

Voornemen tot sluiten huurovereenkomst(en)

De gemeente Scherpenzeel (hierna: *'de Gemeente'*) heeft het volgende perceel in bloot eigendom:

- het perceel kadastraal bekend als gemeente Scherpenzeel, sectie D, nummer 5333 (3.665 m² groot) (hierna: *'het Perceel'*). Het betreft Marktstraat 59.

Stichting Kulturhus De Breehoek (hierna: *'de Stichting'*) heeft een erfpachtrecht op het Perceel. Dit betreft het erfpachtrecht zoals gevestigd bij de in de openbare registers ingeschreven akte van 29 september 2009, raadpleegbaar in het Kadaster onder kenmerk: Onroerende Zaken Hyp4: 57241/130 (hierna: *'het Erfpachtrecht'*). Het Erfpachtrecht op het Perceel is eeuwigdurend.

Mededeling: voornemen tot het sluiten van huurovereenkomsten

Op het perceel bevindt zich Kulturhus De Breehoek (hierna: *'De Breehoek'*). De Stichting exploiteert De Breehoek als cultuurhuis voor maatschappelijke, sociale, sportieve en culturele doeleinden, ten behoeve van de kern van Scherpenzeel.

De kernvisie van de Stichting is het huisvesten van diverse maatschappelijke ondernemers op het gebied van zorg, welzijn, educatie, cultuur, sport, levensbeschouwelijke instellingen en politieke organisaties in één gebouw.

Dit met als doel het creëren van meerwaarde via gezamenlijke voorzieningen, programmering en beheer, waardoor het behoud van maatschappelijk, sociaal en cultureel kapitaal in de kern Scherpenzeel waarborgd blijft en versterkt wordt.

De Stichting draagt zorg voor de huisvesting van althans het gebruik door deze maatschappelijke ondernemers en heeft daarover afspraken met hen gemaakt.

Er zal een herontwikkeling van De Breehoek plaatsvinden, waarna het gemeentehuis verplaatst zal worden naar De Breehoek en de bestaande ruimtes worden gemoderniseerd, heringericht en geoptimaliseerd. De Gemeente neemt verantwoordelijkheid voor de herontwikkeling. Gelet daarop is het wenselijk om het Erfpachtrecht te beëindigen en deze te vervangen door een huurovereenkomst.

De Gemeente en de Stichting zijn van plan het Erfpachtrecht per 1 juli 2026 te beëindigen. Zij zullen een tijdelijke huurovereenkomst sluiten voor De Breehoek die ingaat op 1 juli 2026. Deze huurovereenkomst ziet op de (ver)huur tijdens de herontwikkeling.

Daaropvolgend zullen partijen een definitieve huurovereenkomst sluiten voor De Breehoek die ingaat zodra de herontwikkeling is voltooid. De beoogde ingangsdatum daarvoor is 1 december 2028. Die huurovereenkomst wordt in beginsel aangegaan voor onbepaalde tijd. Aangezien de definitieve demarcatie/afbakening van het gehuurde na de herontwikkeling van De Breehoek nog niet duidelijk is, wordt een tijdelijke huurovereenkomst gesloten, die wordt opgevolgd door een definitieve huurovereenkomst. Deze kennisgeving ziet uitdrukkelijk op beide huurovereenkomsten.

De Stichting is de enige serieuze gegadigde

De Gemeente meent dat vaststaat dat de Stichting de enige serieuze gegadigde is voor de huurovereenkomst(en) in de zin van het Didam-arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Dit is gelegen in het feit dat de Stichting op dit moment een Erfpachtrecht heeft dat niet door de Gemeente eenzijdig kan worden beëindigd. Het is alleen mogelijk om dit te beëindigen met wederzijds goedvinden. De Stichting wil daar alleen mee instemmen indien het gebruik van De Breehoek kan worden voortgezet op grond van huurovereenkomst(en).

Er bestaat daarom geen mogelijkheid voor de Gemeente om een huurovereenkomst met een derde aan te gaan, gelet op de unieke positie van de Stichting als erfpachter en de onmogelijkheid om het Erfpachtrecht eenzijdig te beëindigen. Daardoor kwalificeert de Stichting als enige serieuze gegadigde.

Daarnaast is De Breehoek in gebruik als cultureel centrum van Scherpenzeel. De Stichting is de partij die De Breehoek als zodanig kan en wil exploiteren. De Gemeente hecht er waarde aan dat het huidige

maatschappelijke en culturele gebruik van De Breehoek ook na de herontwikkeling wordt voortgezet. De Stichting heeft deze rol op zich genomen en draagt als verbinder van veel verschillende verenigingen binnen de Gemeente daarvoor zorg. De Gemeente meent ook daarom dat de Stichting de enige serieuze gegadigde is voor de exploitatie overeenkomstig de voorgestane culturele en maatschappelijke doeleinden.

Vervaltermijn

De Gemeente zal na afloop van 20 dagen na de datum van de publicatie van dit voornemen de huur-overeenkomsten sluiten, tenzij voordien, dat wil zeggen uiterlijk op 23 juni 2026 vóór 12:00 uur, door (een) derde(n) een kort geding tegen dit voornemen aanhangig wordt gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland.

Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding binnen voornoemde termijn, vervalt het recht om in rechte op te komen tegen de voorgenomen uitgifte en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren. De Gemeente en de Stichting zouden onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou (kunnen) worden opgekomen.

Met deze publicatie geeft de gemeente Scherpenzeel uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en het arrest van de Hoge Raad van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

Informatie

Voor eventuele vragen en/of nadere inlichtingen met betrekking tot deze publicatie kunt u contact opnemen met Erwin Jansma, strategisch adviseur binnen de Gemeente, onder vermelding van: naam, adres, functie (bedrijf), naam van deze publicatie en uw vraag. De heer Jansma is te bereiken via mail: e.jansma@scherpenzeel.nl dan wel telefonisch via het algemene telefoonnummer van de gemeente: 033 277 23 24.

Het opnemen van contact ontslaat u niet van de plicht om, als u een kort geding aanhangig wil maken, dit te doen binnen de hiervóór genoemde termijn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Scherpenzeel

A.N. van den Bergh

secretaris

M.C. Teunissen

burgemeester