

Juridisch Q&A Herontwikkeling Tramkade

Afgelopen juli hebben de huurders van winkel-/horeca- en kantoorruimte op de Tramkade een huuropzegging ontvangen. Naar aanleiding van de huuropzeggingen zijn vragen binnengekomen. Op deze pagina worden deze vragen verzameld en beantwoord zodat iedereen hiervan kennis kan nemen**.

<u>Vraag</u>	<u>Antwoord</u>	
Waarom wenst de gemeente de huurovereenkomsten met de huurders en gebruikers van de Tramkade te beëindigen?	De gemeente is voornemens om de (monumentale) gebouwen welke zijn gelegen in het Tramkadegebied te gaan/laten (her)ontwikkelen. Daarbij dient de afdeling Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente (vastgoedbeheerder) de gebouwen (juridisch leeg ontruimd en vrij van huur) op te leveren aan de ontwikkelende partijen. In alle huurovereenkomsten is daartoe in het verleden de datum van 31 augustus 2025 opgenomen. Die datum mag om juridische redenen niet worden gepasseerd.	11-10-2023
Waarom is de opzeggingsbrief bezorgd door een deurwaarder, en niet gewoon per post?	Dit is een formaliteit die is overeengekomen in de huurovereenkomsten tussen de gemeente en de huurders van de Tramkade. Bovendien is de keuze voor betekening van de opzeggingsbrief door een deurwaarder erin gelegen dat de post tegenwoordig minder betrouwbaar is en 'aangetekend' niet meer dezelfde juridische status heeft als in het verleden voor de verzelfstandiging van de PTT. Omdat de gemeente 100% zekerheid wenste dat de huuropzeggingsbrieven ook daadwerkelijk aan het goede adres zouden worden bezorgd, heeft zij ervoor gekozen om de opzeggingsbrieven door een deurwaarder te laten betekenen.	11-10-2023
Wat gebeurt er als ik niet instem (bewillig) met de huuropzegging van de gemeente?	In de brief met huuropzegging van (in de meeste gevallen) 24 juli 2023 heeft de gemeente de huurovereenkomst op basis van haar opzeggingsbevoegdheid uit de huurovereenkomst beëindigd. De huurovereenkomst eindigt daarom na afloop van de met u overeengekomen opzegtermijn. De in de huurovereenkomsten opgenomen opzegtermijn bedraagt vaak drie maanden of één jaar. U dient het gehuurde vóór of uiterlijk op die datum te ontruimen en op	11-10-2023

	<p>te leveren. De precieze datum vindt u in de opzeggingsbrief.</p> <p>Indien u <u>niet</u> instemt met beëindiging met wederzijds goedvinden van de huurovereenkomst, kunt u géén gebruik maken van de door de gemeente geboden optie om de ontruiming van het gehuurde uit te stellen tot uiterlijk 1 juni 2025. U dient de gehuurde ruimte(s)/unit(s) dan op de in de opzeggingsbrief genoemde datum leeg en ontruimd op te leveren aan de gemeente.</p>	
<p>Wat gebeurt er als ik wel instem met de huuropzegging van de gemeente?</p>	<p>In de brief met huuropzegging van (in de meeste gevallen) 24 juli 2023 heeft de gemeente de huurovereenkomst op basis van haar opzeggingsbevoegdheid uit de huurovereenkomst beëindigd. De huurovereenkomst eindigt daarom na afloop van de met u overeengekomen opzegtermijn. De in de huurovereenkomsten opgenomen opzegtermijn bedraagt vaak drie maanden of één jaar.</p> <p>In beginsel dient u het gehuurde vóór of uiterlijk op die datum te ontruimen en op te leveren.</p> <p>Echter, indien u <u>wél</u> instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden, en dit aan de gemeente laat weten door retourzending van de ondertekende opzeggingsbrief, dan kunt u gebruik maken van de verlengde ontruimingstermijn. In dat geval eindigt de huurovereenkomst eveneens na afloop van de overeengekomen opzegtermijn (de precieze datum vindt u in de opzeggingsbrief), maar hoeft u het gehuurde niet op die datum te verlaten. U krijgt dan tot uiterlijk 1 juni 2025 de tijd om het gehuurde te ontruimen en leeg op te leveren aan de gemeente. Zo heeft u de mogelijkheid om op uw gemak een nieuw onderkomen te zoeken. U kunt in dat geval de door u gehuurde ruimte(s)/unit(s), tegen betaling van een gebruiksvergoeding (ter hoogte van uw huurprijs), blijven gebruiken tot 1 juni 2025. Uitsluitend wanneer u bereid bent expliciet schriftelijk te verklaren dat u de alsdan bij u in gebruik zijnde ruimte op 31 augustus 2025 zult hebben ontruimd en</p>	<p>11-10-2023</p>

	<p>verlaten kan er in incidentele gevallen een gebruik worden toegestaan tot en met 31 augustus 2025.</p>	
<p>In de huurovereenkomsten is als einddatum 31 augustus 2025 opgenomen. Waarom wordt er in de opzeggingsbrief van 24 juli 2023 gekozen voor een verlenging van de ontruimingstermijn tot 1 juni 2025?</p> <p>AANVULLING:</p>	<p>De herontwikkeling van de Tramkade is reeds gestart, getuige het feit dat er op locatie inmiddels een projectbureau operationeel is. De gemeente moet op 31 augustus 2025 het Tramkadeterrein leeg, ontruimd en vrij van huur opleveren aan de projectorganisatie/toekomstige eigenaren. De keuze om de ontruimingsdatum te verlengen tot 1 juni 2025 is erin gelegen dat de gemeente genoodzaakt is om tijd in te bouwen voor het geval dat huurders/gebruikers het gehuurde, ondanks daartoe te hebben ingestemd, uiteindelijk niet (tijdig) verlaten. In dat geval zal middels een ontruimingskortgeding moeten worden bewerkstelligd dat de betreffende ruimte alsnog tijdig leegkomt. Dat kost logischerwijs enige tijd. Het is dan ook om die reden dat de gemeente in de brief van 24 juli 2023 huurders van de Tramkade de mogelijkheid geeft om de ontruiming uit te stellen tot uiterlijk 1 juni 2025. Op basis van de huurovereenkomsten met de huurders van de Tramkade heeft de gemeente bovendien de bevoegdheid om de huurovereenkomst tussentijds, dus vóór 31 augustus 2025, door opzegging te beëindigen.</p> <p><i>De gemeente moet op 1 september 2025 het Tramkadeterrein leeg, ontruimd en vrij van huur opleveren aan de projectorganisatie/toekomstige eigenaren. De aanvankelijke keuze om de ontruimingsdatum te verlengen tot 1 juni 2025 was erin gelegen dat de gemeente genoodzaakt is om tijd in te bouwen voor het geval dat huurders/gebruikers het gehuurde, ondanks daartoe te hebben ingestemd, uiteindelijk niet (tijdig)</i></p>	<p>11-10-2023</p> <p>20-12-2023</p>

	<p><i>verlaten. In dat geval zal middels een ontruimingskortgeding moeten worden bewerkstelligd dat de betreffende ruimte alsnog tijdig leegkomt.</i></p> <p><i>Op basis van nadere afspraken heeft de gemeente besloten om gehoor te geven aan de wens van veel huurders/gebruikers die al bewilligd hebben in de huuropzegging om de einddatum van de ontruimingstermijn te verlengen van 1 juni 2025 naar 31 augustus 2025. Dat betekent dat alle huurders die reeds hebben bewilligd of alsnog tijdig bewilligen in de huuropzegging d.d. 24 juli 2023 tot en met 31 augustus 2025 gebruik mogen maken van het gehuurde en het gehuurde uiterlijk op 31 augustus 2025 moeten hebben ontruimd. Huurders/gebruikers die reeds hebben bewilligd in de opzegging (door middel van retourzending van de voor akkoord getekende huuropzegging d.d. 24 juli 2023) en van deze verlengde ontruimingstermijn gebruik wensen te maken hoeven dit niet schriftelijk aan de gemeente te laten weten. Voor huurders die reeds bewilligd hebben wordt de ontruimingstermijn automatisch verlengd tot en met 31 augustus 2025.</i></p> <p><i>Voor huurders die nog niet hebben bewilligd geldt dat zij alsnog tot en met 8 januari 2024 de tijd krijgen om te bewilligen. Dit is middels een brief d.d. 18-12-2023 aan alle huurders die nog niet hebben bewilligd medegedeeld. Huurders die uiterlijk op 8 januari 2024 alsnog bewilligen in de huuropzegging door retourzending van de voor akkoord getekende kopie van de brief d.d. 24 juli 2023 met huuropzegging zijn eveneens gerechtigd om tot en met 31 augustus 2025 gebruik te maken van het gehuurde en dienen het gehuurde uiterlijk op 31 augustus 2025 te ontruimen.</i></p>	
--	--	--

	<p><i>Indien de bewilliging in de huuropzegging niet uiterlijk op 8 januari 2024 is ontvangen, kan geen aanspraak meer worden gemaakt op een verlenging van de ontruimingstermijn. De gemeente handhaaft alsdan de einddatum zoals opgenomen in de huuropzegging d.d. 24 juli 2023. Deze einddatum is veelal gelegen in 2024, of in enkele gevallen nog eerder. Indien een huurder het gehuurde op de in de huuropzegging opgenomen einddatum niet wenst te verlaten, is de gemeente genoodzaakt om dit middels een ontruimingskortgeding te bewerkstelligen."</i></p>	
<p>Wat is de uiterlijke datum waarop ik kan laten weten dat ik met de beëindiging van de huurovereenkomst instem?</p>	<p>De uiterlijke datum waarop u kenbaar kunt maken dat u instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst en dat u aanspraak kunt maken op de verlengde ontruimingsdatum is drie (3) maanden na de datum van de door u ontvangen opzeggingsbrief. In de meeste gevallen is de opzeggingsbrief op 24 juli 2023 betekend, dat betekent dat u vóór 24 oktober 2023 de ondertekende opzeggingsbrief retour dient te sturen. Dat kan via tramkade@vastgoed-advocaten.nl.</p>	<p>11-10-2023</p>
<p>Wat moet ik doen als ik de door mij gehuurde ruimte wil verlaten?</p>	<p>Indien u het gehuurde wenst te verlaten kunt u een afspraak inplannen via: tramkade@vastgoed-advocaten.nl.</p>	<p>11-10-2023</p>
<p>Bestaat er mogelijkheid om na de (her)ontwikkeling met mijn onderneming terug te komen in het nieuwe Tramkadegebied?</p>	<p>Mocht u geïnteresseerd zijn om deel te nemen aan de toekomstige ontwikkelingen, dan kunt u contact opnemen met Maarten Wolff via bosschestadsdelta@s-hertogenbosch.nl. Ook kunt u deelnemen aan een van de inloopbijeenkomsten welke worden georganiseerd op woensdagen tussen 10:00 en 14:00 (op afspraak) in de projectruimte Bossche Stadsdelta op de Tramkade.</p>	<p>11-10-2023</p>
	<p>Vragen over o.a. de huurovereenkomst, de beëindiging daarvan kunnen worden</p>	<p>11-10-2023</p>

<p>Waar kan ik terecht met vragen over (de beëindiging) van mijn huurovereenkomst?</p>	<p>gericht aan: tramkade@vastgoed-advocaten.nl.</p>	
<p>Waarom ontvang ik naar aanleiding van de uitgestelde ontruimingsdatum naar 31-8-2025 geen nieuw exploot of een aangepaste brief die getekend moet worden?</p>	<p>Wij laten geen nieuw deurwaardersexploot aan u betekenen. In de brief die op 18 december 2023 aan u is verstuurd is aangegeven dat aanspraak kan worden gemaakt op de verlengde ontruimingstermijn tot en met 31 augustus 2023 door uiterlijk op 8 januari 2024 de voor akkoord getekende kopie van de brief d.d. 24 juli 2023 met huuropzegging retour te sturen aan het in voornoemde huuropzeggingsbrief vermelde adres. De brief van 18 december 2023 met de geboden mogelijkheid om gebruik te maken van de verlengde ontruimingstermijn tot en met 31 december 2023 kan bij de huuropzegging worden gevoegd en worden bewaard.</p>	<p>20-12-2023</p>

** De verstrekte antwoorden in deze juridische Q&A zijn gebaseerd op de tot dan toe beschikbare informatie en geldende besluitvorming. Reden waarom de antwoorden van een datum zijn voorzien. Eventuele latere wijzigingen in informatie, beleid of besluitvorming kunnen invloed hebben op de geldigheid van deze antwoorden.