

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

579



Datum	23-5-2023
Steller vragen	Arnold Posthuma
Over agendapunt	Raadsvergadering 25 mei 2023, ag.punt 10. Raadsvoorstel startnotitie Ambachts- en Baljuwhuis (Z/23/075450/347126)
<p>Aanleiding: In de commissie BenB van 11 mei 2023 zijn door de PvdA en andere partijen mondelinge vragen aan de wethouder gesteld over het huurcontract van de huurder van het AB-huis. Voor de PvdA en andere partijen was het nieuw dat de huurder na 20 jaar tijdelijke contracten te hebben gehad (respectievelijk 10 jaar, 5 jaar en nog eens 5 jaar), nu een contract voor onbepaalde tijd heeft.</p> <p>Het college wordt daarom verzocht de volgende vraag schriftelijk te beantwoorden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Wat zijn de redenen geweest dat de verhuurder van het Ambachts- en Baljuwhuis na verschillende tijdelijke huurcontracten te hebben gehad, nu een huurcontract heeft voor onbepaalde tijd? <p><i>Om te voorkomen dat het huurcontract voor onbepaalde tijd zou gelden had het contract voor 15 oktober 2022 moeten worden opgezegd door de gemeente. Hierbij had de gemeente dan wel een beroep moeten doen op een van de wettelijk voorgeschreven opzeggingsgronden, zoals opgenomen in het burgerlijk wetboek:</i></p> <p><i>Wettelijke gronden</i></p> <ol style="list-style-type: none">a. indien de bedrijfsvoering van de huurder niet is geweest zoals een goed huurder betaamt (art. 7:296 lid 1 sub a BW);b. indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij, zijn echtgenoot, zijn geregistreerde partner, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind het verhuurde persoonlijk in duurzaam gebruik wil nemen en hij daartoe het verhuurde dringend nodig heeft. Onder duurzaam gebruik wordt niet begrepen vervreemding van de bedrijfsruimte, maar wel renovatie van de bedrijfsruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is (art. 7:296 lid 1 sub b BW). <p><i>Opzegging op grond van een redelijke afweging van belangen</i></p> <ol style="list-style-type: none">c. de huurder niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst met betrekking tot het gehuurde, voor zover dit aanbod niet een wijziging van de huurprijs inhoudt (art. 7:296 lid 4 sub c BW), ofd. de verhuurder een krachtens een geldig bestemmingsplan op het gehuurde liggende bestemming wil verwezenlijken (art. 7:296 lid 4 sub d BW). <p><i>De gemeente had de opvatting, dat op het moment dat het contract met opgaaf van reden kon worden ontbonden, er geen opzeggingsgronden waren waarop aanspraak kon worden gemaakt. Een tweede moverende reden was dat op dat moment de rechtszaak al liep en de gemeente niet wilde ingrijpen in de situatie waar de rechtszaak betrekking op had.</i></p> <p><i>Dit betekent echter niet dat de huur niet kan worden opgezegd. het huurcontract is geanalyseerd en ook nu kan de gemeente op grond van een van de opzeggingsgronden de huur opzeggen, met inachtneming van de opzegtermijn van 1 jaar. De verhuurder zal wel schriftelijk met de opzegging moeten instemmen. Als deze uitblijft kan de gemeente de beëindiging van de huurovereenkomst vorderen van de rechter. De gemeente moet dan wel in de opzeggingsbrief alle opzeggingsgronden hebben opgenomen, zodat de huurder aan de hand van de, in de opzeggingsbrief, vermelde gronden kan bepalen of hij in de opzegging wil berusten, of het tot een procedure wil laten aankomen.</i></p>	

Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

579



Een andere mogelijkheid voor ontbinding is overgaan tot ontbinding van het contract via een bodemprocedure, het kan niet in een kortgeding procedure. Ontbinding kan alleen wanneer de huurder ernstig tekort schiet in de nakoming van de contractuele verplichtingen, en het kan alleen door de rechter worden besloten.

Uiteraard kan de huurovereenkomst nu nog steeds met wederzijds goedvinden worden beëindigd. Het voordeel hiervan is dat de partijen geen gerechtelijke procedure hoeven te volgen.

Toelichting (indien nodig):