Gemeente Amsterdam

Concept-notitie OOV / My Red Light, Vertrouwelijk, uitsluitend voor intern beraad

Aan: [redacted] **(OOV)**
Van: [redacted] **(DJZ/Huisadvocaat)**

Datum: 24 februari 2020

1. **Vragen**

[redacted]

Daarnaast speelt de vraag in hoeverre verhuurder MRL de Huurovereenkomst met huurder Stichting Eigen Raam eenzijdig kan beëindigen door opzegging (bijvoorbeeld op verlangen van financiers) en dan met name in de situatie dat de Raad van Toezicht van Stichting Eigen Raam wil dat de huur wordt voortgezet.

2. **Voorlopig antwoord na eerste indruk ontvangen stukken**

[redacted]

[redacted]

Verder lijkt het er op grond van de stukken in eerste instantie op dat de partijen bij de Huurovereenkomst hebben bedoeld dat verhuurder MRL niet de mogelijkheid heeft om de Huurovereenkomst met huurder Stichting Eigen Raam eenzijdig te beëindigen door opzegging. Dat blijkt zowel uit de tekst van de verschillende leden van artikel 3 van de Huurovereenkomst (op zichzelf en in onderling verband) als uit eerdere conceptversies van dat artikel waarin verhuurder nog wel de mogelijkheid had tot eenzijdige beëindiging door opzegging. Dat laat uiteraard onverlet dat verhuurder MRL eenzijdig ontbinding kan vorderen van de Huurovereenkomst in geval van voldoende relevante tekortkomingen door huurder Stichting Eigen Raam.

3. **Onderbouwing**

[redacted]

Met opmerkingen [redacted] 1]: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Met opmerkingen [redacted] 2] [redacted]

Ik ga er verder vanuit dat de in artikel 3.3 Huurovereenkomst genoemde termijn van tien jaar in overeenstemming is met de doelstellingen van de Raamovereenkomst en/of dat de partijen bij de Raamovereenkomst daartegen in redelijkheid geen bezwaar hebben. Dat zou betekenen dat verhuurder MRL en huurder Stichting Eigen Raam tot circa medio 2027 gezamenlijk kunnen vaststellen dat het Pilotproject is mislukt op grond waarvan de huur tussentijds kan worden beëindigd. Die vaststelling door Stichting Eigen Raam zoals bedoeld in artikel 3.3 van de Huurovereenkomst, zal worden gedaan door haar bestuur, niet haar Raad van Toezicht. Overigens lijkt de Raad van Toezicht van Stichting Eigen Raam volgens de statuten behoorlijke invloed te hebben op het bestuur [redacted]

Deze wijziging zou mogelijk wèl tot problemen tussen verhuurder en huurder kunnen leiden en beëindiging kunnen bemoeilijken als verhuurder en huurder het wel eens zijn dat het Project is mislukt, doch niet willen meewerken aan huurbeëindiging op grond daarvan. In het oude artikel 3.4 gold immers dat bij een gezamenlijk besluit tot mislukking van het Project huurder of verhuurder kon opzeggen. In het overeengekomen artikel 3.3, is echter bepaald dat partijen in dat geval alleen gezamenlijk kunnen opzeggen. Dat is in wezen geen opzegging meer, maar een huurbeëindiging met wederzijds goedvinden. Beide partijen moeten het dus niet alleen eens zijn over het niet-slagen van het Project, maar ook over huurbeëindiging in dat geval. Denkbaar is dat een partij andere redenen heeft om de huur te willen voortzetten en daarom niet akkoord wil gaan met huurbeëindiging (op een korte termijn van een maand). Een dergelijke weigering tot medewerking kan onder omstandigheden in strijd zijn met het doel van artikel 3.3 en om die reden worden aangevochten door de wederpartij (wegens strijd met goed (ver)huurderschap, redelijkheid billijkheid etc.).

[redacted]

Met opmerkingen [redacted] 3]: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Eenzijdige huurbeëindiging door opzegging door verhuurder niet mogelijk

Uit de tekst van de verschillende leden van artikel 3 van de Huurovereenkomst, zowel op zichzelf staand als in onderling verband, lijkt te volgen dat alleen huurder en niet verhuurder de huur eenzijdig kan beëindigen door opzegging. Dat blijkt bovendien uit de vorige conceptversies van artikel 3. Zo stond in vorige conceptversies nog dat zowel verhuurder als huurder de mogelijkheid had om de huur te beëindigen door opzegging tegen het einde van een huurperiode van vijf jaar. In de uiteindelijke Huurovereenkomst staat zowel in artikel 3.2 als in 3.4 duidelijk vermeld dat huurder kan opzeggen tegen het einde van een huurperiode, zonder vermelding van verhuurder. In artikel 3.5 staat dat huurder de overeenkomst daarnaast ook tussentijds kan beëindigen als de Raad van Toezicht heeft besloten dat het project is mislukt. Het lijkt er dus op alsof partijen daadwerkelijk bedoeld hebben dat uitsluitend huurder en niet verhuurder de huur eenzijdig kan eindigen door opzegging. Een dergelijke keuze is bovendien niet ondenkbaar vanwege het uitgangspunt dat de huur in beginsel wordt voortgezet als het Project een succes is.

Als niet nader blijkt van een andersluidende bedoeling tussen partijen, kan alleen de huurder (zonder reden) eenzijdig opzeggen tegen het einde van een looptijd van vijf jaar (op termijn van een jaar) en tussentijds, indien de Raad van Toezicht van huurder heeft besloten dat het project is mislukt (op termijn van zes maanden).

Dat betekent dat huurder (de bestuurders van Stichting Eigen Raam) de huur eenzijdig uiterlijk medio 2021 kan opzeggen tegen medio 2022. [redacted]

[redacted]

De verhuurder kan dus niet eenzijdig, maar alleen gezamenlijk met de huurder tot huurbeëindiging (met wederzijds goedvinden) komen, zoals bijvoorbeeld onder de omstandigheden zoals bepaald in artikel 3.3 van de Huurovereenkomst (beide partijen zijn het eens dat het Project is mislukt en dat de Huurovereenkomst moet eindigen).
Zoals de huurovereenkomst ten overvloede vermeldt (art. 3.3) kan de verhuurder wel altijd eenzijdig ontbinding van de Huurovereenkomst bij de rechter vorderen, indien huurder tekort schiet in de nakoming van de huurvoorwaarden, tenzij ontbinding daardoor niet is gerechtvaardigd.