

Raadsvergadering d.d. 19 oktober 2017

Voorstel no. 76-2017

Agenda no. 13

Aan
de Raad.

Voorstel:

Tot het treffen van een minnelijke schikking met CTX aangaande een huurgeschil.

Samenvatting:

CTX (voorheen Contaxus) is eigenaar van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Julianaweg 192 te Volendam. De gemeente heeft in 2015 besprekingen gevoerd over een mogelijke huur door de gemeente van kantoorruimte op de tweede verdieping van het gebouw ten behoeve van de ambtelijke huisvesting in verband met de aanstaande fusie met Zeevang. De gemeenteraad heeft op 26 november 2015 besloten geen budget beschikbaar te stellen en dat de huurovereenkomst dus ook niet tot stand is gekomen. CTX heeft zich vervolgens bij wijze van voorlopige voorziening gewend tot de kantonrechter met een vordering de gemeente te veroordelen. In eerste aanleg heeft de kantonrechter de vordering op 11 februari 2016 afgewezen. De kantonrechter is van oordeel dat geen overeenkomst tot stand is gekomen. Tegen dit vonnis heeft CTX hoger beroep aangetekend bij het Gerechtshof. Op 17 januari 2017 heeft het hof het vonnis van de kantonrechter bekrachtigd, maar doet dat wel op andere gronden. Het Hof overweegt dat voor het oordeel over het tot stand zijn gekomen van een huurovereenkomst nader onderzoek nodig is waarvoor de procedure in kort geding zich niet leent. Het Hof geeft in overweging alvorens verder te procederen te onderzoeken of partijen het geschil in der minne kunnen oplossen. We hebben conform het vonnis van het Gerechtshof gesprekken laten voeren om tot een minnelijke schikking te komen. We hebben overeenstemming kunnen bereiken over een bedrag van € 62.500,- onder voorbehoud van uw instemming. Wij stellen voor om hiermee in te stemmen en een bedrag van € 62.500,- beschikbaar te stellen.

Financiële consequenties en dekkingsmiddelen:

In de begroting is geen rekening gehouden met de kosten van deze minnelijke schikking. Daarom wordt nu voorgesteld de begrotingspost rechts- en deskundige adviezen te verhogen met een bedrag van € 62.500,- en deze verhoging te dekken uit het onvoorzien.

Gevolgd Procedure:

Het Presidium is op 12 september jl. geraadpleegd.

Communicatieaspecten / burgerparticipatie / publicatievereisten:

n.v.t. , vertrouwelijk

Relatie met kerntakendiscussie

geen

Toetsing van het voorstel aan wettelijke kaders met analyse van de juridische risico's:

We hebben ons laten begeleiden door onze advocaat en een risicoanalyse laten maken. Ten aanzien van onze interne risicobeheersing kan worden gemeld dat door het aangaan van deze minnelijke schikking, het daarmee samenhangend risico als opgenomen in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing, vervalt.

Eventuele alternatieven en keuzebepaling:

Verder door procederen

Tijdpad van realisatie:

Direct.

Evaluatie van voorstel na vooraf vast te stellen periode:

n.v.t.

Personele aspecten:

Geen

Toelichting op het voorstel:

CTX (voorheen Contaxus) is eigenaar van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Julianaweg 192 te Volendam. De gemeente heeft op ambtelijk niveau in 2015 besprekingen gevoerd en emailverkeer gewisseld over een mogelijke huur door de gemeente van kantoorruimte op de tweede verdieping van het gebouw ten behoeve van de ambtelijke huisvesting in verband met de aanstaande fusie met Zeevang.

Dit heeft er toe geleid dat aan CTX is meegedeeld dat onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad in de vergadering van oktober 2015 wordt ingestemd met het aangaan van een huurovereenkomst ingaande 1 november 2015 voor de duur van 26 maanden met nog een optie van 12 maanden.

De behandeling van het raadsvoorstel was geagendeerd voor 9 oktober 2015 en is daarna doorgeschoven voor de behandeling in de raad van 29 oktober 2015.

Op 27 oktober 2015 wordt aan de makelaar van CTX meegedeeld dat het college heeft besloten het voorstel tot behandeling in de raad van 29 oktober 2015 in te trekken. De reden hiervoor is, is dat de gemeenteraad van Zeevang ook bij besluitvorming betrokken wil zijn.

Bij brief van 8 december 2015 heeft het college aan de advocaat van CTX laten weten dat de gemeenteraad op 26 november 2015 heeft besloten geen budget beschikbaar te stellen en dat de huurovereenkomst dus ook niet tot stand is gekomen.

CTX heeft zich vervolgens bij wijze van voorlopige voorziening gewend tot de kantonrechter met een vordering de gemeente te veroordelen tot betaling van de waarborgsom ad € 27.628,50 en een bedrag van € 9.209,85 aan huur voor ieder maand vanaf 1 november 2015 tot de dag waarop de huurovereenkomst voor het gebouw rechtsgeldig zal zijn geëindigd. CTX legt aan die vordering ten grondslag, dat tussen partijen een huurovereenkomst tot stand is gekomen.

In eerste aanleg heeft de kantonrechter de vordering op 11 februari 2016 afgewezen. Kort gezegd is de kantonrechter van oordeel dat geen overeenkomst tot stand is gekomen.

Tegen dit vonnis heeft CTX hoger beroep aangetekend bij het Gerechtshof. Op 17 januari 2017 heeft het hof het vonnis van de kantonrechter bekrachtigd, maar doet dat wel op andere gronden. Het Hof overweegt dat voor het oordeel over het tot stand zijn gekomen van een huurovereenkomst, kort gezegd, nader onderzoek nodig is waarvoor de procedure in kort geding zich niet leent. Het Hof geeft in overweging alvorens verder te procederen te onderzoeken of partijen het geschil in der minne kunnen oplossen.

Op 23 februari 2017 stond de bodemprocedure op de rol. Inmiddels heeft de kantonrechter op verzoek van onze advocaat met instemming van CTX de bodemprocedure uitgesteld.

In verband met de vraag welke keuze moet worden gemaakt, te weten het voortzetten van de bodemprocedure, dan wel eerst te onderzoeken of er een minnelijke regeling met CTX mogelijk is, heeft onze advocaat een risicoanalyse opgesteld.

Het ligt voor de hand dat de kantonrechter in de bodemprocedure, naar aanleiding van het arrest van het hof, zal overgaan tot nader feitenonderzoek. Het kan daarom nog een tijd duren voordat er een vonnis is. Bovendien kan het daarna tot hoger beroep komen. Niet alleen lopen de procedurekosten dan verder op, maar ook zal als de vordering aan CTX wordt toegewezen de gemeente tot een steeds hoger bedrag wordt veroordeeld. Immers iedere maand zal het vorderingsbedrag met de maandelijkse huur worden verhoogd (€ 9.209,85).

Indien er vonnis wordt gewezen, zal de vordering van CTX zijn opgelopen tot meer dan € 200.000,- eventueel vermeerderd met de contractuele boeterente van 2%.

De advocaatkosten voor verder procederen tot eindvonnis worden geraamd op €30.000,-

We hebben conform het vonnis van het Gerechtshof gesprekken laten voeren om tot een minnelijke schikking te komen. We hebben overeenstemming kunnen bereiken over een bedrag van € 62.500,- onder voorbehoud van uw instemming.

Wij stellen voor om hiermee in te stemmen en een bedrag van € 62.500,- beschikbaar te stellen en de begroting aan te passen overeenkomstig de uitwerking als opgenomen bij het onderdeel "Financiële consequenties en dekkingsmiddelen".

Edam-Volendam, d.d. 5 september 2017

Burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,	
de secretaris,	de burgemeester,
drs. M.A.J.R. Hermans.	L.J. Sievers.