



**Rechtbank Alkmaar**  
**Sector kanton - locatie Den Helder**

**Beschikking**  
op een verzoek ex artikel 7:230a BW

In de zaak van:

de stichting "**Stichting Ruitercentrum Anna Paulowna**", gevestigd te Anna Paulowna  
verzoekende partijen (verder te noemen: **Ruitercentrum**)  
gemachtigde: **mr. J.Th. van Oostrum**, advocaat te Alkmaar

- t e g e n -

**de gemeente Anna Paulowna**, zetelend te Anna Paulowna aan de Burgemeester  
Mijnliefstraat 1  
verwerende partij (verder te noemen: **de gemeente**)  
gemachtigde: **mr. R. Bergman**, beleidsmedewerker bestuurszaken van de gemeente.

### **1. Het procesverloop**

Ruitercentrum heeft op 31 maart 2004 een verzoekschrift met bijlagen ingediend.  
Daar heeft de gemeente bij verweerschrift met bijlagen, ingekomen op 26 april 2004, op  
gereageerd.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 15 juni 2004, alwaar zijn  
verschenen Ruitercentrum bij haar voorzitter **R. Zwart** en de gemeente bij **I. Gielens** en  
**mr. E. Oflerook**, respectievelijk beleidsmedewerker welzijn en juridisch medewerker van  
de afdeling bestuurszaken; partijen werden bijgestaan door hun gemachtigden.  
Beide gemachtigden hebben ter zitting hun standpunt bepleit aan de hand van  
pleitnotities.

Vervolgens is de zaak in overleg met partijen aangehouden om hen de gelegenheid te  
geven de zaak in der minne te schikken.

Bij brief van 30 augustus 2004 heeft de gemeente vervolgens laten weten dat het overleg  
tussen partijen geen resultaat heeft gehad en verzoekt uitspraak.

Bij brief van 27 september 2004 verzoekt Ruitercentrum om een nadere mondelinge  
behandeling, waartegen de gemeente zich bij brief van dezelfde datum heeft verzet.  
De uitspraak is bepaald op heden.

### **2. De feiten**

2.1 Tussen partijen is een huurovereenkomst gesloten, gebaseerd op het besluit van  
de Raad van de gemeente Anna Paulowna van 30 januari 1984, ter uitvoering waarvan  
door de gemeente aan Ruitercentrum is verhuurd de manege met kantine aan de  
Binnenhaven 5 te Van Ewijcksluis, gemeente Anna Paulowna, tegen een jaarlijkse huur  
van € 1.361,34 (f. 3.000,-), exclusief BTW, met de verplichting aan Ruitercentrum om de  
manege en kantine te beheren en te exploiteren en onder te verhuren aan een derde, bij  
voorkeur aan de Landelijke Rijvereniging en Ponyclub RAP te Anna Paulowna.  
In 1999 is de manege met een tweede rijhal uitgebreid.

2.2 Ter uitvoering van voormelde overeenkomst heeft Ruitercentrum in 1984  
voormelde manege c.a. aan RAP verhuurd, tegen een huurprijs van (steeds) € 4.537,80  
(f. 10.000,-) per jaar, waarbij (schoonmaak- en kantine)diensten door leden van RAP  
worden verricht. De rijhal(len) werd(en) door Ruitercentrum incidenteel ook aan derden  
verhuurd.

Bij schriftelijk aangegane huurovereenkomst van 15 december 2002 heeft Ruitercentrum een huurovereenkomst met de vereniging "Amstelmeerruiters" ten aanzien van een rijhal gesloten voor de duur van een jaar voor —enkele uren- op woensdag en vrijdag.

2.3 Bij kort gedingvonnis van 27 maart 2003 (rolnr. 136.617 / 03-376) heeft een ambtgenoot-kantonrechter, in een door RAP aangespannen procedure, Ruitercentrum (onder meer) veroordeeld om RAP binnen zes weken na betekening van dat vonnis het ongestoorde huurgenoet te verschaffen van de twee rijhallen, respectievelijk tijdens lessen en evenementen de kantine open te houden.

2.4 Omdat het bij voormeld vonnis voorziene overleg tussen Ruitercentrum en RAP niet, dan wel onvoldoende tot stand is gekomen, heeft de gemeente bij brief van 22 oktober 2003 de huurovereenkomst aan Ruitercentrum opgezegd, met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden, tegen 31 januari 2004 en daarbij tevens de ontruiming aangezegd.

### 3. Het geschil

3.1 Het verzoek strekt ertoe de termijn, binnen welke de verplichting van Ruitercentrum het voormalig gehuurde te ontruimen geschorst is, te verlengen tot 31 januari 2005, kosten rechtens.

Hiertoe heeft Ruitercentrum - zakelijk samengevat - aangevoerd, dat zij groot belang heeft bij het voortduren van haar ontruimingsbescherming, nu zij met eigen middelen een deel van het gehuurde heeft opgericht en door de opzegging van de gemeente die investering niet kan worden terugverdiend via door haar te berekenen huur aan onderhuurders en gebruikers. Voorts is de gehele in het gehuurde aanwezige inventaris eigendom van Ruitercentrum en in gebruik bij met name de onderhuurders, zonder dat de overname of teruggave is gegarandeerd.

Dit klemt te meer nu partijen bij elkaar te rade waren gegaan over de terugtrek van Ruitercentrum, vanuit de gedachte van de gemeente dat zij op termijn van 3 jaren de manege en kantine wenst te verkopen en onder meer aan Ruitercentrum haar aandeel in de stichtingskosten uit de koopsom zal restitueren en voorts de waarde van inventaris en werkzaamheden zal vergoeden.

Partijen zijn er niet in geslaagd dit overleg tijdig positief af te ronden.

3.2 De gemeente heeft geconcludeerd tot afwijzing van het verzoek en voert hiertoe - zakelijk samengevat - het volgende aan.

De manege is indertijd gebouwd ten behoeve van RAP; de stichting Ruitercentrum bestond toen nog niet. Zowel de gemeente als RAP hebben de kosten van de bouw gefinancierd. Het was de bedoeling dat de gemeente de manege rechtstreeks aan RAP zou verhuren. Omdat RAP aan de gemeente de verzocht tussen de gemeente als verhuurder en RAP als huurder een stichting plaatsen die zich zou belasten met beheer en exploitatie ten behoeve van RAP, werd aan dit verzoek voldaan.

Ruitercentrum is derhalve feitelijk geen huurder en heeft alleen financieel belang bij voortzetting van de huurovereenkomst, waarbij de gemeente opmerkt dat zij voldoende rekening zal houden met de financiële belangen van Ruitercentrum bij beëindigen van de huurovereenkomst.

Zowel de gemeente als RAP zijn ontevreden over de wijze waarop Ruitercentrum het beheer en de exploitatie thans ter hand neemt. De gemeente heeft om die reden besloten de huurovereenkomst met Ruitercentrum op te zeggen en de bestaande rechten van de onderhuurders, te weten de vereniging RAP, Amstelmeerruiters en de Voltige-vereniging, te respecteren.

#### 4. De beoordeling

4.1 Nu op de mondelinge behandeling van 15 juni 2004 met partijen is afgesproken, dat de zaak niet meer zal worden heropend - partijen zouden de kantonrechter slechts laten weten of de zaak was geschikt of dat uitspraak werd verlangd - zal het verzoek van mr. Van Oostrum tot het houden van een nadere mondelinge behandeling niet worden gehonoreerd.

4.2 Het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente om verweer te voeren in deze procedure, vloeit voort uit haar besluit van 19 augustus 2003 tot opzegging van de huurovereenkomst met Ruitercentrum en de aanzegging tot ontruiming.

Een apart proces-besluit is dan ook niet nodig.

4.3 Ruitercentrum heeft aangevoerd dat zij schikkingsbereid is en dat zij bereid is tot vrijwillige terugtrek en af te zien van een beroep op ontruimingsbescherming, op voorwaarde dat duidelijkheid wordt geschapen over de financiële aspecten.

Dit argument wordt verworpen.

Voldoende staat vast dat de Ruitercentrum als een soort administratieve tussenpersoon in het leven is geroepen tussen de gemeente en de vereniging RAP.

Echter die rol vervult Ruitercentrum niet meer naar genoegen, getuige ook de kort gedingprocedure die in het voorjaar bij deze kantonsector tussen Ruitercentrum en RAP is gevoerd.

Niet betwist is de stelling van de gemeente dat Ruitercentrum jaarstukken niet tijdig aanleverde en handelde in strijd met gemaakte huurafspraken, zoals blijkt uit het in zoverre niet betwiste kort gedingvonnis van de ambtenoot-kantonrechter van 27 maart 2003.

4.4 Tegenover de betwisting daarvan heeft Ruitercentrum niet aannemelijk gemaakt dat de correcte financiële afwikkeling met betrekking tot de exploitatie van de kantine en de taxatie van onroerend goed nopen tot een verdere ontruimingsbescherming. Met de gemeente kan immers worden vastgesteld dat van een ontruiming van de manege c.a. in eigenlijke zin geen sprake zal zijn, zij het dat Ruitercentrum als administratieve tussenpersoon verdwijnt.

4.5 De vordering van Ruitercentrum dient dan ook te worden afgewezen. Op grond van artikel 7:230a lid 7 van het Burgerlijk Wetboek zal het tijdstip van de ontruiming van de manege c.a. worden vastgesteld op 1 december 2004.

4.6 Ruitercentrum dient als de in het ongelijk te stellen partij in de proceskosten te worden veroordeeld.

#### 5. De beslissing

De kantonrechter:

5.1 Wijst af het verzoek van Ruitercentrum.

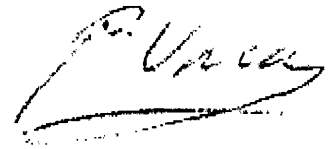
5.2 Stelt het tijdstip van de ontruiming van de manege met kantine aan de Binnenhaven 5 te Van Ewijksluis, gemeente Anna Paulowna vast op 1 december 2004 en veroordeelt Ruitercentrum om deze manege en kantine uiterlijk op die datum te hebben ontruimd.

5.3 Veroordeelt Ruitercentrum in de kosten van deze procedure, die aan de zijde van de gemeente tot op heden worden begroot op nihil.

Deze beschikking is gegeven door mr. P.G. Vroom, kantonrechter, bijgestaan door de griffier en in het openbaar uitgesproken op donderdag 28 oktober 2004.

De griffier

De kantonrechter



Voor afschrift conform  
De Griffier bij de Rechtbank  
te Alkmaar

03 NOV. 2004