

ECLI:NL:RBOBR:2016:2938

Instantie	Rechtbank Oost-Brabant
Datum uitspraak	06-06-2016
Datum publicatie	06-06-2016
Zaaknummer	C/01/306388 / EX RK 16-73
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Raadkamer Op tegenspraak Beschikking
Inhoudsindicatie	Civiele raadkamer. Artikel 26 Wet voorkeursrecht gemeenten. Huurovereenkomst heeft niet kennelijke strekking afbreuk te doen aan de voorkeurspositie van de gemeente als bedoeld in artikel 26 Wvg.
Wetsverwijzingen	Wet voorkeursrecht gemeenten Wet voorkeursrecht gemeenten 26
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl JG 2016/55 met annotatie van mr. E. Baljic

Uitspraak

—

beschikking

RECHTBANK OOST-BRABANT

Civil Recht

Zittingsplaats 's-Hertogenbosch

zaaknummer / rekestnummer: C/01/306388 / EX RK 16-73

Beschikking van 6 juni 2016

in de zaak van

de publiekrechtelijke rechtspersoon

DE GEMEENTE HAAREN,

zetelend te Haaren,

verzoekster,

advocaat mr. E. Beele te Tilburg,

tegen

de stichting

STICHTING CELLO,

gevestigd te Vught,

verweester,

advocaat mr. K.W.H. Albert te Boxtel.

Partijen worden de gemeente en Cello genoemd.

1 De procedure

- 1.1. De gemeente heeft bij verzoekschrift, met 3 producties, ontvangen ter griffie van de rechtbank op 20 maart 2016, een verzoek ex artikel 26 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) tot nietigverklaring van de daarin aangeduide rechtshandelingen ingediend.
- 1.2. Op 6 mei 2016 heeft de gemeente een aanvullend verzoekschrift, met aanvullende producties 4 en 5, ingediend.
- 1.3. Van de zijde van Cello is op 11 mei 2016 een verweerschrift ontvangen met 4 producties. Bij brief van 13 mei 2016, ontvangen ter griffie van de rechtbank op 17 mei 2016, heeft Cello een aanvullend verweerschrift aan de rechtbank doen toekomen.
- 1.4. Op 19 mei 2015 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Namens de gemeente is daar verschenen de heer [naam gemeentesecretaris] , gemeentesecretaris, bijgestaan door mr. E. Beele. Namens Cello is verschenen haar bestuurder, de heer [naam bestuurder 1] , bijgestaan door mr. K.W.H. Albert. Ter zitting zijn tevens verschenen de heer [indirect bestuurder ABS] (hierna te noemen [indirect bestuurder ABS]), indirect bestuurder (via Klerks B.V.) van ABS Haaren Montage B.V. en zijn adviseur de heer [adviseur] .
- 1.5. Het (aanvullend) verzoek is ter zitting nader toegelicht, mede aan de hand van de door mr. Beele overgelegde pleitnota. Mr. Albert heeft namens Cello verweer gevoerd. De heer [gemeentesecretaris] en de heer [bestuurder van verweester] hebben vragen beantwoord en opmerkingen gemaakt. Ter zitting heeft de rechtbank ook [indirect bestuurder ABS] als indirect bestuurder van ABS Haaren Montage B.V. gehoord, nu deze vennootschap partij is bij de overeenkomst waarvan de gemeente de nietigverklaring verlangt.
- 1.6. Vervolgens heeft de rechtbank beschikking bepaald op 16 juni 2016. De beschikking was eerder gereed dan voorzien, zodat de uitspraak is vervroegd.

2 De feiten

- 2.1. Cello en haar rechtsvoorgangers zijn sinds 1967 eigenaar van Landgoed Haarendael (hierna: Haarendael), gelegen in de gemeente Haaren. Het landgoed en de daarop aanwezige bebouwing was tot januari 2012 in gebruik bij Cello als woonwerklocatie voor mensen met een verstandelijke

beperking. Sinds januari 2012 wordt een deel van het complex op basis van een leegstandbeheerovereenkomst tijdelijk bewoond in afwachting van nadere ontwikkelingen. Voor deze tijdelijke bewoning heeft de gemeente op 24 september 2012 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend.

- 2.2. Op 7 juni 2012 heeft de raad van de gemeente Haaren de Structuurvisie Landgoed Haarendael (hierna: de structuurvisie) vastgesteld en op 21 juni 2012 is deze in werking getreden. Medio 2012 heeft Cello, in overleg met de gemeente, een openbare verkoop bij inschrijving van Haarendael georganiseerd. Tijdens die openbare inschrijving zijn geen biedingen ingebracht, zodat die procedure niet tot gunning heeft geleid.
- 2.3. Op 23 mei 2013 heeft Cello een koopovereenkomst met betrekking tot de onroerende zaken met [indirect bestuurder ABS] gesloten, met leveringsdatum 31 december 2013. Daarin is een koopprijs overeengekomen van 3.250.000,00 k.k. onder het maken van een financieringsvoorbehoud. Daarnaast is bepaald dat de koopovereenkomst buitengerechtelijk kan worden ontbonden indien Cello ingevolge de Wvg niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaken op de overeengekomen dag aan [indirect bestuurder ABS] over te dragen.
- 2.4. Bij besluit van de Raad van de gemeente Haaren van 3 juni 2013 is op grond van artikel 4 Wvg een voorkeursrecht voor de gemeente gevestigd op Haarendael. Dit voorkeursrecht is gebaseerd op de structuurvisie.
- 2.5. De koopovereenkomst tussen Cello en [indirect bestuurder ABS] is na het vestigen van het voorkeursrecht ontbonden.
- 2.6. Cello heeft bezwaar, beroep en hoger beroep ingesteld tegen het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht. De rechtbank Oost-Brabant heeft bij uitspraak van 3 april 2014 het beroep van Cello ongegrond verklaard (zaaknummer SHE 13/5543). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 8 april 2015 het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht in stand gelaten (ECLI:NL:RVS:2015:1089).
- 2.7. Op 23 juli 2014 heeft de gemeente een verzoek ingediend bij deze rechtbank tot het geven van een oordeel over de prijs van Haarendael op grond van artikel 13 van de Wvg. Nadat een minnelijke regeling niet haalbaar was gebleken, heeft de rechtbank bij tussenbeschikking van 9 januari 2015 drie deskundigen benoemd om advies uit te brengen over de prijs van het aan de gemeente Haaren aangeboden perceel. Bij eindbeschikking van 11 december 2015 (ECLI:NL:RBOBR:2015:7333) heeft de rechtbank de prijs van Haarendael bepaald op 3.200.000,00.
- 2.8. De gemeente heeft zich na de beschikking bereid verklaard Haarendael alsnog aan te kopen voor 3.250.000,00. Cello heeft hiermee niet ingestemd.
- 2.9. In het Brabants Dagblad van vrijdag 11 maart 2016 is een interview gepubliceerd met de heer [bestuurder van verweerster] , bestuurder van Cello. Delen uit dit interview luiden - voor zover hier van belang - als volgt:

Een voor ons goede koopovereenkomst met ondernemer [naam] werd gedwarsboomd door de gemeente. Die wilde eerst Haarendael niet zelf kopen, later weer wel, maar tegen een te lage prijs en recent tegen de prijs die de rechter heeft vastgesteld. Er is te veel gedoe rond Haarendael geweest. Rechtszaken ook. We komen liever met andere zaken in de publiciteit. Ik heb er wakker van gelegen. Maar inmiddels is er veel veranderd. Onze financiële positie is sterker geworden, er is meer belangstelling voor Haarendael, ook voor tijdelijke verhuur, en wij hebben tussentijdse afspraken kunnen maken met [indirect bestuurder ABS] . ()

Die doorbreken we door niet te verkopen, maar te verhuren aan [naam] . Aan hem hebben we een morele verplichting. Deels omdat hij drie jaar geleden als enige Haarendael wilde kopen. Maar ook

omdat we op het moment dat we een steeds groter financieel risico liepen - Haarendael heeft ons in de afgelopen vier jaar al ruim een half miljoen euro gekost - met hem tot een herenakkoord zijn gekomen.

2.10. Omdat Cello te kennen had gegeven niet langer aan de gemeente te willen verkopen, is de gemeente een bodemprocedure gestart bij deze rechtbank (zaaknummer C/01/304858, rolnummer 16-154). Daarin is de vraag aan de orde of Cello verplicht is tot levering van Haarendael aan de gemeente tegen een koopsom van 3.250.000,00. In die procedure voert Cello verweer en is inmiddels een comparitie van partijen bepaald.

2.11. De gemeente heeft op 11 februari 2016 het ontwerpbestemmingsplan Haaren, Haarendael 2016 ter inzage gelegd. Daarin is de bestemming maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een onderwijscampus op Haarendael gelegd. Cello heeft op 22 maart 2016 een zienswijze ingediend. Daarin heeft Cello onder meer aangevoerd dat de door de gemeente beoogde nieuwe bestemming voor Haarendael veel beperkter is dan de mogelijkheden die in de structuurvisie zijn voorzien en dat het plan de mogelijkheden van Cello te veel beperkt, waarmee Cello schade dreigt te lijden.

2.12. Op 18 maart 2016 hebben Cello en ABS Haaren Montage B.V. een huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW gesloten met betrekking tot Haarendael. In deze overeenkomst is - voor zover hier van belang - het volgende bepaald:

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1.1 *Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte nader omschreven als het historische Grootseminarie-grondgebied, binnen de omwalling en groensingels, als landschappelijke eenheid, met alle opstallen en wegen, plaatselijk bekend [adres] , het naastgelegen agrarische grondgebied en aan de zuidelijke zijde aangrenzende eigendommen, hierna het gehuurde genoemd. Kadastraal bekend gemeente Haaren, [nummers]*

1.2 *Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als landgoed voor agrarische bewerking en bewoning zulks in de ruimste zin van het woord, doch binnen de geldende bestemming op grond van het bestemmingsplan, dan wel de toegestane afwijking (onthefving/vergunning daarvan, waarbij het risico van het ontbreken van huurgenot, bijvoorbeeld omdat huurder het gehuurde niet kan gebruiken wegens intrekking van de noodzakelijke vergunningen of het ontbreken of expireren daarvan geheel bij de huurder ligt. Huurder kan zich dienaangaande dus niet op overmacht beroepen en garandeert verhuurder de betaling van de artikel 4.1. genoemde huursom.*

1.3. *Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.*

(..)

Duur, verlenging en opzegging

3.1. *Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van vijftien jaar, ingaande op 1 juli 2016 [of zoveel eerder als partijen overeenkomen] en lopende tot en met 30 juni 2031.*

()

Huurprijs ()huurprijsaanpassing

4.1. *De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis 100.000,--*

()

4.5. *De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli voor het eerst met ingang van 1 juli 2017 aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen.*

()

Bijzondere bepalingen

()

Het landgoed kent achterstallig onderhoud. Huurder verplicht zich alle gedurende de duur van de huurovereenkomst noodzakelijke onderhouds- en vervangingswerkzaamheden voor eigen rekening en risico uit te voeren, teneinde het landgoed in redelijke staat van onderhoud te houden ()

8.7. *Bij het einde van de huurovereenkomst zal huurder alle verbeteringen die door of namens hem in het gehuurde zijn aangebracht om niet achterlaten. Huurder zal derhalve geen vergoeding ontvangen van de door hem aangebrachte verbeteringen. Elke vordering van huurder op grond van (ongerechtvaardigde) verrijking van verhuurder is uitgesloten, In aanvulling op het bepaalde in de algemene bepalingen komen partijen ook nog expliciet overeen dat eventuele veranderingen aan het gehuurde door de verhuurder pas mogen worden uitgevoerd na verkregen schriftelijke goedkeuring van de verhuurder. Verhuurder zal zijn toestemming slechts op redelijke gronden mogen weigeren.()*

8.11 *Deze overeenkomst wordt aangegaan onder het recht van verhuurder tot buitengerechtelijke ontbinding met onmiddellijke ingang bij aangetekend schrijven gericht aan huurder voor de volgende gevallen:*

- *de Rechtbank Oost-Brabant in de lopende procedure (die bekend staat onder zaaknummer C/01/304858, rolnummer 16-154) dan wel in een andere procedure bij uitvoerbaar verklaard vonnis Cello veroordeelt de onderhavige onroerende zaak te leveren en in eigendom over te dragen aan de gemeente Haaren. Alsdan eindigt de huurovereenkomst en is Cello niet verplicht een rechtsmiddel tegen dit veroordelend vonnis, dat uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard, aan te wenden. Wel zullen partijen alsdan over het al dan niet aanwenden van rechtsmiddelen overleg met elkaar voeren. In het geval dat een veroordelend vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard zal verhuurder daartegen hoger beroep instellen bij het Gerechtshof s-Hertogenbosch en loopt de huurovereenkomst in de tussentijd door. In het geval dat het gerechtshof de veroordeling tot levering handhaaft en die veroordeling alsnog uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard, is verhuurder gerechtigd de huurovereenkomst op dezelfde wijze buitengerechtelijk te ontbinden. Alsdan geldt voor verhuurder geen verplichting om cassatieberoep in te stellen tegen het arrest van het gerechtshof.*
- *de gemeente Haaren op grond van artikel 26 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten de nietigheid inroept van de onderhavige huurovereenkomst en de Rechtbank Oost-Brabant dat bekrachtigt of anderszins voor recht verklaart dat de onderhavige huurovereenkomst strijdig is met het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de betreffende wet. Alsdan kan verhuurder niet verplicht worden rechtsmiddelen aan te wenden tegen dit rechterlijk oordeel. Wel zullen partijen alsdan over het al dan niet aanwenden van rechtsmiddelen overleg met elkaar voeren.*
- *dat het College Sanering Zorginstellingen ingevolge de Wet Toelating Zorginstellingen geen goedkeuring verleent aan het sluiten van deze huurovereenkomst, dan wel aan de inhoud van het huurcontract, dan wel een eerder verleende goedkeuring intrekt. Alsdan is verhuurder niet verplicht deze weigering, respectievelijk intrekking door middel van bezwaar en beroep aan te vechten.*

2.12. De gemeente heeft in april 2016 van Cello een afschrift van de huurovereenkomst ontvangen.

3 Het geschil

3.1. Het verzoek strekt tot nietigverklaring zoals bedoeld in artikel 26 Wvg van de huurovereenkomst tussen Cello en ABS Haaren Montage B.V., met bevel om op de voet van artikel 22 Rv alle bescheiden in het geding te brengen die betrekking hebben op het in het verzoekschrift bedoelde herenakkoord tussen Cello en [indirect bestuurder ABS] en indien Cello aan dit verzoek geen gevolg geeft dan wel uit deze bescheiden blijkt dat sprake is van een samenstel van rechtshandelingen dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de in de wet geregelde voorkeurspositie van de gemeente, deze rechtshandelingen nietig te verklaren, alles onder veroordeling van Cello in de proceskosten.

3.2. De gemeente legt aan dat verzoek, zakelijk weergegeven, het volgende ten grondslag.

De afspraken die Cello en [indirect bestuurder ABS] , via ABS Haaren Montage B.V., in de huurovereenkomst hebben vastgelegd zijn van dien aard dat zij - nog los van verdere afspraken - de conclusie rechtvaardigen dat Cello met de huurovereenkomst de beschikkingsmacht over en het economisch belang bij Haarendael in tenminste enigerlei mate aan [indirect bestuurder ABS] heeft overgedragen. Daarmee heeft deze rechtshandeling de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het voorkeursrecht van de gemeente.

Voorts heeft de gemeente de overtuiging dat met de huurovereenkomst slechts een deel van de afspraken tussen Cello en [indirect bestuurder ABS] zijn geopenbaard. De gemeente leidt dit onder meer af uit het artikel in het Brabants Dagblad van 11 maart 2016 en het feit dat het College Sanering Zorginstellingen goedkeuring heeft verleend aan de huurovereenkomst tussen Cello en ABS Haaren Montage B.V. Voorts blijkt ook uit de bepalingen van de huurovereenkomst dat het Cello niet langer vrij staat om zelfstandig over Haarendael te beschikken. Tussen Cello en ABS Haaren Montage B.V. is immers afgesproken dat indien de rechtbank in de procedure onder zaaknummer C/01/304858, rolnummer 16-154 Cello veroordeelt tot levering van Haarendael aan de gemeente, dan wel onderhavig verzoek toewijst, Cello gerechtigd is de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden, maar dat Cello in dat geval overleg dient te voeren met [indirect bestuurder ABS] c.q. ABS Haaren Montage B.V. over het instellen van rechtsmiddelen. Dezelfde verplichting tot overleg geldt in het geval een veroordelend vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard, waarbij in dat geval een verplichting geldt voor Cello om hoger beroep in te stellen. Op grond van het voorgaande staat het Cello kennelijk niet vrij om zelfstandig over Haarendael te beschikken. Het handelen van [indirect bestuurder ABS] voorafgaand aan de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, de inhoud van de huurovereenkomst zelf en het feit dat Cello tot dusverre te kennen heeft gegeven niet bereid te zijn Haarendael aan de gemeente te verkopen, ook al biedt de gemeente meer dan de door de rechtbank vastgestelde waarde, bevestigen dat er tussen Cello en [indirect bestuurder ABS] afspraken bestaan die de kennelijke strekking hebben afbreuk te doen aan de voorkeurspositie van de gemeente.

Artikel 26 Wvg strekt ertoe dat de gemeente haar regiefunctie kan uitoefenen. In het ontwerpbestemmingsplan voor Haarendael heeft de gemeente te kennen gegeven dat er op deze locatie een onderwijscampus dient te worden gerealiseerd. Het college heeft daartoe in de raadsvergadering van eind november 2015 kenbaar gemaakt dat met het oog daarop een overeenkomst is aangegaan met een ontwikkelaar die zich bereid heeft verklaard zich te conformeren aan al hetgeen de gemeente in dat kader aan eisen naar voren heeft gebracht. [indirect bestuurder ABS] heeft de gemeente niet het vertrouwen kunnen en willen geven dat met hem afspraken zouden kunnen worden gemaakt waarbij de gemeente haar regierol zou kunnen behouden. Voor zover Cello met [indirect bestuurder ABS] van mening is dat zij zelf de door de gemeente beoogde onderwijscampus kan realiseren, stelt de gemeente zich op het standpunt dat zij daartoe niet kan worden gedwongen. De gemeente verwijst daarvoor onder meer naar een uitspraak van de Hoge Raad van 13 november 2009 (ECLI:NL:HR:2009:BI6269), met annotatie van De Groot en Hoekstra in Bouwrecht 2010/61 en eerdere overwegingen van A.G. Keus in zijn conclusie bij Hoge Raad 27 juni 2008, NJ 2009/79. De gemeente kan zich niet verenigen met leegstand, verwaarlozing en/of een ontwikkeling waarbij het op voorhand voor haar niet zeker is dat de gemeente zelf de regiefunctie kan blijven uitoefenen.

3.3. Cello heeft gemotiveerd verweer gevoerd.

4. De beoordeling

- 4.1. Op grond van artikel 26 lid 1 Wvg kan de gemeente de nietigheid inroepen van rechtshandelingen, die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de in deze wet geregelde voorkeurspositie. Dit verzoek moet ingevolge artikel 26 lid 2 Wvg gedaan moet worden binnen acht weken, nadat de gemeente een afschrift heeft ontvangen van de akte waarin de desbetreffende rechtshandeling is verrat. Het verzoek is tijdig ingediend.
- 4.2. Het verzoek strekt allereerst tot nietigverklaring van de op 18 maart 2016 gesloten huurovereenkomst tussen Cello en ABS Haaren Montage B.V.

- 4.3. De Wvg verschaft de overheid een instrument om vergaande beperkingen op te leggen aan het eigendomsrecht van grondeigenaren, meer in het bijzonder de aan het eigendomsrecht verbonden beschikkingsmacht. Artikel 1, lid 1, van het Eerste Protocol bij het EVRM (Trb. 1994/165. Iwtr: 01-11-1998) bepaalt dienaangaande:

Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

Vanwege het eigendomsbeperkende karakter van het voorkeursrecht dient de daaraan ten grondslag liggende regeling, mede in het licht van het Eerste Protocol, strikt en restrictief te worden uitgelegd.

- 4.4. Niet alle rechtshandelingen die de eigenaar verricht met betrekking tot een onroerende zaak waarop de gemeente een in de Wvg geregelde voorkeurspositie heeft geven grond voor nietig verklaring op de voet van artikel 26 Wvg. Ingevolge die bepaling moet namelijk beoordeeld worden of de betreffende rechtshandelingen zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de in de Wvg geregelde voorkeurspositie van de gemeente. Het gaat daarbij om rechtshandelingen die zodanig zijn opgezet dat geen vervreemding plaatsvindt gedurende het bestaan van het voorkeursrecht, maar wel de beschikkingsmacht over en het economische belang bij de grond in enigerlei mate wordt overgedragen aan een of meer (rechts)personen.
- 4.5. Daarvan is hier naar het oordeel van de rechtbank geen sprake.
- 4.6. Zowel Cello als ABS Haaren Montage B.V. (bij monde van [indirect bestuurder ABS]) hebben ter zitting desgevraagd uitdrukkelijk te kennen gegeven dat in de overgelegde schriftelijke overeenkomst tussen Cello en ABS Haaren Montage B.V. al hun afspraken inzake Haarendael zijn belichaamd en dat er buiten dat geen andere afspraken, sideletters of herenakkoorden of hoe dan ook genaamd tot stand zijn gekomen.
- 4.7. De rechtbank constateert dat de overgelegde schriftelijke overeenkomst (met de bijbehorende algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW) naar vorm en - belangrijker - naar inhoud voldoet aan de wettelijke omschrijving van huur in artikel 7:201 BW. De overeenkomst is in de kern niet anders dan een overeenkomst, waarbij Cello als verhuurder zich verbindt om aan de andere partij, ABS Haaren Montage B.V. als huurder, de betreffende zaak, Haarendael, in gebruik te verstrekken en waarbij de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. Dat Cello aan dat gebruik door de huurder bepaalde eisen heeft verbonden en dat de door ABS Haaren Montage te leveren tegenprestatie niet alleen bestaat uit het betalen van een vast bedrag aan huur, maar ook uit het verzorgen van onderhoud door de huurder, maakt dat niet anders. Met een huurovereenkomst geeft de eigenaar de beschikkingsmacht over en het economische belang bij de zaak niet uit handen. De huurovereenkomst is veeleer een uitdrukking van de beschikkingsmacht van de eigenaar en het tijdelijk verzilveren van economisch belang door de eigenaar, waarna het gebruiksrecht bij het einde van de huur zal terugkeren bij de eigenaar, die zijn overige rechten ten aanzien van de zaak ook tijdens de huurperiode steeds heeft behouden.
- 4.8. De gemeente baseert haar standpunt dat de huurovereenkomst kennelijk afbreuk doet aan de voorkeurspositie van de gemeente onder meer op het feit dat in de huurovereenkomst is neergelegd dat Cello in het geval zij in de bij deze rechtbank lopende rolprocedure wordt veroordeeld tot levering van Haarendael aan de gemeente, dan wel indien onderhavig verzoek wordt toegewezen, overleg moet voeren met ABS Haaren Montage B.V. over het instellen van rechtsmiddelen. Voorts wijst de gemeente er op dat dezelfde verplichting tot overleg geldt in het geval een veroordelend vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard, met dien verstande dat Cello in dat geval zelfs verplicht is hoger beroep in te stellen.
- 4.9. Anders dan de gemeente ziet de rechtbank in deze verplichtingen voor Cello geen grond om te oordelen dat Cello daarmee de beschikkingsmacht over Haarendael heeft overgedragen. Overleg tussen Cello en ABS Haaren Montage B.V. ligt voor de hand indien de uitvoering van hun huurovereenkomst door rechterlijk ingrijpen dreigt te worden gecompliceerd (in geval van verplichte

levering van Haarendael aan de gemeente, die als nieuwe eigenaar ABS Haaren Montage B.V. niet als huurder zal wensen) of indien de nakoming van de huurovereenkomst door dat rechterlijk ingrijpen in het geheel niet meer mogelijk dreigt te zijn (in geval de huurovereenkomst in eerste aanleg sneuvelt op artikel 26 Wvg). Cello mag in een vrije samenleving overleggen met wie zij wil over elk door haar gewenst onderwerp, ook over Haarendael. Daar staat de Wvg niet aan in de weg.

- 4.10. De overeengekomen enkele verplichting voor Cello tot overleg leidt niet tot een door ABS Haaren Montage B.V., laat staan door [indirect bestuurder ABS] , jegens Cello af te dwingen verplichting ten aanzien van de uitkomst van dat overleg en laat Cello nog steeds de vrijheid om zelf over Haarendael te beschikken. De in de huurovereenkomst opgenomen afspraak, dat Cello hoger beroep zal instellen tegen een veroordelend vonnis van deze rechtbank dat niet uitvoerbaar bij voorraad is verklaard, leidt evenmin tot de conclusie dat Cello niet langer over Haarendael zou kunnen beschikken. Cello bewerkstelligt met het instellen van hoger beroep dat de executiebevoegdheid van de gemeente om de levering af te dwingen na het verstrijken van de beroepstermijn geschorst is. Dat is een wettelijke mogelijkheid die ter beschikking staat van procespartijen, waar de gemeente van haar kant overigens desgewenst ook weer processuele middelen tegen kan inzetten, zoals het instellen van een incidentele vordering als bedoeld in artikel 234 Rv om het vonnis alsnog uitvoerbaar bij voorraad verklaard te krijgen.
- 4.11. Gesteld noch gebleken is dat uit de huurovereenkomst voor Cello een verplichting voortvloeit om aan ABS Haaren Vastgoed B.V., dan wel een andere partij, de percelen ter ontwikkeling over te dragen, noch om mee te werken aan feitelijke en/of rechtshandelingen in het kader van mogelijke realisatie van de bestemming. De huurovereenkomst staat er ook niet aan in de weg Haarendael alsnog aan de gemeente te koop aan te bieden, hetgeen ter zitting desgevraagd nog uitdrukkelijk is bevestigd door de heren [bestuurder van verweester] en [indirect bestuurder ABS] . Wel zal de gemeente bij aankoop de door Cello met ABS Haaren Montage B.V. gesloten huurovereenkomst dienen te respecteren (artikel 7:226 BW), maar die huurovereenkomst verplicht de huurder dan nog steeds contractueel tot een gebruik van Haarendael binnen de voor Haarendael geldende bestemming. Meer dan een huurder wordt ABS Haaren Montage B.V. ook dan nog steeds niet.
- 4.12. In de huurovereenkomst is bepaald (artikel 1.2.) dat het gehuurde door ABS Haaren Montage B.V. uitsluitend zal worden bestemd om te worden gebruikt als landgoed voor agrarische bewerking en bewoning zulks in de ruimste zin van het woord, doch binnen de geldende bestemming op grond van het bestemmingsplan, dan wel de toegestane afwijking () In artikel 1.3. is bovendien bepaald dat het ABS Haaren Montage B.V. niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2. Ook hieruit volgt naar het oordeel van de rechtbank reeds dat de beschikkingsmacht van Cello over Haarendael blijft gehandhaafd. ABS Haaren Montage B.V. blijft immers aangewezen op de volledige medewerking van Cello ten aanzien van de bestemming van het gehuurde. Ook hierin kan naar het oordeel van de rechtbank geen aanwijzing worden gevonden voor de juistheid van de stelling van de gemeente dat de beschikkingsmacht van Cello en/of het economisch belang (en het economisch risico van Haarendael) door Cello is overgedragen aan ABS Haaren Montage B.V. (dan wel [indirect bestuurder ABS]).
- 4.13. Geconcludeerd moet dan ook worden dat de huurovereenkomst geen constructie behelst die resulteert in een vervreemding van Haarendael zonder dat Haarendael eerst overeenkomstig artikel 10 Wvg aan de gemeente is aangeboden. De overeenkomst voorziet erin dat de feitelijke beschikkingsmacht in handen van de eigenaar (Cello) blijft. Dit betekent dat ook het economisch belang niet is overgedragen. Cello heeft nog toegelicht dat de verhuur voor 100.000,00 per jaar plus de aan ABS Montage Haaren overgelaten kosten en moeite van (achterstallig) onderhoud in de gegeven omstandigheden voor Cello een economisch aantrekkelijker oplossing is dan de eerder overwogen verkoop van Haarendael. Er is naar het de rechtbank voorkomt voorshands iets te zeggen voor de redenering van Cello dat een ton netto huuropbrengst per jaar aantrekkelijker is dan de huidige rente van minder dan 1% over een bedrag van 3.250.000,00 op de bank, zijnde minder dan 32.500,00. Het is op zichzelf ook niet zonder meer van redelijkheid ontbloeit dat Cello wil wachten met

de verkoop van Haarendael totdat zij de omstandigheden daarvoor gunstiger acht dan het geval is in de diffuse situatie waarin Cello is komen te verkeren, nadat zij Haarendael in 2012 aan haar core business, zorg voor mensen met een verstandelijke beperking, heeft onttrokken.

- 4.14. De huurovereenkomst heeft naar het oordeel van de rechtbank niet de kennelijke strekking afbreuk te doen aan het gemeentelijke voorkeursrecht. Daarmee is inwilliging van het verzoek van de gemeente al niet meer aan de orde.
- 4.15. Voorzover de gemeente nog stelt dat er buiten de door Cello overgelegde huurovereenkomst sprake is van aanvullende afspraken en een zogenaamd herenakkoord tussen Cello en [indirect bestuurder ABS] overweegt de rechtbank als volgt. Op de expliciete en herhaalde vraag ter zitting of er nog verdere (aanvullende) afspraken bestaan tussen Cello en ABS Haaren Montage B.V. dan wel [indirect bestuurder ABS] hebben zowel de heer [naam bestuurder 1] namens Cello, als de heer [indirect bestuurder ABS] namens ABS Haaren Montage B.V., uitdrukkelijk verklaard dat dergelijke afspraken niet bestaan. De rechtbank ziet op basis van de thans voorliggende informatie onvoldoende aanknopingspunten om aan de juistheid van die verklaringen te twijfelen, zodat ervan moet worden uitgegaan dat de door de gemeente veronderstelde (nadere) afspraken niet bestaan.
- 4.16. Hetgeen Cello terzake heeft opgemerkt behoeft niet in strijd te zijn met de inhoud van het in het Brabants Dagblad gepubliceerde interview met de heer [bestuurder van verweester] . De publicatie van dat interview, waarin de heer [bestuurder van verweester] heeft gesproken over een herenakkoord, dateert van 11 maart 2016. De schriftelijke huurovereenkomst, die alle gemaakte afspraken zou bevatten, is van een latere datum, 18 maart 2016. Het is goed mogelijk dat de betrokken partijen hetgeen op 11 maart 2016 nog een herenakkoord was op 18 maart 2016 schriftelijk hebben geformaliseerd. De rechtbank ziet geen grond om - gebruikmakend van de discretionaire bevoegdheid van art. 22 Rv - Cello te bevelen bescheiden in het geding te brengen waarvan het bestaan onaannemelijk is. Het aanvullend verzoek van de gemeente tot vernietiging van een mogelijk samenstel van rechtshandelingen voortvloeiend uit een herenakkoord moet worden afgewezen. Wat er niet is, valt niet te vernietigen.
- 4.17. De gemeente heeft nadrukkelijk gewezen op het belang bij het behouden van haar regiefunctie. Deze term is in deze zaak zo vele malen gevallen, dat deze in de beoordeling niet kan worden genegeerd. Waar de gemeente haar regiefunctie zozeer benadrukt, is het opmerkelijk dat de gemeente in de probleemcasus Haarendael tot november 2015 kennelijk nog met diverse bestemmingen die verenigbaar waren met het brede palet aan functies op het gebied van wonen, zorg, educatie, dienstverlening, bedrijvigheid, horeca en recreatie uit de structuurvisie kon instemmen. Blijkens de gepubliceerde beschikking van 11 december 2015 (ECLI:NL:RBOBR:2015:7333) hebben de deskundigen indertijd bij hun waardebeoordeling ook nog met verschillende van die opties gerekend. Sinds eind 2015 - toen Cello de hernieuwde avances van de gemeente om tot aankoop te komen van de hand heeft gewezen - blijkt de gemeente zich uitsluitend te richten op het realiseren van een onderwijscampus, door een terzake daartoe door de gemeente gecontracteerde ontwikkelaar, om een nadien in een ontwerpbestemmingsplan neergelegde tot onderwijscampus verengde bestemming te realiseren. De aan de regiefunctie ontleende argumenten voor handhaving van het voorkeursrecht zouden wellicht aan overtuigingskracht hebben gewonnen als de gemeente consequenter zou hebben duidelijk gemaakt wat de door haar beoogde specifieke bestemming van Haarendael nu eigenlijk was. De rechtbank kan de bespreking van het voortschrijdend inzicht terzake echter laten rusten omdat deze niet nodig is om op het verzoek te beslissen. Het belang van de gemeente bij het behouden van haar regiefunctie laat onverlet dat allereerst ter beoordeling voorligt of de door eigenares Cello met ABS Haaren Montage B.V. gesloten huurovereenkomst de kennelijk strekking heeft afbreuk te doen aan de in de Wvg geregelde voorkeurspositie van de gemeente. Zoals hiervoor reeds is overwogen, is daarvan geen sprake.
- 4.18. Ook de zijdens de gemeente aan de orde gestelde discussie over de zelfrealisatie kan hier buiten de bespreking blijven. Nu wordt geoordeeld dat met de huurovereenkomst geen sprake is van een

rechtshandeling die de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de in de Wvg geregelde voorkeurspositie van de gemeente als bedoeld in artikel 26 Wvg komt de rechtbank aan dit aspect niet toe.

- 4.19. De gemeente zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van deze procedure, aan de zijde van Cello tot op heden begroot op 619,00 griffierecht en 1.356,00 als salaris advocaat (3 punten liquidatietarief á 452,00), derhalve in totaal 1.975,00.

5 De beslissing

De rechtbank

- 5.1. wijst het verzoek af,
- 5.2. veroordeelt de gemeente in de kosten van deze procedure, tot op heden aan de zijde van Cello begroot op 1.975,00,
- 5.3. verklaart deze beschikking wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Deze beschikking is gegeven door mr. A.H.L. Roosmale Nepveu en in het openbaar uitgesproken op 6 juni 2016.