijn op basis van artikel 14 van de Algemene Bepalingen ROZ 1996 boetes verbeurd wegens het niet betalen van de volledige verschuldigde huurprijs. Daarnaast heeft de Gemeente in juli te laat betaald, waardoor een boete van € 2.138,56 is verbeurd. Ook in januari is te laat betaald, waardoor een boete van € 3.110,95 is verbeurd. De openstaande boetes vanwege niet volledige betaling zijn de volgende:

- Q3 2020: 2% over het verschuldigde bedrag van € 11.442,60 voor de maanden augustus en september is € 228,85 maal twee is € 457,70;
- Q4 2020: 2% over het verschuldigde bedrag van € 11.442,60 plus € 35.752,45 voor de maanden oktober, november, december is € 943,90 per maand maal drie is € 2.831,70.

Deze boetes zijn vanaf Q3 2020 tot en met januari 2021 opgelopen tot een bedrag van € 8.538,91. Als voornoemde bedragen dan nog niet zijn voldaan, zal per februari het boetebedrag opnieuw met € 1.658,95 worden vermeerderd.

Het totaalbedrag dat de Gemeente aan GWHV verschuldigd is bedraagt thans € 91.486,41. Ik verzoek u te bevorderen dat de Gemeente dit bedrag vóór 20 januari 2021 overmaakt op het haar bekende rekeningnummer van GWHV. De Gemeente dient deze brief op te vatten als een sommatie en een ingebrekestelling.

Ik licht het voorgaande nog kort toe.

Na meerdere e-mails met daarin voorstellen van beide partijen over en weer, heeft GWHV op 20 oktober 2017 op hoofdlijnen een voorstel gedaan met de volgende voorwaarden:

- de Gemeente zal de huidige Huurovereenkomst uitdienen;
- er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten voor de duur van vijftien jaar;
- de nieuwe huurprijs wordt € 190.000,00;
- de huurprijsindexering is 2%;
- de eerste vijf jaar geldt een korting van € 5.000,00 op de geïndexeerde huur.

Klompmaker geeft daarop aan dat hij dit voorstel aan de gemeenteraad moet voorleggen voordat hij verder kan onderhandelen over een nieuwe huurovereenkomst.

FORT

Op 19 februari 2018 meldt Klompmaker aan GWHV dat door de gemeenteraad is ingestemd met het voorstel dat aan de raad is voorgelegd. Hij kondigt aan dat de Gemeente nu een concept zal maken voor de door de Gemeente gewenste nieuwe huurovereenkomst. Dit concept is op 22 juli 2019 door de heer Van Noord (Beleidsadviseur grondzaken en economische voorzieningen van de Gemeente) aan GWHV toegezonden.

GWHV heeft daar niet mee ingestemd. Onder meer niet omdat in dat concept een andere ingangsdatum staat dan in het voorstel van GWHV d.d. 17 oktober 2017. Aan GWHV is vervolgens gebleken dat aan de gemeenteraad een ander voorstel ter goedkeuring is voorgelegd, dan het voorstel dat GWHV aan de Gemeente heeft gedaan. Daarnaast staan in het door de Gemeente toegezonden concept voor een nieuwe huurovereenkomst een flink aantal bepalingen waarover partijen überhaupt nog niet gesproken hebben. Daarbij is ook van belang dat GWHV in haar bedrijfsvoering gebruik maakt van eigen huurovereenkomsten die een duidelijk verhuurdervriendelijk karakter hebben.

Indien de Gemeente dat wenst is GWHV bereid om weer met haar in gesprek te gaan een mogelijke nieuwe huurovereenkomst. Dit uiteraard wel pas nadat de Gemeente de hiervoor genoemde bedragen aan achterstallige huur en boetes aan haar heeft voldaan.

Ik verneem graag van u.

Met vriendelijke groet,



z. P.C.J. Twaalfhoven