

PER E-MAIL: [REDACTED]@boelszanders.nl

Boels Zanders Advocaten N.V.

Mevrouw mr. [REDACTED]

Postbus 1750

6201 BT Maastricht

Maastricht, 7 november 2017

Onze referentie: Stichting Dracula/Gemeente Eijsden-Margraten - 17/0008

Uw referentie: GV/MU/7010669/80252902/VI

Betreft: uw brief d.d. 31 oktober 2017

Geachte Collega,

In de opgemelde zaak wendde zich tot mij Stichting Dracula met het verzoek om uw bovengenoemde brief te beantwoorden. Ik merk hierbij op dat uw brief pas laat door cliënte per gewone post is ontvangen en het exemplaar dat u per aangetekende post zou hebben verstuurd haar tot op heden nog steeds niet heeft bereikt.

U beantwoordt in de voornoemde brief de brieven van respectievelijk 2 juni 2017, 2 juli 2017 en 22 september 2017 van cliënte aan uw cliënte, hierna ook te noemen: de "gemeente". De inhoud van de voornoemde brieven van cliënte blijven gaaf en onverkort gehandhaafd. In een poging om onnodige herhalingen te voorkomen, zal ik alleen die onderdelen van uw brief bespreken waarvoor thans aanleiding bestaat. Het niet bespreken van enig onderdeel van uw brief betekent overigens niet dat de daarin besloten stellingen door mijn cliënte worden erkend.

In het navolgende zal ik eerst op uw brief reageren en vervolgens het standpunt van mijn cliënte nader toelichten. Bij de reactie op uw brief zal ik zoveel mogelijk dezelfde volgorde (lees: kopjes) hanteren.

Hoenderstraat 2B Margraten

Het is volstrekt onjuist dat cliënte zonder recht of titel het pand aan de Hoenderstraat 2B is gaan gebruiken. De gemeente is van begin af aan op de hoogte geweest en heeft de activiteiten van onder andere cliënte zelfs gesubsidieerd. Het door de gemeente geschetste beeld dat cliënte het pand als het ware heeft gekraakt, wordt weersproken door de door beide partijen erkende feiten in deze zaak.

De gemeente heeft er naar gestreefd om de bestaande rechtsverhouding tussen partijen te wijzigen. In tegenstelling tot hetgeen u in uw brief schrijft, is cliënte bereid geweest een huurovereenkomst te ondertekenen, maar heeft de gemeente zich op het laatste moment teruggetrokken. Enkele jaren later heeft de gemeente wederom een huurovereenkomst aan cliënte voorgelegd, maar deze huurovereenkomst bevatte volstrekt andere bedingen, waarover de gemeente ook niet wenste te onderhandelen. Het kan niet van cliënte worden verwacht dat zij een voor haar nadelige huurovereenkomst voetstoots ondertekent.

Opzegging gebruik Hoenderstraat 2B Margraten

Op 15 april 2017 heeft de gemeente de bruikleenovereenkomst tussen partijen tegen 15 april 2018 opgezegd. De gemeente stelt in haar opzegging dat cliënte het gehele pand in bruikleen heeft en dat zij het gehele pand uiterlijk op 15 april 2018 leeg en bezemschoon dient op te leveren. Voor het standpunt van cliënte voor de overige punten van dit onderdeel verwijs ik korthedshalve naar de brieven van cliënte aan de gemeente.

Juridisch kader opzegging duurovereenkomst

Het standpunt van de gemeente dat cliënte zonder recht of titel in het pand verblijft en reeds om die reden het pand dient te ontruimen, snijdt geen hout. De gemeente is op de hoogte geweest van de aanwezigheid van cliënte in het pand en de gemeente heeft ook met cliënte overleg gevoerd over de activiteiten in het pand. Het is evident dat een mondelinge overeenkomst voor het gebruik van het pand tot stand is gekomen, zodat deze ontruimingsgrond niet aan de orde is.

De mondelinge bruikleenovereenkomst is in beginsel opzegbaar, maar de opzegging is in dit geval in strijd met de redelijkheid en billijkheid nu het College van Burgemeester en Wethouders uitgaat van een verkeerde/onjuiste voorstelling van zaken. Daarnaast worden de belangen van cliënte onevenredig zwaar geraakt door de opzegging. In het navolgende kom ik hierop nog nader terug.

Gronden voor opzegging

Onvoldoende gebruik

De gemeente stelt dat mijn cliënte het pand onvoldoende zou gebruiken. Volgens de gemeente is het gebruik beperkt tot een maandelijkse vergadering, maar zulks is onjuist. Cliënte heeft meerdere werkgroepen, zoals bijvoorbeeld de fotoclub, die wekelijks gebruik maken van het gebouw. Deze informatie is bij de gemeente bekend en cliënte heeft dit nogmaals onder de aandacht van de gemeente gebracht. Deze stelling van de gemeente is dus aantoonbaar onjuist.

(Onder)verhuur

Met medeweten van de gemeente wordt het pand van begin af aan al onderverhuurd aan partijen die zich bezighouden met het maatschappelijk werk in Margraten, zoals het Mergelland Mannenkoor. De eerste overeenkomst met het Mannenkoor dateert van 1999. De gemeente is hiervan op de hoogte geweest, onder ander door de subsidieaanvragen van de betreffende partijen en de van gemeentewege in 2010 opgestelde concept-huurovereenkomst met daarbij een lijst van de onderhuurders, en heeft hierover nimmer bij cliënte geklaagd.

Naar aanleiding van de opzegging van de bruikleenovereenkomst is door cliënte de met het Mergelland Mannenkoor gesloten huurovereenkomst opgezegd en is ook de ontruiming aangezegd. Op basis van de sommatie van de gemeente is cliënte immers gehouden om het gehuurde leeg op te leveren en aan deze verplichting kan cliënte niet voldoen als er huurders in het pand achterblijven. De gemeente schrijft immers in haar opzegging van 15 april 2017:

“(...) u uiterlijk per die datum (15 april 2018, toevoeging) zult zorgdragen voor algehele ontruiming van het pand.”

De gemeente heeft mijn cliënte zelf gesommeerd om het gehele pand te ontruimen en zij geeft gehoor aan deze sommatie. Ik sluit niet uit dat de gemeente niet heeft overzien welke consequenties aan haar sommatie kleven, maar cliënte wenst in ieder geval niet op 15 april 2018 met een vordering van de zijde van de gemeente te worden geconfronteerd omdat het pand bijvoorbeeld niet geheel is ontruimd of niet geheel schoon is gemaakt.

Scouting Margraten heeft uit eigener beweging de huurovereenkomst opgezegd en zulks staat los van de invloedssfeer van cliënte. De keuzes van Scouting Margraten komen voor haar eigen rekening en kunnen niet aan mijn cliënte worden toegerekend.

Vertrouwensrelatie

De gemeente heeft er naar mening van cliënte aantoonbaar op aangestuurd om de verhoudingen tussen partijen te doen verslechteren. Cliënte heeft meerdere malen getracht om de dialoog met de gemeente te heropenen, maar de gemeente heeft zich in deze doelbewust vijandig tegen mijn cliënte opgesteld.

Belang Dracula

De gemeente heeft een volstrekt verkeerd beeld van de aard en de omvang van de activiteiten van cliënte. Kennelijk verkeert de gemeente in de veronderstelling dat Stichting Dracula alleen maar vergadert, maar dat is niet geval. Vanuit cliënte werken een aantal werkgroepen, zoals Camion en de fotoclub. De gemeente heeft zelfs geprobeerd om deze onderdelen van cliënte een aparte huurovereenkomst aan te bieden. Hieruit blijkt dat de gemeente niet helder op het netvlies heeft welke belangen aan de zijde van cliënte spelen en zij kan derhalve ook geen gewogen belangenafweging maken.

Uit de opzegging blijkt dat cliënte tot en met 15 april 2018 nog het gebouw in bruikleen heeft en dat het gehele gebouw vervolgens leeg en ontruimd moet worden opgeleverd aan de gemeente. De gemeente kan derhalve tot die tijd geen huurovereenkomsten sluiten met andere partijen, althans deze partijen huurgenot bieden. Cliënte is voornemens om het gebouw per 15 april 2018 aan de gemeente leeg en ontruimd op te leveren. Voor de oplevering heeft cliënte wel voldoende tijd nodig om het pand te ontruimen en andere gebruikers/beoogde huurders staan de ontruiming in de weg. Daar komt bij dat Scouting Margraten zelf heeft opgezegd en derhalve het door haar gehuurde deel van het pand tijdig dient op te leveren.

Het mag voldoende duidelijk zijn dat de gemeente van een verkeerde voorstelling van zaken is uitgegaan bij haar besluit om de bruikleenovereenkomst met cliënte op te zeggen. Van een zwaarwegende grond is evenmin sprake, zodat cliënte zich op dat punt alle rechten voor behoudt. Cliënte heeft zich hiervoor reeds uitgesproken dat zij het pand per 15 april 2018 ontruimd zal opleveren aan de gemeente, maar de gemeente kan niet verwachten dat enerzijds wordt gesommeerd om leeg op te leveren en dat zij dat anderzijds zelf onmogelijk maakt.

Onjuiste en onvolledige (eenzijdige) informatieverstrekking

Uw reactie onder dit kopje kan ik niet volgen. U volstaat kennelijk met een enkele betwisting om vervolgens te herhalen hoe de contacten tussen de gemeente en cliënte zijn verlopen. De bezwaren van cliënte zijn er juist op gericht dat de gemeente uitsluitend intern informatie vergaart en de gemeente niet hoor en wederhoor toepast om een volledig beeld te krijgen van de situatie. De bevoegde organen van de gemeente nemen derhalve uitsluitend besluiten op deze interne en vaak onvolledige informatie, zonder dat het standpunt van cliënte met betrekking tot de betreffende ontwikkelingen kan worden meegewogen.

Inventaris Hoenderstraat 2B Margraten

Cliënte wacht het initiatief van de gemeente af voor het maken van een afspraak voor een bezoek aan het pand voor een inspectie en het maken van afspraken voor de oplevering van het pand.

Het is overigens ook bij dit kopje onduidelijk wat u bedoelt. De tekst onder dit kopje ziet op een bezoek voor een inspectie en het maken van afspraken over de oplevering en niet over de inventaris van Hoenderstraat 2B.

Sommatie

Wederom wordt cliënte gesommeerd om het (gehele) pand ontruimd en behoorlijk schoongemaakt ter beschikking te stellen aan de gemeente. Deze sommatie is niet te rijmen met het eerder in uw brief ingenomen standpunt omtrent Scouting Margraten en het Mergelland Mannenkoor.

Cliënte zal op 15 april 2018 het pand geheel ontruimd opleveren aan de gemeente, een en ander met inachtneming van de nog te maken afspraken over de oplevering. Tot die tijd wenst cliënte geen andere gebruikers in het pand en voor zover reeds de ontruiming is aangezegd, zullen de betreffende huurders het pand moeten ontruimen tegen de aangezegde datum. Een en ander is niet aan cliënte te wijten, maar aan de eis van de gemeente over de wijze van de oplevering. De gemeente dwingt cliënte door het toelaten van derden om te wanpresteren en daaraan hoeft zij geen medewerking te verlenen. De derden zullen immers niet ontruimen op 15 april 2018, waardoor het voor cliënte onmogelijk is om leeg en ontruimd op te leveren, althans dan kan zij niet tijdig het pand schoonmaken. Uw sommaties zijn daarmee in strijd met elkaar en voor cliënte is het niet mogelijk om beide sommaties na te komen.

Ik deel overigens het standpunt van cliënte dat niet van haar verwacht kan worden dat zij de verantwoordelijkheid draagt voor de oplevering van het gehele pand, terwijl zij tot de laatste dag derden toegang tot het pand moet verlenen en ook verantwoordelijkheid moet nemen voor de ruimtes die door deze derden worden gebruikt. In uw brief heb ik ook niet gelezen hoe een en ander zich verhoudt met de verplichting tot het leeg en schoon opleveren van het pand.

Oplossing

Het voorgaande is een impasse die eenvoudig op te lossen is. Cliënte is bereid om het pand sneller te verlaten, mits zij voldoende gelegenheid krijgt tot het ontruimen van haar eigendommen. Cliënte wil de gemeente in de gelegenheid stellen om de inventaris tegen een nog vast te stellen waarde over te nemen. Indien de gemeente wenst dat andere gebruikers in het pand verblijven, dan wordt deze ontruiming wel bemoeilijkt. Een praktische oplossing is derhalve dat de modaliteit van de oplevering wordt gewijzigd. Cliënte zal het pand zo spoedig mogelijk ontruimen en vervolgens wordt het pand in de staat waarin het verkeert, dus inclusief de dan nog steeds door derden gebruikte ruimtes, opgeleverd. Cliënte stelt voor om dienaangaande afspraken te maken tijdens het bovengenoemde bezoek.

Uit uw brief kan ik niet opmaken op welke juridische gronden de gemeente stelt dat zij het in bruikleen zijnde pand aan derden kan verhuren. De bruikleenovereenkomst is weliswaar opgezegd, maar tot het einde van de bruikleenovereenkomst is het gehele pand exclusief tot gebruik van cliënte.

Met betrekking tot de door u aangekondigde rechtsmaatregelen merk ik op dat een gerechtelijke procedure in deze niet in het belang van partijen is. Afgezien van de door de gemeente eerder gedane mededeling dat zij toch over diepere zakken/meer financiële middelen voor een procedure beschikt dan mijn cliënte, hetgeen ongetwijfeld waar is, is een procedure met betrekking tot de eerste sommatie in uw onderhavige brief thans zinledig en een procedure met betrekking tot de tweede sommatie zal naar alle waarschijnlijkheid op de constateerde onverenigbaarheid met de eerste sommatie en het ontbreken van een deugdelijke juridische grondslag worden afgewezen.

Onverlet het voorgaande nog het volgende. De verstandhouding tussen partijen is dermate verslechterd dat cliënten vrezend achteraf te zullen worden aangesproken op het niet nakomen van de eerste sommatie doordat de tweede sommatie gestand wordt gedaan. Een praktische oplossing ligt derhalve voor de hand, waarbij uw cliënte op een

kortere dan door haar aangezegde termijn over het pand kan beschikken. Mijn cliënte wenst alleen het aan haar toebehorende inventaris te kunnen verwijderen of aan de gemeente te kunnen verkopen en het pand in goed overleg op te leveren. Ik neem aan dat een en ander in goed overleg te realiseren moet zijn.

Het ligt het meest voor de hand om de betreffende afspraken te maken bij het door u aangekondigde bezoek van de gemeente. Graag verneem ik van u wanneer dit bezoek doorgang kan vinden.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Folkertsma Advocaten B.V.

mr. [REDACTED]
advocaat

Adres: Stationsplein 8K, 6221 BT Maastricht
telefoon: 043 - 2500248
mobiel: 06 - 52007101
fax: 043 - 2041022
e-mail: jj@folkertsma-advocaten.nl
KvK: 63654091
BTW: NL355336286B01