

**Aantekenen en per gewone post**

Stichting Dracula  
Postbus 62  
6269 ZH Margraten

██████████  
Advocaat  
Postbus 1750, NL-6201 BT Maastricht  
██████████@boelszanders.nl  
T +31 (0)88 304 02 16  
F +31 (0)43 362 65 62

Plaats/Datum Maastricht-Airport, 31 oktober 2017  
Betreft Eijsden-Margraten/advies Scouting  
Onze referentie GV/MU/7010669/80252902/V1  
Uw referentie 20170919

Geachte heer ██████████,

Tot mij heeft zich gewend de gemeente Eijsden-Margraten (hierna: "cliënte") statutair gevestigd en kantoorhoudende te (6269 DA) Margraten aan het Amerikaplein nr. 1 met het verzoek haar belangen te behartigen.

Van cliënte ontving ik uw brieven d.d. 2 juni 2017, 2 juli 2017, 22 september 2017. In reactie op voornoemde brieven bericht ik u als volgt.

**Hoenderstraat 2B Margraten**

Tussen cliënte en de Stichting Katholieke Jeugd Raad Margraten bestond vanaf 1962 dan wel 1968 een stilzwijgende gebruiksovereenkomst (om niet) voor het pand staande en gelegen aan de Hoenderstraat 2B te (6269 ZH) Margraten (hierna: "het pand"). De Jeugd Raad is opgeheven waarna Stichting Dracula (hierna: "Dracula") het pand zonder recht of titel is gaan gebruiken.

Cliënte heeft veelvuldig getracht het gebruik dat Dracula van het pand maakt te reguleren middels een huurovereenkomst. Deze huurovereenkomst werd steeds zonder nadere motivering door Dracula aan de kant gelegd waardoor er tot op heden geen huurovereenkomst tot stand is gekomen tussen cliënte en Dracula met betrekking tot het pand.

**Opzegging gebruik Hoenderstraat 2B Margraten**

Op 15 april 2017 heeft cliënte bij aangetekende brief aangezegd het gebruik van het pand door Dracula per 15 april 2018 te zullen beëindigen. In haar brief d.d. 15 april 2017 stelt cliënte zich, kort gezegd, op het standpunt dat Dracula het pand vanaf het begin zonder recht of titel in gebruik heeft. Slechts indien en voor zover er sprake zou zijn van bruikleen (quod non) zegt de gemeente de

bruikleenovereenkomst op met inachtneming van 12 maanden derhalve eindigend op 15 april 2018.

#### *Reactie Dracula*

In haar reacties d.d. 2 juni 2017, 2 juli 2017 en 22 september 2017 stelt Dracula zich, kort gezegd, op het standpunt dat er sprake is van een bruikleenovereenkomst en dat cliënte bij haar beslissing om het gebruik van het pand te beëindigen uitgaat van onjuiste en onvolledige (eenzijdige) informatie en dat Dracula niet in de gelegenheid is gesteld om haar verhaal uit de doeken te doen.

#### **Juridisch kader opzegging duurovereenkomst**

Zoals door cliënte reeds gesteld in haar brief d.d. 15 april 2017 stelt zij zich op het standpunt dat Dracula zonder recht of titel in het pand verblijft en reeds om die reden het pand dient te ontruimen.

Slechts indien en voor zover er sprake zou zijn van een (mondelinge) bruikleenovereenkomst (quod non) staat tussen partijen vast dat er geen einddatum voor de bruikleen is overeengekomen waardoor moet worden uitgegaan van een bruikleen voor onbepaalde tijd. De (mondelinge) bruikleenovereenkomst dient derhalve te worden gekwalificeerd als een duurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Een dergelijke duurovereenkomst is opzegbaar, hetgeen cliënte heeft gedaan per brief d.d. 15 april 2017.

#### **Gronden voor opzegging**

Slechts indien en voor zover er zwaarwegende belangen voor opzegging van de duurovereenkomst zouden zijn vereist (hetgeen niet het geval is), legt cliënte de volgende gronden ten grondslag aan de opzegging.

#### *Onvoldoende gebruik*

Cliënte heeft als eigenares en als behartiger van het algemene belang de regie over het pand dat destijds door cliënte is aangekocht ten behoeve van het huisvesten van jeugdorganisaties in Eijsden-Margraten. Bij cliënte bestaat er de sterke behoefte om het gebruik dat door jeugdorganisaties van het pand wordt gemaakt te optimaliseren. Volgens de gegevens van cliënte gebruikt Dracula het pand slechts voor een maandelijks vergadering. Dit is niet in lijn met het door cliënte beoogde gebruik van het pand in het kader van een verdere ontplooiing en opbloei van jongerenactiviteiten.

#### *(Onder)verhuur*

Bovendien heeft Dracula het pand aan verschillende verenigingen en stichtingen in gebruik gegeven. Sterker nog, in februari 2017 heeft Dracula schriftelijke huurovereenkomsten gesloten met onder meer Scouting Margraten en Mergelland Mannenkoor. Dit is nimmer met cliënte besproken noch heeft cliënte hier toestemming voor gegeven.

Naar aanleiding van de subsidiaire opzegging van de duurovereenkomst door cliënte heeft Dracula de met het Mergelland Mannenkoor gesloten huurovereenkomst op 28 juli 2017 opgezegd en de ontruiming aangezegd per 31 januari 2018. De huurovereenkomst gesloten met Scouting Margraten heeft Dracula opgezegd c.q. laten opzeggen door Scouting Margraten op 31 augustus 2017 en de ontruiming aangezegd per 30 november 2017.

#### *Vertrouwensrelatie*

De reden voor opzegging van de duurovereenkomst is tevens gelegen in het gebrek aan/het wegvallen van het noodzakelijke vertrouwen in Dracula alsmede de moeizame relatie met Dracula met betrekking tot het sluiten van een huurovereenkomst voor het pand. Dracula heeft zich de afgelopen jaren uiterst onbereidwillig opgesteld jegens cliënte. Naar de mening van cliënte zijn de verhoudingen met Dracula dusdanig verstoord dat niet van cliënte verwacht kan worden dat zij de duurovereenkomst nog langer laat voortbestaan.

#### *Belang Dracula*

Daar komt bij dat Dracula het pand niet gebruikt voor het verrichten van bedrijfsmatige, met de daarmee doorgaans gepaard gaande aanzienlijke financiële en commerciële belangen, activiteiten, maar voor het verrichten van hobbymatige activiteiten. Bovendien is Dracula een relatief kleine stichting. Dit betekent enerzijds dat slechts een beperkt aantal mensen wordt getroffen door de opzegging van de gebruiksovereenkomst en anderzijds geldt dat niet onaannemelijk is dat Dracula juist vanwege haar beperkte ledenaantal betrekkelijk eenvoudig een vervangende locatie zou kunnen vinden.

Voorts heeft cliënte reeds toegezegd huurovereenkomsten te willen aangaan met de overige gebruikers van het pand waaronder (maar niet uitsluitend) Scouting Margraten en het Mergelland Mannenkoor zodat zij gebruik kunnen blijven maken van het pand. Naar de mening van cliënte is er dan ook geen enkele reden om Scouting Margraten en het Mergelland Mannenkoor te (laten) ontruimen per 30 november 2017 respectievelijk 31 januari 2018. Beide dienen vrijelijk toegang tot het pand te behouden tot 15 april 2018.

Met inachtneming van het bovenstaande is er – indien vereist – sprake van een voldoende zwaarwegende grond voor opzegging van de bruikleenovereenkomst.

### **Onjuiste en onvolledige (eenzijdige) informatieverstrekking**

Cliënte betwist dat er sprake is van de door u gestelde onjuiste en onvolledige eenzijdige informatieverstrekking. Cliënte heeft meermaals getracht gesprekken met Dracula aan te gaan in het kader van het sluiten van een huurovereenkomst. Het laatste gesprek daterend 21 juni 2017. Bovendien heeft cliënte verschillende brieven aan Dracula gestuurd met betrekking tot het gebruik van het pand. Helaas ontving cliënte slechts afwijzende reacties van Dracula met betrekking tot het reguleren van het gebruik van het pand. Voor cliënte is de maat vol.

Gelet op het bovenstaande handhaaft cliënte haar brief d.d. 15 april 2017 en zal cliënte derhalve niet overgaan tot heroverweging van haar beslissing het gebruik van het pand te beëindigen.

### **Inventaris Hoenderstraat 2B Margraten**

In het kader van de beëindiging van het gebruik van het pand, zal cliënte Dracula op korte termijn contacteren om een bezoek te brengen aan het pand teneinde het pand te inspecteren en afspraken te maken omtrent de oplevering van het pand.

### **Sommatie**

In uw brief d.d. 22 september 2017 geeft u aan dat Dracula het pand niet zal verlaten per 15 april 2018. Namens cliënte verzoek – en indien nodig sommeer – ik u uw verplichtingen voortvloeiende uit de duurovereenkomst na te komen en het pand uiterlijk 15 april 2018 ontruimd, behoorlijk schoongemaakt en onder inlevering van alle sleutels aan cliënte ter beschikking te stellen. Uit uw mededelingen moet cliënte afleiden dat u niet aan uw ontruimingsverplichting zult gaan voldoen. Ik verzoek u daarom mij **binnen zeven dagen na dagtekening** van deze brief te bevestigen dat u per 15 april 2018 tot ontruiming zult overgaan.

Voorts verzoek – en voorzover nodig sommeer – ik u om mij **binnen zeven dagen na dagtekening** van deze brief te bevestigen dat u het Mergelland Mannenkoor en Scouting Margraten niet reeds per 31 januari 2018 respectievelijk 30 november 2017 zult dwingen tot ontruiming en beide in ieder geval tot 15 april 2018 de toegang tot het pand niet zult verhinderen en hen op geen enkele wijze zult belemmeren in het gebruik dat zij maken van het pand.

Indien u aan deze sommatie geen gevolg geeft, zal ik cliënte adviseren om zonder nadere aankondiging rechtsmaatregelen te treffen. Deze kunnen onder meer, doch niet uitsluitend, bestaan uit het starten van een bodemprocedure eventueel met provisionele vorderingen.

Met vriendelijke groet,  
Boels Zanders NV

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Van der...' with a long horizontal stroke extending to the right.