



Datum verzoek: 31-12 2013

Aan: wethouder Verbraak

Toelichting:

De VVD werd benaderd en geattendeerd op een (dreigende) ontruiming van bewoners van het oude JTC pand. Hierover werd ook gepubliceerd door de Bond Precaire Woonvormen (BPW) bondprecairewoonvormen.nl/2013/12/bpw-steunt-rowdy-en-zijn-moeder-tegen-belachelijke-ontruiming-door-villex-en-gemeente-roosendaal

Dat brengt de VVD tot de volgende vragen:

1. Is de portefeuillehouder bekend met de situatie rond de (dreigende) uitzetting c.q. huuropzegging door Villex? Zo ja, wat heeft de portefeuillehouder ondernomen of gaat hij ondernemen?
2. Hoe is het eigendomsrecht en huurderovereenkomst wettelijk geregeld ten aanzien van het voormalige JTC schoolgebouw?
3. Wat is in de verhuurderovereenkomst met Villex geregeld ten aanzien van onderhuur c.q. antikraak verhuur?
4. Is de portefeuillehouder bekend met het feit dat Villex (blijkbaar) een reglement of overeenkomst hanteert, dat bij niet nakoming daarvan, de huurovereenkomst wordt opgezegd of kan worden opgezegd? Zo ja is dit in lijn met de huurovereenkomst tussen de gemeente en Villex? Zo nee, wat gaat de portefeuillehouder hieraan doen?
5. Is de portefeuillehouder bekend met het feit dat Villex bij niet nakoming van ontruiming, zonder tussenkomst van de rechter, een boete oplegt van 500 euro per dag? Zo ja, vindt de portefeuillehouder dit rechtens en in overeenstemming met de huurovereenkomst? Zo nee, wat gaat de wethouder hieraan doen?
6. Zijn volgens de portefeuillehouder de genoemde redenen (open laten staan van deuren) voldoende gronden voor, wat genoemd wordt, ontruiming? Zo ja, graag motivering.

7. Is volgens de portefeuillehouder in het onderhavige geval sprake van huurderbescherming ingevolge het Burgerlijk Wetboek (BW) of is huurderbescherming voldoende gewaarborgd? Zo ja op grond waarvan? Zo nee, wat gaat de portefeuillehouder hieraan doen?
8. In hoeverre is of voelt de portefeuillehouder zich verantwoordelijk voor de ontstane situatie, als het wettelijk en juridisch eigendom berust bij de gemeente Roosendaal?

Namens de VVD fractie
Gerard Boons

Cc: BN/DeStem

Antwoord:

1. De portefeuillehouder is bekend met de situatie omtrent de opzegging van de bruikleenovereenkomst met de persoon in kwestie. In reactie hierop heeft de gemeente Villex op 23 december 2013 schriftelijk verzocht zo goed mogelijk een oplossing te vinden. In reactie hierop heeft Villex een afspraak op 8 januari 2014 ingepland met de persoon in kwestie om te kijken naar een mogelijke oplossing. Deze oplossing is op 8 januari gevonden met als resultaat dat de desbetreffende persoon mag blijven zitten en niet wordt uitgezet.
2. De gemeente Roosendaal heeft een tijdelijke beheerovereenkomst afgesloten met Villex. Ook hier is dus geen sprake van een huursituatie. Het eigendom blijft bij de gemeente Roosendaal.
3. In de beheerovereenkomst staat nadrukkelijk vermeld dat Villex een bemiddeling- en dienstverleningsbureau is dat door middel van het aangaan van bruikleenovereenkomsten met tijdelijke gebruikers leegstand van panden tracht tegen te gaan en bedoelde personen van tijdelijke woon- of werkruimte voorziet. Villex gaat met de door haar te selecteren tijdelijke gebruikers een bruikleenovereenkomst aan waarbij zij het pand om niet in bruikleen zal geven aan de bruiklener om daarin tijdelijk verblijf te houden, zonder dat sprake is van huur.
4. De portefeuillehouder is bekend dat de bruikleenovereenkomst kan worden opgezegd en dit wordt ook vermeld in de raamovereenkomst tussen Villex en Gemeente Roosendaal. Indien bruikleners zich niet aan de huisregels houden en zorgen voor overlast, dan kan de overeenkomst worden opgezegd.
5. In de bruikleenovereenkomst wordt nadrukkelijk de boeteclausule vermeld. Dit is in overeenstemming met de beheerovereenkomst tussen Villex en Gemeente Roosendaal. De boeteclausule is een regeling tussen bruiklener en Villex. In een deze situatie is het, ook vanuit Villex, niet redelijk en billijk om deze daadwerkelijk te incasseren van een dergelijk persoon. Dit zal dus ook niet plaatsvinden in de oplossing die Villex heeft gevonden met de bruiklener.

6. De genoemde reden is voldoende grond voor deze ontruiming. Door het o.a. open laten staan van deuren is er een poging tot inbraak gedaan en is de kans op schade voortkomend uit vandalisme, inbraak en diefstal toegenomen. Bovendien is gebleken dat vrienden van deze persoon vrij rondliepen in het gebouw met een sterk verhoogde kans op inbraak en vandalisme. Villex heeft de klachten ook ontvangen van andere bewoners in het pand omtrent de overlast van de betreffende persoon. Villex heeft de intentie om het vastgoed te beschermen. Branddeuren en buitendeuren open laten staan en ongenodigde gasten binnen laten staat haaks op het beleid van Villex.

7. Een bruikleenovereenkomst is om niet en geen huurovereenkomst. Er is dus geen sprake van huurderbescherming ingevolge het Burgerlijk Wetboek (BW). Dit staat nogmaals duidelijk vermeld in de bruikleenovereenkomst 'Dat Bruikleener zich ermee akkoord verklaart dat deze bruikleen korte tijd na opzegging zal moeten eindigen, en zich realiseert dat hij geen beroep zal kunnen doen op huurbescherming, niet alleen omdat het beoogde gebruik van het pand naar zijn aard van korte duur zal zijn, doch tevens omdat tegenover dat gebruik geen tegenprestatie aan Bruikleengever verschuldigd is of zal worden voldaan'.

8. De portefeuillehouder behoudt het economisch en juridisch eigendom. De kwestie is echter op basis van een verbintenis tussen Villex en de bruikleener. In eerste instantie dienen beide partijen een oplossing te vinden. Echter heeft Gemeente Roosendaal als eigenaar wel inspraak in de zaak, mocht een oplossing tussen beide partijen uitblijven.

Dr. Toine Theunis

Wethouder gemeentelijke gebouwen

