

2024-04-24 - Kennisgeving voorgenomen indeplaatsstelling huurovereenkomst Malbergsingel 60

Locatie

Malbergsingel 60, 6218 AV te Maastricht ('Lunchroom de Zaak').

Motivatie

De gemeente verhuurt thans het pand Malbergsingel 60 aan Huurder. Huurder baat hier een lunchroom uit. Huurder wenst de lunchroom over te dragen en heeft hier een Koper voor gevonden. Zodoende heeft Huurder aan de gemeente verzocht om desbetreffende Koper als huurder in zijn plaats te stellen in de bestaande huurovereenkomst. Voorop staat dat de Gemeente (bij indeplaatsstelling) de nieuwe partij niet kan kiezen en evenmin in de positie is criteria te stellen met het oog op de keuze van de partij reden waarom het Didam-arrest niet van toepassing is op indeplaatsstellingen.

Voor zover dat al relevant zou zijn heeft de gemeente geconstateerd dat *in casu* geen goede redenen bestaan zich te verzetten tegen indeplaatsstelling. Dat zal hieronder toegelicht worden.

Het betreft de verhuur van bedrijfsruimte die valt onder het regime van artikel 7:290 van het Burgerlijk Wetboek (BW). De huurder van een dergelijke ruimte wordt beschermd door de wetgever.

Onderdeel van deze bescherming is artikel 7:307 BW, waarin de indeplaatsstelling wordt geregeld.

Historische achtergrond van de wettelijke regeling die inhoudt dat de verhuurder meewerkt aan indeplaatsstelling is dat de huurder van een 'winkelruimte' er recht en belang bij heeft zijn onderneming (voorraad, goodwill, inventaris) bij bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld arbeidsongeschiktheid, het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd) te kunnen verkopen. Een reële koopprijs is dan alleen mogelijk indien de ondernemer ook het huurcontract van zijn 'winkel' kan overdragen aan de koper.

Indien de verhuurder niet bereid zou zijn aan een indeplaatsstelling van de koper in het huurcontract mee te werken, kan de huurder de rechter om machtiging verzoeken de koper in zijn plaats te stellen in het huurcontract. De rechter beslist daarover met inachtneming van de omstandigheden van het geval, maar er dient in ieder geval sprake te zijn van een overdracht van het bedrijf door de huurder aan de nieuwe huurder, terwijl de huurder ook een "zwaarwichtig" belang bij de overdracht van zijn bedrijf dient te hebben. Voorts bepaalt artikel 7:307 BW dat de rechter het verzoek om machtiging afwijst als de nieuwe huurder onvoldoende waarborgen biedt voor het nakomen van alle verplichtingen uit de huurovereenkomst. Dat betreft dan allereerst en met name de verplichting om de huurpenningen te betalen. Maar bij de overname van een horecabedrijf dient bijvoorbeeld ook duidelijk te zijn dat de nieuwe huurder over de benodigde papieren beschikt om een horecaverunning te kunnen verkrijgen. In casu is naar mening van de gemeente aan deze voorwaarden voldaan.

Tegen de achtergrond van voorgaande is de gemeente bereid om mee te werken aan de verzochte indeplaatstelling.

Primair is de gemeente van mening dat de figuur van indeplaatstelling buiten de reikwijdte van arrest Didam valt, nu geen sprake is van uitgifte door de gemeente. Subsidiair is zij van mening dat de overnemende partij op basis van vorenstaande en dan in het bijzonder vanwege het feit dat huurder en de overnemende partij een overeenkomst hebben gesloten inzake de bedrijfsovername (waarbij sprake is van (i) overdracht van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf, (ii) waarborging voor volledige nakoming en voor behoorlijke bedrijfsvoering, en (iii) zwaarwichtig belang bij bedrijfsoverdracht), als enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt voor de indeplaatsstelling. Om die redenen heeft te gelden dat de verhuurder, zou zij dat al willen, zich niet met succes kan verzetten tegen de indeplaatsstelling.

Reactietermijn

Mocht u niettegenstaande bovenstaande uitleg van mening zijn dat u gelet op het gelijkheidsbeginsel door de gemeente mede als gegadigde aangemerkt dient te worden voor de uitgifte van bovengenoemd pand aan de Malbergsingel 60, stuur dan vóór 15 mei 2024 per aangetekende brief een gemotiveerde reactie aan de gemeente Maastricht, afdeling Vastgoed, t.a.v. Jonathan Haas, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht.

Vermeld in uw brief in ieder geval:

- de datum van publicatie en om welk object het gaat;
- uw naam, adres en woonplaats;
- waarom u van mening bent dat u voor dit object door de gemeente ook als gegadigde moet worden aangemerkt;
- uw handtekening;
- als u voor iemand anders een motivatie indient, bijvoorbeeld namens een bedrijf, stuur dan een machtiging mee.

De hiervoor genoemde reactietermijn merken wij aan als vervaltermijn. Blijft een onderbouwde schriftelijke reactie (of kort geding) binnen de genoemde reactietermijn uit, dan is de gemeente vrij om (verder) gevolg te geven aan haar voornemen tot in de plaatstelling.