

# vonnis

---

## RECHTBANK DEN HAAG

Zittingsplaats 's-Gravenhage

CK

Zaaknummer: 7807070 RL EXPL 19-12695

2 augustus 2019

### Vonnis ex artikel 254 Rv in de zaak van:

de publiekrechtelijke rechtspersoon  
**Gemeente Rijswijk**,  
zetelend te Rijswijk,  
eisende partij in conventie,  
verwerende partij in voorwaardelijke reconventie,  
gemachtigde: mr. W.J.E. van der Werf,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
**Q-Park Operations Netherlands B.V.**,  
gevestigd en kantoorhoudende te Maastricht,  
gedaagde partij in de conventie,  
eisende partij in voorwaardelijke reconventie,  
gemachtigden: mrs. B.J.H. Blaisse-Verkooijen en O.L. van der Pol.

Partijen worden aangeduid als de gemeente en Q-Park.

### 1. Procedure

1.1. De kantonrechter heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- de dagvaarding met producties van 7 juni 2019;
- de conclusie van antwoord tevens houdende voorwaardelijke eis in reconventie, met producties;
- de overgelegde pleitaantekeningen van partijen.

1.2. De aantekeningen van de griffier van de op 9 en 19 juli 2019 gehouden mondelinge behandeling, waarbij beide partijen en hun gemachtigden zijn verschenen.

### 2. De feiten

2.1. De gemeente en (de rechtsvoorganger van) Q-Park hebben op 16 maart 2000, ingaande per 1 april 1999, een huurovereenkomst gesloten betreffende de huur, het beheer en de exploitatie van een aantal parkeerterreinen en een parkeerdek rondom winkelcentrum In de Bogaard in Rijswijk. Sinds in ieder geval 1 januari 2019 beslaat de huurovereenkomst nog de parkeerterreinen bij partijen bekend als P2, P3 en P8 en het parkeerdek P7.

2.2. De parkeerterreinen P2 en P3, gelegen in de middenberm van de Prinses Beatrixlaan, bevatten tezamen circa 1.000 parkeerplaatsen. Parkeerterrein P8 is gesloten omdat de exploitatie ervan niet rendabel was. Parkeerdek P7 bevat 47 parkeerplaatsen.

2.3. In artikel 2.5 van de huurovereenkomst is het volgende bepaald:

Verhuurder is gerechtigd de huurovereenkomst voor het gehuurde of een deel daarvan na afloop van de eerste huurperiode van 20 jaar, en vervolgens na afloop van het 30e jaar te beëindigen ingeval hij aan (een deel van) het gehuurde een andere bestemming wenst te geven. Indien verhuurder evenwel vervangende of nieuwe parkeervoorzieningen ten behoeve van In de Bogaard of woningen en/of kantoren realiseert of doet realiseren welke zijn gelegen binnen het gebied als aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte plattegrond, en welke mede een openbare bestemming krijgen, is hij gehouden huurder als eerste in staat te stellen (danwel zulks hij derden te bedingen) daarop een huur of koopbod (zulks ter keuze van verhuurder of de derde(n)) uit te brengen, en, indien op basis daarvan geen overeenstemming mocht worden bereikt, huurder in staat te stellen tot het uitbrengen van een zogenaamd 'matching offer'.

2.4. In artikel 7.3 van de huurovereenkomst is het volgende bepaald:

Huurder is verplicht bij het einde van de huurovereenkomst, alsmede bij het beëindigen van het gebruik, het gehuurde in de staat als aangegeven in de processen-verbaal als bedoeld in de voorgaande 2 artikelliden, geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten aan verhuurder op te leveren.

2.5. Winkelcentrum In de Bogaard is toe aan renovatie. In dat kader zal de Prinses Beatrixlaan worden versmald en zal tevens een warmteleiding worden gerealiseerd. Daarvoor is onder meer de middenberm van de Prinses Beatrixlaan nodig.

2.6. Bij brief van 27 maart 2018 bericht de gemeente Q-Park als volgt:

De Gemeente Rijswijk en Q-Park hebben op 16 maart 2000 een huurovereenkomst gesloten betreffende huur, beheer en exploitatie van een aantal specifiek genoemde parkeerterreinen rondom winkelcentrum In de Bogaard te Rijswijk (zie bijlage).

De huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 20 jaar met ingang van 1 april 1999 en eindigt op 1 april 2019 (art. 2.1). Na het verstrijken van de termijn van 20 jaar wordt de overeenkomst twee keer verlengd met periodes van 10 jaar, tenzij:

- partijen niet tot overeenstemming komen over de verhuurcondities voor de volgende periode van 10 jaar;
- door de huurder op rechtsgeldige wijze opzegging heeft plaatsgevonden tegen het einde van de oorspronkelijke of verlengde periode (art. 2.3).
- na de periode van 20 jaar of na de periode van 30 jaar verhuurder aan (een deel van) het gehuurde een andere bestemming wenst te geven (art. 2.5)

Met deze brief maken we kenbaar de huurovereenkomst per 1 april 2019 te beëindigen op basis van art. 2.5. van de overeenkomst. De gemeente wenst aan (een deel van) het gehuurde een andere bestemming te geven dan openbaar toegankelijk betaald parkeren. Dit betreft (een deel van de) parkeergelegenheid op de middenberm van de Prinses Beatrixlaan (P2, P3 en P8). Voor zover u van oordeel zou zijn dat dit niet mogelijk is zeggen wij subsidiair de huurovereenkomst op voor de terreinen die een andere bestemming zullen krijgen, te weten de terreinen P2, P3 en P8.

Wij treden graag met u in overleg over een nieuwe overeenkomst voor de terreinen die bestemd blijven voor openbaar toegankelijk en betaald parkeerterrein' en over het afhechten van de overeenkomst voor de terreinen die niet langer worden bestemd voor betaald parkeren.

2.7. Bij brief van 13 november 2018 bericht Q-Park de gemeente het volgende:

Uw brief met bovengenoemd kenmerk d.d. 28 maart jl. is door ons in goede orde ontvangen. In deze brief geeft u te kennen de huurovereenkomst tussen de Gemeente Rijswijk en Q-Park welke betrekking heeft op de locaties P2, P3 en P6 te willen opzeggen per 1 april 2019.

Middels deze brief bevestigen wij dat genoemde opzegging door Q-Park geaccepteerd wordt waarbij wij opmerken dat de huur voor P6 al eerder door u is opgezegd, namelijk per brief van 14 november 2017 tegen 31 december 2018.

Naar aanleiding van de persoonlijke toelichting op genoemde opzegging hebben zowel Q-Park als de Gemeente Rijswijk vastgesteld dat het aanbod van parkeerplaatsen rondom Winkelcentrum In de Bogaard de vraag ruimschoots overschrijdt. Doelstelling van genoemde opzegging is om beide partijen de ruimte geven om te zoeken naar een voor beide partijen acceptabele parkeeroplossing in dit gebied (lees: de vaststelling van het aantal werkelijk benodigde parkeerplaatsen in aanvulling op die van P1, P4 en P5).

Wij stellen voor om begin 2019 hierover nader te overleggen.

2.8. Bij brief van 11 december 2018 bericht de gemeente Q-Park het volgende:

Uw brief van 13 november 2018 inzake de opzegging van de huurovereenkomst tussen de gemeente Rijswijk en Q-Park hebben wij in goede orde ontvangen.

Wij bevestigen dat de huurovereenkomst hiermee per 1 april 2019 is beëindigd. Voor de goede orde wijzen wij er op dat deze beëindiging betrekking heeft op alle nog verhuurde terreinen, derhalve op P2, P3, P7 en P8.

Zoals wij reeds hebben meegedeeld in onze brief van 28 maart 2018 vindt de opzegging plaats omdat de gemeente aan (een deel van) het gehuurde een andere bestemming wenst te geven dan openbaar betaald parkeren.

Tenslotte stellen wij vast dat u niet ingaat op ons voorstel om in overleg te treden over een nieuwe overeenkomst en over het afhechten van de oude overeenkomst.

Wij gaan er van uit dat u tijdig met ons in overleg zult treden over oplevering van het gehuurde.

2.9. Op 26/27 maart 2019 hebben partijen de afspraken vastgelegd in een document met de naam Vaststellingsovereenkomst:

1. Verhuurder en de rechtsvoorganger van huurder hebben op 16 maart 2000 een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot een aantal parkeerterreinen rondom winkelcentrum In de Bogaard te Rijswijk, ingaande 1 april 1999 en eindigende 1 april 2019, met verlengingsmogelijkheden.
2. Verhuurder heeft deze huurovereenkomst, voor zover nog van kracht, bij brief van 23 maart 2018 beëindigd tegen 1 april 2019 voor wat betreft de parkeerterreinen P2, P3, P7 en P8, hierna te noemen de 'Parkeerterreinen'.
3. Huurder heeft ingestemd met deze beëindiging zoals bevestigd in haar brief van 13 november 2018.
4. Partijen zijn in overleg getreden over de mogelijkheid om een tijdelijke, flexibele huurovereenkomst voor de Parkeerterreinen te sluiten, in afwachting van de voltooiing van de planvorming voor de nieuwe bestemming daarvan, welke uitnodiging Huurder heeft aanvaard.

5. Partijen daartoe in onderhandeling willen treden over een nieuwe, tijdelijke huurovereenkomst voor in beginsel 1 jaar, met maximaal 3 verlengingsmogelijkheden van 1 jaar.
6. Partijen zullen trachten deze nieuwe tijdelijke huurovereenkomst uiterlijk vóór 1 juni 2019 te sluiten.
7. Uitsluitend met als doel om te trachten uiterlijk vóór 1 juni 2019 een nieuwe tijdelijke huurovereenkomst te sluiten en de exploitatie van de Parkeerterreinen niet na 1 april 2019 te moeten onderbreken, stellen partijen de beëindigingsdatum van de lopende huurovereenkomst voor wat betreft de Parkeerterreinen vast op 1 juni 2019 in plaats van 1 april 2019.
8. De vaststelling van deze gewijzigde beëindigingsdatum brengt uitsluitend mee dat de huurovereenkomst voor wat betreft de Parkeerterreinen twee maanden langer doorloopt. Zij laat de rechten en verplichtingen van partijen voor het overige onverlet. Zij brengt ook geen verplichting met zich om de onderhandelingen over een nieuwe tijdelijke huurovereenkomst tot een goed einde te brengen.
9. Een nieuwe tijdelijke huurovereenkomst kan uitsluitend tot stand komen onder de opschortende voorwaarde dat het college van B&W van Rijswijk respectievelijk de directie van huurder daarmee hebben ingestemd.

### **3. Het geschil in kortgeding in conventie**

- 3.1. De gemeente vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad (samengevat):
  - a. ontruiming van de parkeerterreinen P2, P3 en P8, op straffe van een dwangsom van € 25.000,00 per dag;
  - b. ontruiming van het parkeerterrein P7, op straffe van een dwangsom van € 1.000,00 per dag;
  - c. betaling van de proces- en nakosten, één en ander te vermeerderen met de wettelijke rente.
- 3.2. Aan de vordering heeft de gemeente – primair – niet-nakoming van de overeengekomen verplichting ten grondslag gelegd, stellende dat Q-Park door te weigeren de parkeerterreinen P2, P3, P8 en parkeerdek P7 te ontruimen tekort schiet in de nakoming van artikel 7.3 van de huurovereenkomst. Bij brief van 13 november 2018 heeft Q-park ingestemd met de opzegging, welke instemming is vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst van 26/27 maart 2019 zodat de huurovereenkomst is beëindigd per 1 juni 2019. Verder heeft de gemeente – subsidiair – onrechtmatige daad aan haar vordering ten grondslag legt, stellende dat Q-Park zonder recht of titel de parkeerterreinen en het parkeerdek onder zich houdt terwijl de huurovereenkomst per 1 juni 2019 is beëindigd, hetgeen een schending van het eigendomsrecht van de gemeente oplevert.
- 3.3. Als toelichting op haar vordering tot ontruiming heeft de gemeente aangevoerd dat zij in verband met de voorgenomen bestemmingswijziging van de parkeerterreinen en het parkeerdek gebruik heeft gemaakt van de in artikel 2.5 van de huurovereenkomst neergelegde mogelijkheid de huurovereenkomst te beëindigen. Bij brief van 27 maart 2018 heeft de gemeente de beëindiging bericht aan Q-Park. De gemeente heeft een spoedeisend belang bij de ontruiming. Het College B&W heeft namelijk de parkeerterreinen P2 en P3 per 1 juni 2019 aangewezen als plaatsen op de openbare weg waarop het regime van betaald parkeren van toepassing is. Daaraan kan door de gemeente thans geen uitvoering worden geven. Bovendien lijdt de gemeente hierdoor exploitatieschade.

3.4. Q-Park heeft verweer gevoerd en heeft geconcludeerd tot afwijzing van de vordering. Er is geen sprake van een spoedeisend belang. De gemeente heeft Q-Park maandenlang in de veronderstelling laten verkeren gezamenlijk tot een passende parkeeroplossing te kunnen komen in de vorm van een nieuwe huurovereenkomst, terwijl de gemeente altijd heeft gewild dat Q-Park de parkeerterreinen en het parkeerdek zou ontruimen om zelf te kunnen exploiteren. Deze handelwijze is een schending van de rechten van Q-Park omdat geen rekening is gehouden met de gerechtvaardigde belangen van Q-Park. De voorstellen van de gemeente tot nul- of laagtarief en tot het opgeven van het voorkeursrecht dat Q-Park op basis van de huidige huurovereenkomst heeft, zijn niet haalbaar waardoor een nieuwe huurovereenkomst nooit tot stand zou kunnen komen. Daarmee heeft de gemeente niet te goeder trouw heeft gehandeld, en voorts in strijd met de redelijkheid en billijkheid alsmede in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur. Voorts is de huurovereenkomst niet rechtsgeldig opgezegd door de gemeente, omdat er geen concrete plannen zijn om direct na de opzegging tot herontwikkeling over te gaan zoals artikel 2.5 van de huurovereenkomst vereist. Indien tot het oordeel wordt gekomen dat Q-Park zonder voorbehoud heeft ingestemd met een beëindiging van de huurovereenkomst, is die instemming vernietigbaar vanwege een wilsgebrek of dwaling. Tot slot is de gevorderde ontruimingstermijn van drie dagen onredelijk en zijn de dwangsommen niet noodzakelijk omdat Q-Park zich zal conformeren aan het vonnis in kortgeding.

#### **4. Het geschil in kortgeding in de (voorwaardelijke) reconventie**

4.1. Voor zover de voorzieningenrechter tot het oordeel komt dat de huurovereenkomst rechtsgeldig is opgezegd door de gemeente, vordert Q-Park bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad (samengevat):

- a. de gemeente te verbieden de parkeergelegenheden zelf te exploiteren of aan een derde in gebruik te geven gedurende de door de voorzieningenrechter vast te stellen onderhandelingstermijn voor een nieuwe, vervangende huurovereenkomst;
- b. de gemeente te gebieden te goeder trouw te onderhandelen met Q-Park;
- c. dat de gemeente een direct opeisbare dwangdom verbeurt bij schending van het ver- en gebod sub a. en b. van € 50.000,00 per dag;
- d. veroordeling van de gemeente in de proces- en nakosten, één en ander te vermeerderen met de wettelijke rente

4.2. Q-Park heeft een spoedeisend belang bij de reconventionele vordering omdat de gemeente voornemens is de parkeergelegenheden zelf te exploiteren en zij op zo kortst mogelijk termijn wenst over te gaan tot het hanteren van een nultarief. Q-Park heeft er groot belang bij P2 en P3 te kunnen blijven exploiteren, omdat het de enige rendabele parkeerterreinen zijn en zodoende de aanzienlijke verliezen nog enigszins kunnen worden beperkt.

4.3. De gemeente heeft tegen de reconventionele eis aangevoerd dat de huurovereenkomst rechtsgeldig is geëindigd en zij de onderhandelingen mocht onderbreken. De gemeente zal vasthouden aan het eis van het reductieparkeren.

#### **5. Het geschil in kortgeding**

5.1. De kantonrechter stelt voorop dat voor toewijzing van de vordering plaats is indien naast een spoedeisend belang tevens sprake is van een grote mate van waarschijnlijkheid dat

die toewijzing in overeenstemming zal zijn met een oordeel in een bodemprocedure. De kantonrechter dient derhalve, op grond van de voorhanden stukken, te beoordelen of de vordering van de gemeente in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft dat vooruitlopend daarop de toewijzing reeds nu gerechtvaardigd is, waarbij de kantonrechter benadrukt dat een kortgeding een ordemaatregel is.

5.2. Het spoedeisend belang dat de gemeente stelt te hebben, wordt door Q-Park bestreden. Volgens Q-Park lijdt de gemeente niet de door haar gestelde exploitatieschade aangezien er bij invoering van een parkeerreductie geen winst meer kan worden gegenereerd waardoor het exploiteren van de parkeerterreinen voor de gemeente juist kosten met zich brengt. Wat daarvan verder ook zij, zowel de in de brief van 27 maart 2018 genoemde einddatum van de huurovereenkomst van 1 april 2019 als de in de vaststellingsovereenkomst genoemde einddatum van 1 juni 2019 is verstreken, zodat naar het oordeel van de kantonrechter daarmee het spoedeisend belang is gegeven. Dit betekent dat kan worden overgegaan tot inhoudelijke behandeling.

5.3. De gemeente heeft de huurovereenkomst met Q-Park opgezegd omdat zij een andere bestemming wenst te geven aan de gronden waarop thans de parkeerterreinen zijn gelegen (namelijk werkzaamheden met betrekking tot de renovatie van In de Bogaard) om welke reden zij kan opzeggen zoals bepaald in artikel 2.5 van de huurovereenkomst. Dit wordt door de gemeente ook Q-Park medegedeeld in de opzeggingsbrief van 27 maart 2018 en herhaalt de gemeente in haar brief van 11 december 2018. Ook in de vaststellingsovereenkomst wordt deze reden van de opzegging aangehaald (sub 4). De reden van de opzegging, de bestemmingswijziging, heeft dan te gelden als uitgangspunt in de verhouding tussen partijen.

5.4. Ter zitting heeft de gemeente verklaard dat de werkzaamheden in het kader van de bestemmingswijziging pas aanvangen in de periode 2021-2023, maar dat reeds nu wordt opgezegd omdat de huurovereenkomst daartoe thans de mogelijkheid biedt. Hoewel artikel 7.3 van de huurovereenkomst bepaalt dat Q-Park de parkeerterreinen dient te ontruimen bij het einde van de huurovereenkomst, heeft de gemeente niet aannemelijk gemaakt welk gerechtvaardigd belang zij erbij heeft dat Q-Park reeds nu tot ontruiming van het gehuurde dient over te gaan. De reden kan in ieder geval niet zijn dat de gemeente de parkeerterreinen zelf wil gaan exploiteren aangezien dit niet als reden voor de opzegging is gegeven, dat is immers de bestemmingswijziging waardoor gebruik kan worden gemaakt van de opzeggingsmogelijkheid in artikel 2.5 van de huurovereenkomst. Het is in dat geval gangbaar dat de verhuurder de huurder in staat blijft stellen het gehuurde te exploiteren totdat met de werkzaamheden die de bestemmingswijziging met zich brengt, wordt aangevangen. In het onderhavige geval echter, heeft de gemeente de exploitatie van de parkeerterreinen naar zich toegetrokken waarvoor zij thans ontruiming wenst. Onder deze omstandigheden is dit niet een gerechtvaardigd belang dat ertoe kan leiden dat als ordemaatregel reeds nu de ontruiming wordt uitgesproken. Een andere reden waarom de ontruiming van de parkeerterreinen reeds nu dient plaats te vinden is door de gemeente niet aangevoerd.

5.5. Het voorgaande betekent dat gevraagde voorziening, ontruiming van de parkeerterreinen, zal worden afgewezen. Hoewel de voorzieningenrechter daarmee geen oordeel heeft gegeven over de al dan niet rechtsgeldige wijze van de opzegging van de huurovereenkomst door de gemeente, de voorwaarde waaronder de eis in reconventie is ingesteld, wordt aan de reconventionele eis evenwel niet toekomen. De kwalificatie van de

opzegging, maar bijvoorbeeld ook de vernietiging van de instemming en de vaststellingsovereenkomst zelf, is namelijk voorbehouden aan de bodemrechter en leent zich daarmee niet voor een beoordeling in kortgeding.

5.6. Ten overvloede overweegt de kantonrechter, in het belang van de onderhandelingen tussen partijen, nog het volgende. Gelet op de opzeggingsgrond (bestemmingswijziging) en de nog (lang) niet aangevangen werkzaamheden kan de gemeente voor zover zij op enig moment zelf de parkeerterreinen zou exploiteren niet de tarieven zodanig aanpassen dan wel kosteloos maken, zonder rekening te houden met de – voor wat betreft dit onderwerp – gerechtvaardigde belangen van Q-Park.

5.7. De kantonrechter zal de gemeente als de in het ongelijk gestelde partij veroordelen in de proces- en nakosten. De gevorderde nakosten zullen op de hierna in het dictum weergegeven wijze worden begroot.

## 6. Beslissing

De kantonrechter, rechtdoende ex artikel 254 Rv:

- 6.1. wijst de gevraagde voorziening af;
- 6.2. veroordeelt de gemeente in de kosten van het geding tot hiertoe aan de zijde van Q-Park begroot op € 480,00 aan salaris;
- 6.3. veroordeelt de gemeente tot betaling van € 120,00 aan nasalaris, voor zover Q-Park daadwerkelijk nakosten zullen maken, en voorts, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, te vermeerderen met de exploitkosten van betekening van het vonnis;
- 6.4. verklaart dit vonnis ten aanzien van de proceskosten uitvoerbaar bij voorraad;
- 6.5. wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door kantonrechter mr. B.C. Vink en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 2 augustus 2019.

Voor grosse  
Afgegeven aan en ten verzoeken van  
eiser(s), eiseres(sen) / gedaagde(n)  
De griffier van de rechtbank Den Haag,  
Kanton Den Haag