

Kennisgeving voorgenomen indeplaatsstelling huurovereenkomst Lange Haven 58AB

Locatie: Lange Haven 58AB, 3131CH te Schiedam (ligplaats historisch zeilschip)

De gemeente verhuurt of verkoopt regelmatig gemeentelijk vastgoed zoals gebouwen, grond en/of water. Op basis van het Didam-arrest maakt de gemeente d.m.v. een publicatie het voornemen bekend tot verkoop of verhuur van gemeentelijk vastgoed. In samenhang hiermee geeft de gemeente kennis van de voorgenomen indeplaatsstelling huurovereenkomst.

In de plaats stelling huurovereenkomst Lange Haven 58AB

De gemeente verhuurt een perceel water als ligplaats voor het historisch zeilschip “Hoop op Welvaart” aan de Lange Haven 58AB, kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie C nummer 1352 (gedeeltelijk) groot ca. 74,3 m². De huidige eigenaar van het schip en huurder van de ligplaats heeft het voornemen het schip te verkopen. In samenhang hiermee wenst de huurder de beoogde koper van het schip 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 al relevant zou zijn heeft de gemeente geconstateerd dat in casu op grond van redelijke, objectieve en toetsbare criteria geen goede redenen bestaan zich te verzetten tegen indeplaatsstelling en dus de beoogde koper en toekomstig eigenaar de enige partij is aan wie de ligplaats na indeplaatsstelling als huurder toekomt. Dat zal hieronder toegelicht worden.

Het betreft de verhuur van water (ligplaats historisch zeilschip) die valt onder het wettelijk regime voor de huur van woonruimte (afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 BW); ligplaatsen van woonboten vallen onder het wettelijk begrip “woonruimte” (artikel 7:233 BW). Huurders van dergelijke ligplaatsen worden beschermd door de wetgever. Onderdeel van deze bescherming is artikel 7:270b BW, waarin de indeplaatsstelling wordt geregeld.

Indien de verhuurder niet bereid zou zijn mee te werken aan een indeplaatsstelling van de huurovereenkomst, kan de huurder de rechter om machtiging verzoeken de koper van de woonboot in zijn plaats te stellen als huurder van de ligplaats. De rechter beslist daarover met inachtneming van de omstandigheden van het geval, met dien verstande dat hij de vordering slechts kan toewijzen indien de huurder een zwaarwegend belang heeft bij de indeplaatsstelling en dat hij deze afwijst indien de huurder vanuit financieel oogpunt niet voldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur. De rechter kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen. Voorts kan van deze bepaling niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

De gemeente verhuurt ligplaatsen voor historische zeilschepen met als doel het historische karakter van de oude binnenstad en de havens te benadrukken. Door mee te werken aan de indeplaatsstelling van de huurovereenkomst behoudt het historisch zeilschip “Hoop op Welvaart” haar ligplaats en blijft deze situatie in stand.

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

Primair is de gemeente van mening dat de figuur van indeplaatsstelling buiten de reikwijdte van het Didam-arrest valt, nu er geen sprake is van een nieuwe 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 de huurder en de overnemende partij een koopovereenkomst hebben gesloten inzake de overdracht van het schip, beiden een zwaarwegend belang hebben bij de indeplaatsstelling. Dit vanwege het feit dat financiering voor de koop van het schip alleen doorgang kan vinden indien de koper tevens de huurovereenkomst van de ligplaats kan overnemen. Voorts is gebleken dat de beoogde huurder vanuit financieel oogpunt voldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur.

Op grond van vorenstaande kan de koper als enige serieuze gegadigde worden aangemerkt voor de indeplaatsstelling. Om die reden heeft te gelden dat de verhuurder, zou zij dat al willen, zich niet met succes kan verzetten tegen de indeplaatsstelling.

Termijn reactie

Derden met een rechtens te honoreren belang die zich niet kunnen verenigen met de voorgenomen indeplaatsstelling, kunnen daartoe een kort geding aanhangig maken binnen 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie. Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding binnen voornoemde termijn, vervalt het recht om in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans zijn de desbetreffende rechten daartoe verwerkt.

De hiervoor genoemde termijn van 20 dagen merken wij aan als vervaltermijn. Blijft een kort geding binnen de genoemde termijn uit, dan is de gemeente vrij om (verder) gevolg te geven aan haar voornemen tot indeplaatsstelling.

Voor nadere inlichtingen kunt u zich wenden tot Team Vastgoed & Grondzaken van de gemeente Schiedam. Deze afdeling is per e-mail bereikbaar via contact@schiedam.nl of telefonisch via het nummer 14010.

Publicatie

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Disclaimer

Het feit dat een voornemen tot verhuur bekend wordt gemaakt, betekent niet dat de gemeente al definitief tot verhuur besloten heeft. Ook betekent het niet dat met de beoogde huurders al volledige overeenstemming is bereikt.