

Van: [REDACTED] @nysingh.nl

Aan: [REDACTED] @montferland.info

c.c.: [REDACTED] s@montferland.info

Datum: vr. 22-12-2023 16:52


RE: Rechtsgeldigheid huurovereenkomst [Nysingh-247400]

Beste [REDACTED]



Vastgesteld moet worden dat de huurovereenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, te weten een initiële huurperiode van vijf jaar. Er is contractueel geen tussentijdse beëindigingsmogelijkheid overeengekomen. Op grond van de wet duren overeenkomsten voor bepaalde tijd tot het einde van de looptijd van die overeenkomst.

Daarmee is de gemeente dus gehouden tot het gehuurde met ingang van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2028 -gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. In artikel 5.1 van de Algemene Bepalingen is namelijk een exploitatieplicht opgenomen, die gebruikelijk is een huurovereenkomst volgens het ROZ model. De verhuurder van bedrijfsruimte heeft er in de regel belang bij dat de huurder de gehuurde bedrijfsruimte daadwerkelijk gebruikt. Leegstand is onwenselijk aangezien dit veelal het risico vergroot op inbraak, verpaupering, vandalisme en kraak. Leegstand leidt bovendien tot een minder positieve uitstraling van de omgeving en heeft een negatieve invloed op de verhuurbaarheid. Verder heeft het niet gebruiken van een gehuurde bedrijfsruimte tot gevolg dat geen goodwill wordt opgebouwd of behouden. Zeker als een verhuurder meerdere onroerende zaken in de omgeving verhuurt, heeft hij er (rechtstreeks) belang bij dat de huurobjecten daadwerkelijk worden gebruikt.

Anderzijds heeft de gemeente de verplichting tot het betalen van de verschuldigde huurprijs, die bedraagt  per jaar.



De algemene bepalingen kennen echter ook nog een regeling met betrekking tot onderverhuur. Overeengekomen is dat het met toestemming van de verhuurder het de gemeente is toegestaan om het betreffende pand onder te verhuren. Ten aanzien van de maatstaf die de verhuurder bij het geven van een dergelijke toestemming moet hanteren, wordt in de huurovereenkomst niets vermeld. In zijn algemeenheid geldt echter dat het onder omstandigheden in strijd kan zijn met de redelijkheid en billijkheid indien en dergelijke toestemming zonder belang wordt geweigerd.

Resumerend kom ik dan ook tot de conclusie dat ik op basis van de overeenkomst en de wet weinig ruimte zie om de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen of te wijzigen. De gemeente zal naar mijn oordeel vooral het moeten hebben van de minnelijke medewerking van de verhuurder ofwel door mee te werken aan een redelijke optie voor onderverhuur dan wel om in der minne de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen. De gemeente moet daarbij wel in het oog houden dat zij in beginsel een exploitatieplicht heeft, dus op 1 januari het gehuurde in gebruik zou moeten nemen. Bij kortstondige leegstand is denkbaar dat de schade van de verhuurder niet al te groot zal zijn, maar zou de gemeente het erop aan willen laten komen dat het gehuurde gedurende de gehele

periode niet wordt gebruikt, dan kan die schade vanzelfsprekend wel oplopen. De gemeente zou voor die schade dan aansprakelijk gehouden kunnen worden.

Of je naar aanleiding van het vorenstaande nog vragen hebben, aarzel niet om contact op te nemen.

[Redacted]

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

advocaat | partner



Van: [Redacted] <[\[Redacted\]@montferland.info](mailto:[Redacted]@montferland.info)>

Verzonden: woensdag 20 december 2023 08:30

Aan: [Redacted] <[\[Redacted\]@nysingh.nl](mailto:[Redacted]@nysingh.nl)>; [Redacted] <[\[Redacted\]@nysingh.nl](mailto:[Redacted]@nysingh.nl)>

Onderwerp: RE: Rechtsgeldigheid huurovereenkomst

Beste [Redacted]

In vervolg op onderstaand bericht vraag ik je vriendelijk ons college van B&W te adviseren:

Zoals bekend heeft de betreffende huurovereenkomst voor de opvang van Oekraïense ontheemden in Nieuw-Dijk in het pand Steak'm voor veel ophef gezorgd in Nieuw-Dijk maar ook in de plaatselijke politiek. Het college wil in verband hiermee graag op voorhand een aantal scenario's nader uitwerken,

[Redacted]

[Redacted]

Dus vandaar mijn vraag:

- [Redacted]
- [Redacted]

Wat mij betreft kan worden volstaan met een adviesmemo met daarin een korte opsomming van de juridische (on)mogelijkheden. Het zou mooi zijn als de memo uiterlijk op vrijdag 5 januari 2024 aangeleverd kan worden, zodat deze in de collegevergadering van dinsdag 9 januari kan worden besproken.

■■■■■ N Omdat ■■■■ J de huurovereenkomst kent ben ik zo vrij geweest hem rechtstreeks te benaderen. Ik heb overleg gehad met mijn collega ■■■■ J die ermee instemde dat ik deze vraag aan jullie voorleg.

Met vriendelijke groeten,

■■■■■ J

bestuursadviseur



Gemeente Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK Didam

T. (0316) 291 311

M. ■■■■ J

www.montferland.info

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

| Legenda verwijzing | Artikel verwijzing | Uitzonderingsgrond |
|---|---------------------------|---|
| Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden De openbaarmaking van deze informatie: | | |
| A | art. 5.1 lid 1 a | Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen |
| B | art. 5.1 lid 1 b | Kan de veiligheid van de Staat schaden |
| C | art. 5.1 lid 1 c | Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld |
| D | art. 5.1 lid 1 d | Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt |
| E | art. 5.1 lid 1 e | Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt |
| Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen: | | |
| F | art. 5.1 lid 2 a | Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties |
| G | art. 5.1 lid 2 b | De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen |
| H | art. 5.1 lid 2 c | Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten |
| I | art. 5.1 lid 2 d | Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen |
| J | art. 5.1 lid 2 e | Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen |
| K | art. 5.1 lid 2 f | Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens |
| L | art. 5.1 lid 2 g | Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft |
| M | art. 5.1 lid 2 h | Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage |
| N | art. 5.1 lid 2 i | Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen |
| O | art. 5.1 lid 4 | Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking) |
| P | art. 5.1 lid 5 | De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie. |
| Q | art. 5.1 lid 6 | Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c |
| Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen De informatie uit documenten betreft: | | |
| R | art. 5.2 lid 1 | Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter |
| S | Art. 5.2 lid 2 | Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen |