[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 25 augustus 2020 13:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Check beeindigingsclausule huurovereenkomst
Bijlagen: concepthuurovereenkomsteigen raam3.0.doc; raamovereenkomststichtingeigenraam.docx

---

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 februari 2020 14:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Check beeindigingsclausule huurovereenkomst

[redacted] IS GROEN
NIET VERSTUURD AAN [redacted]

Met vriendelijke groet, [redacted]
Senior adviseur prostitutiebeleid, Directie Openbare Orde en Veiligheid
[redacted] @amsterdam.nl / 06-[redacted] **Gemeente Amsterdam** Amstel 1, 1011 PN Amsterdam Postbus 202, 1000 AE Amsterdam amsterdam.nl Op dit bericht is een proclaimer van toepassing: amsterdam.nl/proclaimer

---

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 februari 2019 17:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Check beeindigingsclausule huurovereenkomst

Hoi,
Ik zoek uit wat er gebeurt als My Red Light zou stoppen. NB Dit is nog heel vertrouwelijk en wordt slechts binnen zeer beperkt comite binnen gemeente gedeeld (zelfs aanhaken van iemand van DMC lag al erg gevoelig).
Ik vroeg [redacted] om stukken en zag jouw onderstaande email.
Helaas beschik ik nog niet over de definitieve huurovereenkomst nu. Die zul jij ook wel niet hebben?
Je mail riep een vraag bij mij op, zie groengemarkeerde hieronder. Maar het is eigenlijk pas zinvol om te bespreken als ik de definitieve huurovereenkomst heb. Ik ga daar achteraan.

Groet, [redacted]

Van: [redacted] **Verzonden:** donderdag 26 mei 2016 14:34**Aan:** [redacted] **CC:** [redacted] **Onderwerp:** RE: Check beeindigingsclausule huurovereenkomst
Dag [redacted],
Ik heb naar de huurovereenkomst en de raamovereenkomst gekeken. We hebben het een en ander al met elkaar besproken. In de bijlagen heb ik mijn suggesties en/of opmerkingen geplaatst. Dit zijn mijn belangrijkste punten:

Over de huurovereenkomst:

- Ik denk dat de huurovereenkomst terecht uitgaat van zogeheten 230a-bedrijfsruimte (en niet van 290-bedrijfsruimte). Ook uit een uitspraak van de Rb Haarlem (van 4 oktober 2006, nr. 31396/ CV EXPL 06-5908) volgt dat een seksclub/relaxclub bedrijfsruimte is in de zin van artikel 7:230a BW.

Partijen kunnen daarom elke huurtermijn en elke verlengingssystematiek afspreken en worden daarbij niet beperkt door wettelijke systemen. Dat betekent dat ook (slechts) de algemene beëindigingsregels (van artikel 7:228 BW e.v) van toepassing zijn. De opzeggingsmogelijkheden zijn daarom vrij ruim;

- Opzeggen kan bij 230a-ruimte ook zonder de opzeggingsgrond te noemen. (NB. Het verschil met 290-bedrijfsruimte waarbij het wel verplicht is om opzeggingsgronden te vermelden bij de opzegging o.g.v. artikel 7:294 BW);
- Het is niet verplicht om opzeggingsgronden op te nemen in de huurovereenkomst. Dat kan en mag wel;

@[redacted]: als je in de huurovk een aantal gronden noemt, worden de opzeggingsgronden dan automatisch limitatief of moet dat dan expliciet in de huurovk bepaald dat ze limitatief zijn.
@Is de tussentijdse opzegging nu gelimiteerd tot de in de ovk beschreven variant: niet-slagen Eigen Raam?

- Hier is kennelijk gekozen voor het opnemen van opzeggingsgronden voor tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, namelijk in het geval er wordt vastgesteld dat er sprake is van het mislukken van het project Eigen Raam (vgl. 3.4);
- Deze opzeggingsbepaling 3.4 roept bij mij vragen op. Ik verwijs naar het huurcontract.
- Waarom wordt bv. niet de vrijheid gelaten aan de verhuurder of de huurder om de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen zonder dat wordt vastgesteld dat het Project eigen Raam is mislukt? Wat is daar de gedachte van?
- Kennelijk kan de huurder de huurovereenkomst op basis van artikel 3.6 wel tussentijds beëindigen zonder dat wordt vastgesteld dat het Project Eigen Raam is mislukt.
- Ook over de termijnen van opzegging in relatie tot de huurtermijnen heb ik vragen. Het artikel moet daarom denk ik nog verder worden aangescherpt;
- [redacted]
- In de Algemene Bepalingen zijn overigens ook belangrijke verplichtingen voor zowel de verhuurder als voor de huurder opgenomen. (zie bv. Onder het kopje (Overheids)voorschriften en vergunningen, Gebruik, Gedragsregels, voorschriften en Verbodsbepalingen, Betalingen). Daarin staan ook vergunnings- en betalingsverplichtingen voor de huurder. De Algemene Bepalingen zijn te vinden op http://www.roz.nl/uploads/vs_17_2_2015_alg_bep_kantoorruimte_roz_definieve.pdf;
- Ik denk overigens dat op basis van de hier bedoelde tussentijdse opzeggingsreden van het mislukken van het project Eigen Raam (door niet tijdig te betalen en niet te voldoen aan wet- en regelgeving) de verhuurder waarschijnlijk ook tot ontbinden van de huurovereenkomst zou willen overgaan. De verhuurder kan dan kiezen uit opzeggen of ontbinden via de rechter (en de wanprestatie baseren op de verplichtingen uit de huurovereenkomst met de bijbehorende Algemene Bepalingen) (zie ook 7:231 BW);

@mag hok tussentijds opgezegd vanwege een overtreding exploitatievergunning/ APV? [redacted]

- Ter info: Bij 230a-ruimte geldt dat opzegging van de huurovereenkomst niet automatisch betekent dat de huurder het gehuurde dient te ontruimen. De huurder geniet ex artikel 7:230a BW zogeheten ontruimingsbescherming. Dit is een semi-dwingendrechtelijke schorsing van de ontruimingsverplichting van de huurder tot maximaal drie jaar na het einde van de huurovereenkomst. Om tot een daadwerkelijke ontruiming te komen, dient de verhuurder de huurder de ontruiming schriftelijk aan te zeggen en een (tot maximaal drie) verzoekschriftprocedure(s) te doorlopen. Deze ontruimingsbescherming geldt niet bij zogeheten 290-bedrijfsruimte die wel limitatieve opzeggingsgronden kent.

@[redacted]

Over de raamovereenkomst:

- [redacted]

Tot zover. Ik hoop dat je hier wat aan hebt.

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het graag.

Nu ga ik opruimen. ☺

Groet,

[redacted]

mr. drs. [redacted]

Huisadvocaat

Directie Juridische Zaken

Bestuur & Organisatie

Gemeente Amsterdam

T 020 552[redacted]

F 020 552 2348

[redacted]@amsterdam.nl

Amstel 1, 1011 PN Amsterdam

Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

amsterdam.nl

Werkdagen: ma t/m do

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing: amsterdam.nl/proclaimer

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 mei 2016 12:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Check beeindigingsclausule huurovereenkomst

Hoi [redacted],

Hierbij de stukken en de vraag zoals ik hem aan [redacted] heb voorgelegd. Het gaat wat betreft de huurovereenkomst dus met name op de beëindigingsclausule in artikel 3.4. Daarnaast begreep ik van [redacted] dat het van belang is om te kijken of dit regime van huur van bedrijfsruimte van toepassing is (en niet dat huurregime dat ziet op ambachten).

Er is inmiddels een nieuwere versie van de raamovereenkomst. De relevante artikelen uit die overeenkomst die samenhangen met voortzetting of beëindiging van de huurovereenkomst zijn: 4, 6, 8.1 en 9.1. Wat betreft het aangaan van de huurovereenkomst denk ik dat we ook moeten adviseren dat hier een ontbindende voorwaarde in opgenomen wordt waarin een aantal omstandigheden worden opgesomd op basis waarvan kan worden ontbonden (bijvoorbeeld mocht de stichting geen exploitatievergunning voor prostitutie verkrijgt. Maar dat kunnen we samen nog wel even doornemen.

Veel dank alvast dat je dit op korte termijn kan overnemen. Als je nog vragen heb, let me know!

Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 mei 2016 09:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Check beeindigingsclausule huurovereenkomst

Hoi [redacted],

Ik heb een verzoek aan je. Zou jij een check kunnen doen op de beëindigingsclausule in een huurovereenkomst voor een bedrijfsruimte??

[redacted] Stadsgoed verkoopt de percelen aan de gemeente. De gemeente geeft de percelen in erfpacht uit aan een consortium. Het consortium verhuurt de bedrijfsruimten vervolgens aan een Stichting die is opgericht door en voor sekswerkers (zie overweging g van de considerans van de Raamovereenkomst).

Jouw check zou met name gaan of de bijgaande huurovereenkomst beëindigd kan worden in geval van de situatie beschreven in artikel 3.4 van de Huurovereenkomst. Daarbij zijn de artikelen 4 en 8.1 sub c van de Raamovereenkomst voor de context van belang.

Kan je me laten weten of jij dit kan behandelen? Dank alvast.

Groet [redacted]

mr. [redacted], MA
Jurist
Directie Juridische Zaken
Bestuur en Organisatie

Gemeente Amsterdam

T 020 552 [redacted]
M 06 [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, do en vr