

Alleen per e-mail
Fort Advocaten
Mr. P.C.J. Twaalfhoven
Koningslaan 60
1075 AG AMSTERDAM

Mr. J.F. de Groot MRICS
Advocaat | Partner
T +31 20 605 65 44
F +31 20 605 67 04
M +31 6 5152 7324
E j.de.groot@houthoff.com
Postbus 75505 1070 AM Amsterdam
Gustav Mahlerplein 50 Amsterdam

Amsterdam, CONCEPT 28 januari 2021
Inzake: Gemeente Huizen / Bibliotheek (Graaf Wichman)
Onze ref: 650001075/25683263.1
Uw ref.:2976767.1/20170018

Geachte confrère,

In goede orde ontving ik uw brief van 25 januari 2021 met opgemeld kenmerk. In deze brief stelt u namens uw cliënte, Graaf Wichman Huizen Vastgoed B.V. ("**GWHV**"), dat er een betalingsverplichting is ontstaan als gevolg van niet betaalde huursommen en boetebedragen. De gemeente Huizen ("**Gemeente**") zou een bedrag van € 91.486,41 aan GWHV verschuldigd zijn.

De Gemeente heeft mij verzocht u als volgt te berichten.

De verschuldigdheid van het door u berekende bedrag wordt bestreden. De Gemeente heeft voldaan aan haar betalingsverplichtingen met betrekking tot de huur van de bibliotheek, zoals deze voortvloeien uit wederzijds bindende afspraken over voortzetting van de huur die tussen de Gemeente en GWHV zijn gemaakt. Vanzelfsprekend licht ik dit graag toe, waarbij ik tevens inga op de inhoud van uw brief.

Totstandkoming afspraken voortzetting huur

Hetgeen in uw brief wordt gesteld over de totstandkoming van de afspraken tussen GWHV en de Gemeente over voortzetting van de huur is onjuist, althans niet compleet.

U verwijst terecht naar een voorstel van GWHV van 20 oktober 2017 met de navolgende essentialia van voorzetting van de huur:

- a. de Gemeente zal de huidige huurovereenkomst uitdienen;
- b. er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten voor de duur van vijftien jaar;
- c. de nieuwe huurprijs wordt € 190.000,00;

- d. de huurprijsindexering is 2%;
- e. de eerste vijf jaar geldt een korting van € 5.000 op de geïndexeerde huur.

Dit is correct en stemt overeen met de tekst van de heer Van de Kuit aan de Gemeente bij e-mail van 20 oktober 2017: *"We dienen de huidige overeenkomst uit daarna nieuwe overeenkomst 15 jaar 190.000 waarbij een index van 2% geldt. Eerste vijf jaar een korting van 5.000 euro per jaar op de geïndexeerde huur. Ok?"*

Bestuurlijke besluitvorming ten aanzien van de essentialia

Dit duidelijke aanbod van GWHV voor wat betreft de essentialia van de huurafspraken bij voortzetting van de huur is namens de Gemeente aanvaard, waarmee wederzijds rechten en verplichtingen zijn ontstaan. Daartoe wijs ik u op het volgende. Direct op 20 oktober 2017 werd ambtelijk aan Van de Kuit geantwoord: *"Ik vind dat we op respectvolle en constructieve wijze tot dit resultaat zijn gekomen. Ik ga het met het college bespreken. Zodra er een besluit ligt, laat ik (...) jou dat weten."* Conform deze ambtelijke bereidheid werd het bereikte resultaat ten aanzien van de essentialia van voortgezette huurafspraken aan het college voorgelegd. Reeds op 21 oktober 2017 werd de heer Van de Kuit bericht dat de wethouders Pas en Bakker (portefeuillehouders) konden instemmen met het resultaat en dit met een positieve insteek zouden inbrengen in het college. Dat de formalisering van de onder het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring gemaakte afspraken voorspoedig verliep, blijkt uit een bericht van 28 november 2017 namens de Gemeente aan onder meer Van de Kuit: *"Bijgevoegd treft u aan het concept-raadsvoorstel. Naar verwachting gaat het college dit raadsvoorstel vandaag in de openbare collegevergadering vaststellen. Behandeling door de raad is dan gepland 8 februari a.s. Omdat het vandaag na besluit van het college door de pers kan worden opgepakt, geef ik u beiden kennis van het raadsvoorstel. Heeft u vragen? Bel of mail ons. (...)"*

Het bij dit bericht gevoegde concept-raadsvoorstel bevatte de volgende essentialia van voortgezette huurafspraken: (i) ingangsdatum 1 september 2020, (ii) huurperiode van 15 jaar, (iii) aanvangshuurprijs van € 190.000,=, (iv) jaarlijkse indexatie van 2%, en (v) de eerste vijf jaar een korting van € 5.000 op de geïndexeerde huur.

Hoewel daartoe aldus expliciet de gelegenheid is geboden, heeft Van de Kuit geen vragen gesteld of opmerkingen gemaakt naar aanleiding van dit raadsvoorstel. In zijn vergadering van 8 februari 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel, waarmee het gebruikelijke bestuurlijke voorbehoud voor het maken van privaatrechtelijke afspraken was vervallen. Bij e-mailbericht van 19 februari 2018 werd dit besluit door de Gemeente aan Van de Kuit bekendgemaakt. Ook die mededeling leidde niet tot een reactie zijdens Van de Kuit.

Nu met het raadsbesluit van 8 februari 2018 het proces van aanbod en aanvaarding voltooid werd, liggen vanaf dat moment de essentialia van de afspraken voor voortzetting van de huur vast.

Vastlegging van de afspraken in een schriftelijk document

In de zomer van 2019 heeft de Gemeente het initiatief genomen om de hiervoor vermelde afspraken formeel neer te leggen in een op schrift gestelde huurovereenkomst. Op dat moment bleek aan de Gemeente – voor het eerst – dat er bij Van de Kuit geen bereidheid bestond om de huurovereenkomst op schrift te stellen. Anders dan u in uw brief stelt, gaf Van de Kuit daarvoor geen inhoudelijke argumenten die zagen op de essentialia van de huurovereenkomst of de tekst van het voorgelegde concept, maar bleek Van de Kuit verschillende dossiers aan elkaar te willen koppelen. Van de Kuit schreef op 11 november 2019 aan de Gemeente: *“Wil eerst een afspraak parkeren en bezien wat de gemeente voor mij kan doen. Pas als daar duidelijkheid over is ben ik bereid een afspraak te maken mbt een eventuele huurovereenkomst bibliotheek.”* Met 'het parkeren' werd kennelijk bedoeld op een (overigens nimmer geëffectueerd) bestuurlijk voornemen om een parkeerverbod in te stellen nabij speelpark Oud Valkeveen (eigendom Van de Kuit), waarin Van de Kuit zich niet kon vinden. Het moge voor zich spreken dat de Gemeente niet bereid is gebleken om beide geheel verschillende kwesties aan elkaar te koppelen.

Ook nadien is Van de Kuit niet bereid gebleken om met de Gemeente te overleggen over vastlegging van de gemaakte afspraken over voortzetting van de huur van de bibliotheek. De Gemeente daarentegen gedraagt zich met ingang van september 2020 conform de in 2018 tot stand gekomen essentialia. Dat geldt evenwel, blijkens de facturering tijdens GWHV inclusief de oplegging van boetebedragen, niet voor uw cliënte.

Ingangsdatum nieuwe afspraken voortgezette huur

Welbeschouwd noemt u in uw brief van 25 januari jl. één enkel aspect op basis waarvan GWHV niet gebonden zou zijn aan de hiervoor verwoorde essentialia van de voortgezette huurafspraken: het raadsvoorstel zou anders hebben geluid dan eerder zou zijn overeengekomen. Naar de Gemeente begrijpt – want u noemt geen andere afwijkingen en die zijn er ook niet – doelt u uitsluitend op het punt van de ingangsdatum van de afspraken. Graag zet ik uiteen dat (ook) op dit onderdeel geen sprake is van afwijking van de afspraken, zodat dit aspect hoe dan ook eenvoudig tussen partijen oplosbaar is.

Partijen hebben bij het vormgeven van de afspraken in oktober 2017 inderdaad gesproken over de ingangsdatum van de nieuwe overeenkomst. De Gemeente stelde zich al langere tijd op het standpunt dat de door haar betaalde huurprijs inmiddels niet meer marktconform (want: te hoog) was. De Gemeente heeft dan ook in het proces van besprekingen dat voorafging aan de hiervoor vermelde correspondentie uit oktober 2017 voorgesteld om de nieuwe huurafspraken al eerder te laten

ingaan, bijvoorbeeld in 2018 met een navenant langere looptijd. Uw cliënte heeft die voorstellen altijd zeer stellig afgewezen. In het e-mailbericht van 17 oktober 2017 van Van de Kuit aan de Gemeente werd vermeld: *“Van eerdere ingang dan de afloop van de vigerende huurovereenkomst kan geen sprake zijn.”*. De in oktober 2017 wederzijds bevestigde afspraken gingen dan ook uit van het uitdienen van de lopende huurovereenkomst door de Gemeente. In het raadsvoorstel – waarop, zoals gezegd, uw cliënte daartoe in de gelegenheid gesteld noch vooraf noch achteraf heeft gereageerd – is beoogd aan 'het uitdienen van de lopende huurovereenkomst' een datum te verbinden, en naar beste wetenschap van de Gemeente resulteerde dit in de datum van 1 september 2020. De Gemeente wist niet beter dan dat de vorige huurafspraken zouden expireren op 31 augustus 2020, en dat (dus) de nieuwe afspraken per 1 september 2020 zouden ingaan. Kennelijk had uw cliënte daarover in die periode van besluitvorming evenmin andere gedachten.

Naar aanleiding van facturen over het derde en vierde kwartaal is tussen de Gemeente en GWHV een discussie ontstaan die zich (inderdaad) heeft toegespitst op de ingangsdatum van de nieuwe afspraken. De nieuwe afspraken als zodanig werden niet betwist. Het is de Gemeente naar aanleiding van die discussie duidelijk geworden dat de 'datum einde oude huurovereenkomst' en (daarmee) de 'datum aanvang nieuwe afspraken' niet zonder meer duidelijk zijn. De oude huurovereenkomst had een looptijd van twintig jaar en een ingangsdatum gelijk aan de datum van 'oplevering bibliotheek'. De Gemeente is voor laatstgenoemde datum uitgegaan van 1 september 2000. Naar is gebleken is de exacte opleverdatum niet meer concreet te achterhalen maar ligt deze (ergens) in de periode tussen 1 september 2000 (waarvan de Gemeente uitging) en 1 januari 2001 (waarvan Van de Kuit kennelijk uitging). Uit een e-mailwisseling tussen de Gemeente en (medewerkers van) Van de Kuit is gebleken dat geen van beide partijen een ondubbelzinnig stuk kan overleggen dat klaarheid in deze geeft. Dat betekent dat gewerkt moet worden met redelijke aanknopingspunten voor de aanvangsdatum van de nieuwe huurafspraken. De Gemeente heeft in dat kader aan GWHV meegedeeld dat zij in haar betalingsadministratie bewijs heeft gevonden van een betaling voor 'huur bibliotheek' per vierde kwartaal 2000. Daaruit volgt dan dat de huur uiterlijk moet zijn aangevangen per 1 oktober 2000. De afspraken uit deze overeenkomst zijn dan uitgediend per 30 september 2020, zodat de nieuwe afspraken ingaan per 1 oktober 2020. Het door uw cliënte ingenomen standpunt dat de nieuwe afspraken pas per 1 januari 2021 zijn ingegaan, is derhalve in elk geval niet correct.

Bereidheid tot overleg

De Gemeente heeft uw cliënte meermaals aangegeven bereid te zijn tot overleg over het vorenstaande en met name dus over de vaststelling van de ingangsdatum van de nieuwe afspraken. Na die vaststelling zouden mogelijke enige nabetalingen volgen, doch dan vanzelfsprekend zonder boetebedragen nu de einddatum van de oude huurovereenkomst (en daarmee de ingangsdatum van de nieuwe afspraken) (kennelijk) voor beide partijen niet helder was. Van enig aan haar

toerekenbaar niet nakomen van op de Gemeente rustende verplichtingen is derhalve nooit sprake geweest.

In uw brief leest de Gemeente thans dat GWHV 'indien de gemeente dat wenst' bereid is om weer met haar in gesprek te gaan over 'een mogelijke nieuwe huurovereenkomst', maar uitsluitend nadat de Gemeente de door u genoemde achterstallige bedragen en boetes heeft voldaan. Uit het vorenstaande moge u duidelijk zijn dat de Gemeente niet aan de aldus gestelde conditie kan en zal voldoen. Voor zover bovendien uit de door u gekozen formulering zou moeten worden afgeleid dat uw cliënte thans méér betwist dan slechts de ingangsdatum van de nieuwe afspraken, wijst de Gemeente erop dat zij niet tot heronderhandeling over de essentialia van voortzetting van de huur bereid is. Voor zover uw cliënte zich onttrekt aan de gemaakte afspraken, is sprake van wanprestatie aan de zijde van de verhuurder en moet de Gemeente uw cliënte op voorhand aansprakelijk houden voor eventuele schadelijke gevolgen.

Vervolg

De Gemeente acht het gewenst deze kwestie op korte termijn samen met uw cliënte af te wikkelen. Gelet daarop nodigt de Gemeente uw cliënte uit voor redelijk overleg over vastlegging van de op 8 februari 2018 door de gemeenteraad bekrachtigde essentialia van de voortgezette huurafspraken in een schriftelijk document, waarbij de Gemeente gelet op de bij haar bekende gegevens als ingangsdatum van de nieuwe afspraken 1 oktober 2020 zal hanteren. Het spreekt voor zich dat, indien uit een conforme vastlegging nabetalingsverplichtingen voortvloeien, de Gemeente die vervolgens prompt zal voldoen. Van betaling van boetebedragen kan geen sprake zijn.

Indien ik niet binnen twee weken van u verneem dat uw cliënte bereid is het hiervoor bedoelde overleg met de Gemeente aan te gaan, zal de Gemeente het ervoor houden dat uw cliënte daartoe niet bereid is, en zal zij er voor het vervolg vanuit gaan dat de ingangsdatum van de nieuwe huurafspraken 1 oktober 2020 is, zal zij daaruit eventueel voortvloeiende nabetalingen van huurpenningen aan uw cliënte voldoen, zal zij verder conform de op 8 februari 2018 bekrachtigde afspraken handelen en zal de Gemeente zich beraden op nadere stappen teneinde (alsnog) tot een eenduidige vastlegging van de reeds gemaakte afspraken in een schriftelijk document te komen.

Uw berichten zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Houthoff

J.F. de Groot