

ECLI:NL:RBMNE:2017:2912

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	16-06-2017
Datum publicatie	16-06-2017
Zaaknummer	C/16/437347 / KG ZA 17-280
Formele relaties	Hoger beroep: ECLI:NL:GHARL:2019:2010
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Kort geding
Inhoudsindicatie	Geslaagd beroep op ontbinding huurovereenkomst met betrekking tot Het Nieuwe Zandpad in Utrecht op grond van resultaten Bibob toets.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
handelskamer

locatie Utrecht

zaaknummer / rolnummer: C/16/437347 / KG ZA 17-280

Vonnis in kort geding van 16 juni 2017

in de zaak van

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

[eiseres] B.V.,

gevestigd te [vestigingsplaats] ,

eiseres,

advocaat mr. A.A. Westers te Groningen,

tegen

de publiekrechtelijke rechtspersoon

GEMEENTE UTRECHT,

zetelend te Utrecht,

gedaagde,

advocaat mr. K.G.J. Heesakkers te Utrecht.

Partijen zullen hierna [eiseres] en de gemeente worden genoemd.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 17 mei 2017
- de producties aan de zijde van [eiseres]
- de producties aan de zijde van de gemeente
- de mondelinge behandeling van 1 juni 2017
- de pleitnota van [eiseres]
- de pleitnota van de gemeente.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. De gemeente heeft op 13 mei 2015 een oproep geplaatst op www.tenderned.nl met de mededeling dat zij op zoek is naar investeerders voor het financieren en bouwen van een locatie ten behoeve van raamprostitutie nabij het Zandpad in de stad Utrecht. Zij heeft hiertoe op 13 mei 2015 de Selectieleidraad Herontwikkeling Het nieuwe Zandpad uitgebracht.

2.2. In paragraaf 1.1. van de Selectieleidraad wordt vermeld dat de gemeente op zoek is naar partijen die voor eigen rekening en risico een locatie willen huren van de gemeente, op deze locatie werkruimtes voor raamprostitutie willen bouwen en deze werkruimtes willen verhuren aan partijen met een APV exploitatievergunning óf deze werkruimtes zelf willen exploiteren op basis van een APV exploitatievergunning.

In paragraaf 2.5.2. van de Selectieleidraad wordt - kort samengevat - vermeld dat het college heeft besloten op deze tender direct na de verificatie de procedure op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet Bibob) toe te passen en dat de gemeente zich hierbij kan laten adviseren door het Landelijk Bureau Bibob (hierna: het LBB). Het college neemt op basis van het Bibob-advies het besluit om al dan niet de overeenkomst met de inschrijver aan te gaan. Bij een negatief besluit wordt met deze inschrijver geen definitieve overeenkomst aangegaan. Blijkens het planningsschema in paragraaf 1.4. van de Selectieleidraad zou de verificatie tot 25 november 2015 duren en de Bibob procedure tot 24 februari 2016, waarna op 24 februari 2016 definitieve gunning zou plaatsvinden.

2.3. [eiseres] heeft op deze opdracht ingeschreven. De gemeente heeft de opdracht in oktober 2015 voorlopig aan [eiseres] gegund.

2.4. Op 18 juli 2016 hebben [eiseres] en de gemeente een huurovereenkomst onbebouwde grond (hierna: de huurovereenkomst) met een contractduur van 17 jaar en een overeenkomst huurafhankelijk recht van opstal (hierna: de opstalovereenkomst) gesloten.

2.5. Artikel 36 van de huurovereenkomst luidt - voor zover hier van belang - als volgt:

Art. 36 Bibob-clausule

1. Verhuurder kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

()

- Er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;

- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Huurder in relatie staat tot strafbare feiten;

()

2. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staat tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

()

2.6. In artikel 17 van de opstalovereenkomst is bepaald dat het recht van opstal van rechtswege eindigt door beëindiging van de huurovereenkomst waarvan het opstalrecht afhankelijk is gemaakt.

2.7. De gemeente heeft op 19 juli 2016 advies aangevraagd bij het LBB inzake de vastgoedtransactie (de huurovereenkomst) met [eiseres] .

2.8. Het LBB heeft op 18 november 2016 advies uitgebracht. Het LBB concludeert in het advies dat ernstig gevaar bestaat dat in of met de onroerende zaak waarop de vastgoedtransactie betrekking heeft, strafbare feiten zullen worden gepleegd.

2.9. De gemeente heeft aan [eiseres] bij brief van 1 december 2016, onder verwijzing naar het advies van het LBB, het voornemen bekend gemaakt om de huurovereenkomst per direct te ontbinden op grond van de ontbindende voorwaarde in artikel 36 van de huurovereenkomst. Zij heeft [eiseres] in de gelegenheid gesteld haar zienswijze ten aanzien van deze voorgenomen beslissing te geven.

2.10. [eiseres] heeft op 16 december 2016 een schriftelijke zienswijze ingediend.

2.11. Het LBB heeft naar aanleiding van de zienswijze van [eiseres] op 12 januari 2017 een aanvullend advies uitgebracht. Het LBB heeft hierin haar conclusie niet gewijzigd.

2.12. Bij brief van 17 januari 2017 heeft de gemeente de huurovereenkomst ontbonden.

2.13. [eiseres] heeft de gemeente bij brief van 10 maart 2017 in gebreke gesteld en heeft aanspraak gemaakt op nakoming van de gesloten overeenkomsten. Zij heeft de gemeente aansprakelijk gesteld voor de schade die zij door de handelwijze van de gemeente heeft geleden en nog zal lijden.

2.14. De gemeente heeft bij brief van 10 maart 2017 (dit moet volgens de gemeente zijn: 10 april 2017) haar besluit tot ontbinding van de huurovereenkomst gehandhaafd.

3 Het geschil

- 3.1. [eiseres] vordert - samengevat - bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, de gemeente te verbieden met derden, andere partijen dan [eiseres] , ten aanzien van het project de herontwikkeling van het Nieuwe Zandpad te onderhandelen om tot een overeenkomst te komen en/of een overeenkomst te sluiten dan wel elke andere voorziening te treffen die de voorzieningenrechter in goede justitie passend acht en die recht doet aan de belangen van [eiseres] , dit alles op straffe van een dwangsom en met veroordeling van de gemeente in de kosten van deze procedure, te vermeerderen met de nakosten.
- 3.2. De gemeente voert verweer. Zij concludeert tot niet-ontvankelijkverklaring van [eiseres] in haar vorderingen dan wel afwijzing van deze vorderingen, met veroordeling van [eiseres] in de kosten van deze procedure, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover indien deze niet binnen 14 dagen na datum vonnis worden voldaan, en de nakosten.
- 3.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

- 4.1. De spoedeisendheid van de zaak is uit het gestelde en gevorderde voldoende aannemelijk geworden.
- 4.2. [eiseres] legt aan haar vordering nakoming van de huurovereenkomst die zij met de gemeente heeft gesloten ten grondslag. De gemeente verweert zich tegen deze vordering tot nakoming met een beroep op de ontbindende voorwaarde van artikel 36 van de huurovereenkomst. Zij stelt dat zij gerechtigd was de ontbindende voorwaarde in te roepen, omdat gebleken is dat sprake is van een ernstig gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie (de huurovereenkomst) betrekking op heeft, strafbare feiten zullen worden gepleegd. Dit wordt door [eiseres] gemotiveerd betwist.
- 4.3. Voor toewijzing van de vordering van [eiseres] is noodzakelijk dat in deze kort geding procedure tot de conclusie kan worden gekomen dat voorshands voldoende aannemelijk is dat de vordering tot nakoming in een door [eiseres] te starten bodemprocedure zal worden toegewezen. Dat komt concreet neer op de vraag of de gemeente met recht een beroep heeft gedaan op de ontbindende voorwaarde in de huurovereenkomst onder verwijzing naar de Bibob-clausule. Het is aan de gemeente om daartoe voldoende dragende feiten en omstandigheden te stellen.
- 4.4. Bij de beoordeling of sprake is van ernstig gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de huurovereenkomst betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd, wordt in navolging van partijen in de huurovereenkomst aangesloten bij hetgeen hierover in de Wet Bibob is bepaald.
- 4.5. Artikel 5a van de Wet Bibob bepaalt:

Een rechtspersoon met een overheidstaak kan het Bureau om een advies vragen over een natuurlijke persoon of rechtspersoon met wie een vastgoedtransactie wordt of is aangegaan:

 - a. alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een vastgoedtransactie;
 - b. in het geval dat bij een vastgoedtransactie is bedongen dat de overeenkomst kan worden opgeschort of ontbonden dan wel de rechtshandeling kan worden beëindigd indien zich één van de situaties, bedoeld in artikel 9, derde lid, voordoet, alvorens zich op die opschortende of ontbindende voorwaarde te beroepen.

Uit artikel 9, derde lid, van de Wet Bibo volgt dat voor zover het gaat om een vastgoedtransactie, het Bureau tot taak heeft rechtspersonen met een overheidstaak desgevraagd advies uit te brengen over:

- a. de mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten,
- b. de mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd, of
- c. de ernst van de feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

Artikel 3, tweede tot en met vijfde en achtste lid, is van overeenkomstige toepassing.

Ingevolge artikel 3, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wet Bibob kunnen bestuursorganen, voor zover zij bij of krachtens de wet daartoe de bevoegdheid hebben gekregen, weigeren een aangevraagde beschikking te geven dan wel een gegeven beschikking intrekken, indien ernstig gevaar bestaat dat de beschikking mede zal worden gebruikt om strafbare feiten te plegen.

Ingevolge het derde lid van dit artikel wordt, voor zover het ernstig gevaar als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder b, betreft, de mate van het gevaar vastgesteld op basis van:

- a. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten die zijn gepleegd bij activiteiten die overeenkomen of samenhangen met activiteiten waarvoor de beschikking wordt aangevraagd dan wel is gegeven,
- b. ingeval van vermoeden de ernst daarvan,
- c. de aard van de relatie en
- d. het aantal van de gepleegde strafbare feiten.

Ingevolge het vierde lid staat de betrokkene in relatie tot strafbare feiten als bedoeld in het tweede en derde lid, indien:

- a. hij deze strafbare feiten zelf heeft begaan,
- b. hij direct of indirect leiding geeft dan wel heeft gegeven aan, zeggenschap heeft dan wel heeft gehad over of vermogen verschaft dan wel heeft verschaft aan een rechtspersoon in de zin van artikel 51 van het Wetboek van Strafrecht die deze strafbare feiten heeft begaan, of
- c. een ander deze strafbare feiten heeft gepleegd en deze persoon direct of indirect leiding geeft dan wel heeft gegeven aan, zeggenschap heeft dan wel heeft gehad over, vermogen verschaft dan wel heeft verschaft aan betrokkene, of in een zakelijk samenwerkingsverband tot hem staat.

4.6. De gemeente stelt zich op het standpunt dat [eiseres] in relatie staat tot strafbare feiten in de zin van de Wet Bibob, omdat uit de Bibob-adviezen is gebleken dat de adviseur van [eiseres] (in navolging van partijen hierna genoemd: X) strafbare feiten heeft gedaan en [eiseres] en X tot elkaar in een zakelijk samenwerkingsverband staan, zoals bedoeld in artikel 3, vierde lid, onder c van de Wet Bibob.

4.7. Naar vaste rechtspraak moet voor het aannemen van een samenwerkingsverband sprake zijn van een zakelijke relatie die gericht is op samenwerking en die een zeker duurzaam en structureel karakter heeft. Anders dan [eiseres] betoogt, zijn het geven van leiding, het hebben van invloed of zeggenschap of het verschaffen van vermogen geen voorwaarden voor het aannemen van een zakelijke samenwerkingsrelatie. Dat het hier gaat om omstandigheden die ieder afzonderlijk kunnen leiden tot de conclusie dat een betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten volgt uit de tekst van artikel 3, vierde lid, aanhef en onder c van de Wet Bibob. Het gaat dus allereerst om de vraag of de gemeente op grond van het Bibob-advies en de daarin opgenomen feiten en omstandigheden terecht tot de conclusie is gekomen dat sprake is van een zakelijke samenwerkingsrelatie tussen [eiseres] en X.

4.8.

De gemeente heeft ter onderbouwing van haar stelling dat tussen [eiseres] en X sprake is van een zakelijk samenwerkingsverband met een duurzaam en structureel karakter, verwezen naar de adviezen van het LBB. Zij stelt dat uit gespreksverslagen van de gemeente, een schriftelijke verklaring van de concernjurist van de gemeente van 11 november 2016 en informatie op internet blijkt dat X en [A] (hierna: [A]), die samen met [B] middellijk aandeelhouder en bestuurder is van [eiseres] , al sinds 12 september 2014 met elkaar samenwerken bij de voorbereiding van de ontwikkeling van het Nieuwe Zandpad en dat zij ieder hun eigen verantwoordelijkheden hebben. [A] houdt zich bezig met bouwactiviteiten van de 162 werkruimten terwijl X een actieve rol vervult in het contact en de onderhandelingen met de gemeente en het aantrekken van financiers en partijen die deze werkruimten zullen gaan exploiteren. X fungeert als aanspreekpunt voor gegadigde exploitanten (de potentiële huurders van [eiseres]) en wordt ook door de gemeente als aanspreekpunt gezien als het om exploitanten gaat. De gemeente wijst erop dat [eiseres] in haar brief van 10 maart 2017 heeft verklaard dat er enkele jaren geleden een stageovereenkomst bestond tussen X en een onderneming van [A] , dat X voor het huidige project voor [eiseres] werkzaam was op basis van een overeenkomst van opdracht en dat [eiseres] met X een successfee van 50.000,- was overeengekomen. Uit het gespreksverslag van 1 december 2016 tussen [A] en de gemeente blijkt dat [A] X in de voorgaande jaren bij meerdere projecten heeft ingezet. Ten slotte blijkt volgens de gemeente uit een flyer van een bouwproject in Stuifzand dat ook in het verleden sprake is geweest van een zakelijke samenwerking tussen [A] en X. Blijkens deze flyer waren - onder meer - X als vastgoedadviseur en Bouwbedrijf [bouwbedrijf] B.V., een onderneming van [A] , bij dat project betrokken.

4.9. De voorzieningenrechter is van oordeel dat de gemeente voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat tussen [eiseres] en X sprake is van een zakelijk samenwerkingsverband met een duurzaam en structureel karakter, zoals bedoeld in de Wet Bibob. De voorzieningenrechter neemt daarbij in aanmerking dat niet in geschil is dat X al sinds [eiseres] in september 2014 actief werd met betrekking tot het project Het Nieuwe Zandpad daarbij is betrokken. Uit de schriftelijke verklaring van de concernjurist en de gespreksverslagen van de gemeente kan worden afgeleid dat X een veelomvattend takenpakket had en betrokken is geweest bij de onderhandelingen met de gemeente, de communicatie met externe partijen heeft verzorgd (zoals exploitanten en het klant contact centrum) en het opzetten van een voorlichtingsbijeenkomst voor exploitanten. [eiseres] heeft gesteld dat X in werkelijkheid nauwelijks invloed had en zich tegenover de gemeente belangrijker voordeed dan hij was, maar deze stelling vindt geen steun in de beschikbare gespreksverslagen en de verklaring van de concernjurist van de gemeente. Indien X niet bevoegd zou zijn geweest om namens [eiseres] op te treden, dan had het voor de hand gelegen dat [eiseres] dit destijds aan de gemeente kenbaar had gemaakt. [eiseres] heeft dit echter niet gedaan en heeft X regelmatig meegenomen naar overleggen waarbij hij een actieve rol had en hem naar buiten toe laten optreden voor [eiseres] , zowel richting de gemeente als naar (potentiële) exploitanten.

De voorzieningenrechter acht voorts van belang dat [eiseres] - onder meer ter zitting - heeft verklaard dat zij X al vroeg bij het project heeft ingeschakeld omdat hij met zijn communicatieve vaardigheden beter deuren kon openen dan [A] zelf, en dat met X was overeengekomen dat hij een successfee van 50.000,- zou ontvangen indien [eiseres] een onherroepelijke huurovereenkomst voor 17 jaar zou kunnen sluiten met de gemeente. Dit duidt zonder meer op een structurele zakelijke samenwerking in dit project, die in elk geval sinds september 2014 bestond en daarmee dus ook duurzaam was. De omstandigheid dat zowel [A] als [eiseres] in het verleden betrokken zijn geweest bij het project in Stuifzand, vormt een aanwijzing dat sprake is geweest van eerdere samenwerkingen tussen [eiseres] en X. Dit blijkt ook uit het gespreksverslag van 1 december 2016 tussen [A] en de gemeente, waaruit onweersproken blijkt dat [A] heeft verklaard dat [eiseres] X ook bij eerdere projecten heeft ingezet om als een verkoper op te treden, en uit de brief van [eiseres] van 10 maart 2017, waarin zij verklaart dat zij reeds vóór dit project met X een stageovereenkomst had gesloten ten behoeve van een ander project. Anders dan [eiseres] stelt, is voor het aannemen van een zakelijk samenwerkingsverband niet relevant of sprake is van een heimelijke samenwerking of van partijen die met het oog op hun strafrechtelijk verleden bewust op de achtergrond worden gehouden. Dat [eiseres] dus niet de intentie heeft gehad om de betrokkenheid van X te verbergen doet er niet toe.

4.10. [eiseres] heeft gesteld dat zij de samenwerking met X al voor de kennisname van het rapport van het LBB heeft verbroken en dat in ieder geval ten tijde van de ontbinding van de huurovereenkomst geen sprake meer was van een zakelijk samenwerkingsverband met X. De voorzieningenrechter overweegt in dit verband dat bij de beoordeling of sprake is van een zakelijk samenwerkingsverband ook samenwerkingsverbanden uit het verleden in aanmerking kunnen worden genomen. Het enkele feit dat er geen actuele samenwerking meer zou zijn geweest ten tijde van de ontbinding van de huurovereenkomst is dus niet van bepalend belang. Dat daargelaten, is de voorzieningenrechter van oordeel dat [eiseres] onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat dit daadwerkelijk het geval is. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat [eiseres] tegenover de gemeente tegenstrijdige verklaringen heeft afgelegd over de door haar gestelde verbreking van haar samenwerking met X. [eiseres] heeft in haar zienswijze van 16 december 2016 immers gesteld dat X na juni 2015 niet meer inhoudelijk bij het project is betrokken. Pas nadat het LBB in haar aanvullend advies onder verwijzing naar gespreksverslagen en mailwisselingen tussen X en de gemeente en de schriftelijke verklaring van de concernjurist van de gemeente van 11 november 2016 had onderbouwd dat X ook na juni 2015 tot in ieder geval 3 november 2016 een actieve rol in de projectontwikkeling heeft gespeeld, heeft [eiseres] zich op het standpunt gesteld dat zij de samenwerking met X voor kennisname van het advies van het LBB had verbroken. [eiseres] heeft voorts gesteld dat, indien de samenwerking toen al niet was verbroken, zij dit zou hebben gedaan na kennisname van het advies van het LBB, omdat zij er geen enkel belang bij had die samenwerking te laten voortbestaan wetende van het verleden van en de bezwaren tegen X. [eiseres] heeft in haar zienswijze gesteld dat zij niet op de hoogte was van de ernst van de strafbare feiten en de vraagtekens rondom het verleden van X. Uit het gespreksverslag tussen [A] en de gemeente van 1 december 2016 blijkt echter dat [A] al eerder van het strafrechtelijk verleden van X op de hoogte was en dat het, zoals hij zelf zei, niet ging om fietsen zonder licht. Gelet op deze verklaringen, die niet met elkaar rijmen, had [eiseres] haar stelling dat zij de samenwerking met X inmiddels heeft verbroken nader moeten onderbouwen. [eiseres] heeft dit echter nagelaten. Zij heeft weliswaar gesteld dat zij op 3 november 2016 een nieuwe communicatieadviseur heeft aangesteld, maar aannemelijk is dat het takenpakket van X meer omvatte dan alleen de communicatie die de nieuwe communicatieadviseur zou verzorgen. De aanstelling van de nieuwe communicatieadviseur vormt daarom onvoldoende aanwijzing dat de samenwerking tussen [eiseres] en X na 3 november 2016 daadwerkelijk is verbroken en niet bijvoorbeeld naar de achtergrond is verschoven. [eiseres] verklaarde ter zitting desgevraagd nog dat zij X een brief heeft gestuurd met opzegging van de opdracht, maar zij heeft nagelaten die over te leggen. De gemeente hoefde niet enkel op de verklaring van [eiseres] daaromtrent af te gaan.

4.11. De gemeente heeft zich voorts op het standpunt gesteld dat vanwege deze zakelijke samenwerkingsrelatie sprake is van ernstig gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de huurovereenkomst betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd. Zij stelt onder verwijzing naar het advies van het LBB van 18 november 2016 dat X vier keer is veroordeeld voor in totaal 21 strafbare feiten, gepleegd in de periode van 15 juli 2007 tot en met 16 april 2012, en dat X hiervoor diverse malen een celstraf van meerdere maanden heeft uitgezeten. Bovendien bestaat er een ernstig vermoeden van betrokkenheid bij mishandeling in 2009. De strafbare feiten waarvoor X is veroordeeld zagen voor het merendeel op ernstige geweldsdelicten die structureel en in een langdurige periode zijn gepleegd en vrijwel allemaal gericht waren tegen vrouwen. De gemeente stelt dat deze strafbare feiten, gelet op de aard ervan en de personen tegen wie zij zijn gepleegd samenhangen met het gebruik van de onroerende zaak als prostitutiezone, juist vanwege de kwetsbaarheid van vrouwen in de prostitutiebranche en de daarmee gepaard gaande risico's.

4.12. De gemeente wijst erop dat prostituees zich veelal in een kwetsbare positie bevinden en dat juist deze groep moet worden beschermd tegen misstanden en veilig hun werk moeten kunnen doen. [eiseres] verkrijgt door middel van het vastgoed een machtspositie op het Nieuwe Zandpad, omdat alle exploitanten een huurovereenkomst met [eiseres] nodig hebben om ter plaatse ramen te kunnen exploiteren. Het gevaar bestaat dat exploitanten, teneinde een huurovereenkomst te kunnen sluiten, instemmen met voorwaarden die de verhuurder stelt. De verhuurder kan in dat kader ook afspraken maken die zich volledig aan het zicht van de gemeente onttrekken. De gemeente stelt dat [eiseres] al

met diverse potentiële exploitanten in gesprek was en dat die gesprekken grotendeels door X zijn gevoerd. Daarbij is tevens van belang dat ook ZZP-ers zonder tussenkomst van een derde een raam kunnen huren en dat [eiseres] in dat geval direct in contact staat met de zelfstandige prostituee. Het is volgens de gemeente ook niet uit te sluiten dat zich in dit stadium al zaken hebben voorgedaan die leiden tot een ernstige mate van gevaar dat het vastgoed mede zal worden gebruikt voor het plegen van strafbare feiten, nu X daarbij betrokken was. De gemeente stelt dat dat gevaar onacceptabel voor haar is en dat alle inzet van de gemeente en haar ketenpartners gericht is op het realiseren van een schone en veilige werkplek voor prostituees.

- 4.13. De voorzieningenrechter stelt vast dat niet in geschil is dat X is veroordeeld voor de 21 strafbare feiten die in het advies van het LBB worden genoemd. De voorzieningenrechter deelt het standpunt van de gemeente dat deze strafbare feiten voldoende samenhangen met het gebruik van de onroerende zaak als prostitutiezone. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 8 juli 2009 (ECLI:NL:RVS:2009:BJ1892) heeft overwogen brengen delicten die gepaard gaan met geweld en intimidatie niet alleen in intensiteit maar ook in omvang een groot risico met zich. De feitelijke context van activiteiten waarin deze zijn gepleegd, moet bij het beoordelen of is voldaan aan de in artikel 3, derde lid, aanhef en onder a, van de Wet Bibob neergelegde eis van samenhang daarom ruim worden genomen. Uit het onderzoek door het LBB blijkt dat X is veroordeeld voor het plegen van diverse ernstige geweldsdelicten en bedreigingen, waarbij sprake was van ernstige intimidatie van verschillende vrouwen in de relationele sfeer. Zoals ook in de memorie van toelichting op de Wet Bibob is benadrukt, is de prostitutiebranche zeer kwetsbaar voor de door dergelijke delicten geschapen risico's. Voor zover niet sprake is van een zeer bijzondere, die branche evident vreemde context waarin die delicten zijn gepleegd - hetgeen zich in deze zaak niet voordoet -, is wegens die kwetsbaarheid aannemelijk dat de risico's van die delicten zich over die branche uitstrekken. Het gegeven dat de strafbare feiten zich grotendeels hebben gericht tegen ex-partners van X acht de voorzieningenrechter onvoldoende om te zeggen dat andere vrouwen, zoals prostituees waarmee X op het Nieuwe Zandpad een zakelijke relatie zou moeten kunnen onderhouden, geen enkel risico zouden lopen. [eiseres] heeft weliswaar gesteld dat X geen contacten heeft gehad met de prostituees zelf, maar de gemeente heeft aan de hand van een verklaring van 29 mei 2017 van haar juridisch adviseur mr. C.A. Hogendoorn en de bijgevoegde mailwisselingen met X, voldoende onderbouwd dat dit wel het geval is geweest. Op grond van de hiervoor vermelde omstandigheden, is de voorzieningenrechter van oordeel dat er voldoende samenhang bestaat tussen de het gebruik van het vastgoed als prostitutiezone en de strafbare feiten die X heeft gepleegd.
- 4.14. De voorzieningenrechter acht het gelet op de ernst en de omvang van de strafbare feiten die X heeft gepleegd voldoende aannemelijk dat sprake is van een ernstig gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de huurovereenkomst betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd. [eiseres] heeft er nog op gewezen dat de Dienst Justis op 15 februari 2017 voor X een verklaring omtrent gedrag heeft afgegeven ten behoeve van de functie entrepreneur, sales/marketing/websitebouwer, daarmee kennelijk betogend dat het wel meevalt met het gevaar door betrokkenheid van X. Deze VOG verklaring is echter door een ander bestuursorgaan en met toepassing van een ander toetsingskader dan de Wet Bibob ten behoeve van heel andere activiteiten en pas na ontbinding van de huurovereenkomst afgegeven en doet naar het oordeel van de voorzieningenrechter dus niet af aan het gevaar dat X in relatie tot de prostitutiebranche oplevert. Evenmin is, anders dan [eiseres] betoogt, van belang dat de gemeente in het kader van de aan exploitanten te verstrekken APV-vergunning ook nog een Bibob toetsing uitvoert. Van meet af aan was immers duidelijk dat ook [eiseres] zelf door de Bibob toets heen moest komen. De gemeente voert voorts terecht aan dat de Bibob-screening van de exploitanten niet het gevaar ondervangt van risico's die kleven aan de betrokkenheid van [eiseres] als belangrijke speler op het Nieuwe Zandpad als verhuurder en beheerder van het vastgoed.
- 4.15. Dit leidt tot de conclusie dat de gemeente voldoende feiten en omstandigheden heeft gesteld en - na betwisting door [eiseres] - heeft onderbouwd, die naar voorlopig oordeel een beroep op de ontbindende voorwaarde van artikel 36 van de huurovereenkomst rechtvaardigen. De

voorzieningenrechter merkt daarbij nog op dat het voor een geslaagd beroep op artikel 36 reeds voldoende zou zijn indien sprake zou zijn van een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd. [eiseres] heeft niet gesteld dat van een mindere mate van gevaar gelet op de geconstateerde feiten, geen sprake zou zijn. Het beroep van de gemeente op de ontbindende voorwaarde is temeer gerechtvaardigd gezien de recente geschiedenis van de raamprostitutie aan het Zandpad. De gemeente heeft onder verwijzing naar een aantal raadsbrieven en een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 april 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1107) toegelicht dat zij in 2013 de exploitatievergunningen voor de ramen aan het Zandpad en de Hardenbollenstraat in Utrecht heeft ingetrokken vanwege onder andere vermoedens van mensenhandel en het ontbreken van voldoende toezicht. Uit onderzoek in die tijd is gebleken dat meerdere vrouwen onder dwang in de prostitutie werkten. De gemeente wil sinds de sluiting van het Zandpad raamprostitutie in Utrecht weer mogelijk maken, maar daarbij is uitgangspunt dat de gemeente misstanden op alle mogelijke manieren wil voorkomen en aanpakken. Zij wil een schone en transparante prostitutiezone realiseren, waarbij de vrijwilligheid en veiligheid van de prostituees voorop staat.

- 4.16. De voorzieningenrechter is van oordeel dat aan het streven van de gemeente om een schone en transparante prostitutiezone te realiseren en haar belang bij het voorkómen van misstanden bij de raamprostitutie een zwaar gewicht dient te worden toegekend. Het is evident dat het belang van [eiseres] bij nakoming van de overeenkomst ook groot is, maar het feit dat zij zich heeft ingelaten met een adviseur die een risico vormt voor voornoemd belang van de gemeente komt voor haar rekening. Het beroep van de gemeente op de ontbindingsclausule is daarom ten opzichte van de belangen van [eiseres] naar voorlopig oordeel niet onevenredig. Voor zover [eiseres] betoogt dat er op de gemeente een rechtsplicht rust om met haar te onderhandelen over een nieuwe huurovereenkomst, waarin als voorwaarde is opgenomen dat de banden met X verbroken worden gehouden, kan [eiseres] hierin niet worden gevolgd. De gemeente is vrij in haar beslissing of zij al dan niet een nieuwe overeenkomst met [eiseres] wil aangaan en heeft duidelijk gemaakt dat zij hier in de gegeven omstandigheden niet toe bereid is.
- 4.17. Anders dan [eiseres] stelt, is het inroepen van de ontbindingsclausule in de gegeven omstandigheden ook niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar. [eiseres] heeft erover geklaagd dat de gemeente in strijd met de Selectieleidraad heeft gehandeld omdat zij niet direct al na verificatie van haar inschrijving het Bibob advies heeft aangevraagd en daarmee heeft gewacht tot na het sluiten van de huurovereenkomst. De gemeente heeft echter, onder verwijzing naar diverse mails en brieven, gesteld dat het Bibob onderzoek vertraagd werd doordat [eiseres] , ondanks herhaalde verzoeken van de kant van de gemeente, de voor het advies benodigde gegevens niet compleet aanleverde. Ten behoeve van de voortgang van het project is er daarom in onderling overleg voor gekozen om wel alvast de huurovereenkomst te sluiten, maar daarin een Bibob-clausule op te nemen. [eiseres] heeft de benodigde gegevens pas op 15 juli 2016 aangeleverd, waarna de gemeente op 19 juli 2016 advies heeft gevraagd aan het LBB. [eiseres] heeft dit allemaal niet betwist. Zij kan daarom de late adviesaanvraag niet aan de gemeente tegenwerpen. [eiseres] heeft bij het sluiten van de huurovereenkomst ingestemd met de ontbindingsclausule. Zij wist bovendien dat een negatief Bibob advies tot gevolg zou kunnen hebben dat de huurovereenkomst zou worden ontbonden.
- 4.18. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de gemeente voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat haar een geslaagd beroep toekomt op de ontbindende voorwaarde van artikel 36 van de huurovereenkomst en dat [eiseres] daarom geen beroep kan doen op nakoming van de huurovereenkomst. De vorderingen van [eiseres] zullen daarom worden afgewezen.
- 4.19. [eiseres] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van de gemeente worden begroot op:
- griffierecht 618,00
 - salaris advocaat 816,00

Totaal 1.434,00

4.20. De gevorderde wettelijke rente over de proceskosten zal worden toegewezen met inachtneming van de hierna te bepalen termijn.

5 De beslissing

De voorzieningenrechter

5.1. wijst de vorderingen af;

5.2. veroordeelt [eiseres] in de proceskosten, aan de zijde van de gemeente tot op heden begroot op 1.434,00, te voldoen binnen 14 dagen na de datum van dit vonnis, bij gebreke waarvan voormeld bedrag wordt vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de vijftiende dag na de datum van dit vonnis tot de dag van volledige betaling;

5.3. veroordeelt [eiseres] , onder de voorwaarde dat zij niet binnen 14 dagen na aanschrijving door de gemeente volledig aan dit vonnis voldoet, in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op:

- 131,00 aan salaris advocaat,

- te vermeerderen, indien betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, met een bedrag van 68,00 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van het vonnis;

5.4. verklaart dit vonnis wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.M. Willems en in het openbaar uitgesproken op 16 juni 2017.1

¹ type: MS (4185) coll:
