

Geanonimiseerd Vonnis in kort geding

Vonnis in kort geding van 11 februari 2021

in de zaak van de vereniging
ATC SLOTERPLAS,
tegen
XXX gedaagden,

Partijen zullen hierna ATC en XXX worden genoemd.

1. De procedure

Ter zitting van 28 januari 2021 heeft ATC de vorderingen zoals omschreven in de dagvaarding toegelicht. XXX hebben verweer gevoerd. Beide partijen hebben producties en een pleitnota ingediend.

Ter zitting waren aanwezig aan de kant van ATC:

Ook waren aanwezig XXX

Vonnis is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. ATC is een tennisvereniging met 940 leden. Zij maakt sinds 1960 gebruik van banen op het tennispark gelegen aan de August Vermeylenstraat 50 te Amsterdam, dat bekend staat als tennispark Sloterplas.

2.2. XXX zijn sinds 2013 erfpachters van de grond waarop het tennispark ligt.

2.3. Op het tennispark is ook een andere tennisvereniging actief; Winst Of Verlies, en daarnaast een aantal tennisscholen; Tennis Op Maat en Inspire tennisopleiding.

2.4. Sinds 2014 heeft ATC met XXX steeds een tijdelijke huurovereenkomst gesloten voor een periode van twee seizoenen. Het seizoen loopt elk jaar van 1 april tot 1 oktober.

2.5. De laatste huurovereenkomst is door partijen gesloten in april 2019 en had betrekking op de seizoenen 2019 en 2020.

2.6. De Gemeente Amsterdam wil woningbouw mogelijk maken op het tennispark. Daartoe moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. XXX willen de woningbouw zelf (doen) realiseren en zijn in gesprek met projectontwikkelaar YYY, die een bouwplan heeft gemaakt.

2.7. In december 2019 heeft de Gemeente op basis van het bouwplan van XXX een ontwerpbestemmingsplan 'Jan Evertsenstraat West, deelgebied tennispark' ter inzage gelegd. ATC heeft een zienswijze ingediend en heeft verzocht het bestemmingsplan te wijzigen. De Gemeente heeft laten weten dat door de ingediende zienswijzen nog geen duidelijkheid bestaat over mogelijke wijzigingen in het plan, en dat zij hoopt ATC daarover uiterlijk eind maart 2021 te kunnen informeren.

2.8. Vanaf november 2019 hebben partij en overleg gevoerd over een nieuwe huurovereenkomst.

2.9. In een e-mail van XXX aan ATC van 6 februari 2020 staat onder meer het volgende. (...) Het bewerkstelligen van een alternatief tennispark is een gemeenschappelijk belang, niet in de laatste plaats ook omdat er ook een tennispark moet zijn tijdens

de bouwperiode (indien de plannen voor ontwikkeling doorgaan). (...)

Los van een eventuele alternatieve locatie (wat jullie en onze voorkeur heeft) is het de wens van de gemeente om binnen het bestaande plangebied tennisbanen te realiseren. Wij weten dat deze optie niet jullie voorkeur heeft maar het is onze intentie om alle partijen die nu gebruik maken van Tennispark Sloterplas straks ook de mogelijkheid te bieden om gebruik te maken van nieuwe tennisbanen. Op dit moment weten wij niet of de plannen zullen doorgaan en zo ja, tegen welke voorwaarden wij kunnen exploiteren. De vele onzekerheden laat zich dus lastig verwoorden in een intentieverklaring. Het zou een document worden met een veelheid aan voorbehouden waar uiteindelijk niemand rechten aan kan ontleen.

Uiteraard willen we ook na 2020 met jullie doorgaan maar aan een nieuw contract zullen wel een paar nieuwe voorwaarden verbonden worden. Gezien de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor het huidige tennisparkgebied alsmede de daarmee verbonden ontwikkelplannen zullen toekomstige huurcontracten afgesloten gaan worden voor een periode van één zomerseizoen i.p.v. twee zomerseizoenen. Verder willen we een inflatiecorrectie inbouwen.

2.10. In een e-mail van XXX aan [ATC] van 24 februari 2020 staat onder meer het volgende vermeld, als afspraken die tijdens een bespreking van 19 februari 2020 waren gemaakt
(...) Huurovereenkomst zomerseizoen 2021: Om te voorkomen dat onderhandelingen over een nieuwe huurovereenkomst weer tot het laatste moment duren is het jullie wens om snel te starten met een eerste conceptversie. Wij zullen in de maand Maart een concept huurovereenkomst toesturen voor de periode 1 april 2021 tot 1 oktober 2021. We zullen in dit concept ook een voorstel voor inflatiecorrectie met terugwerkende kracht doen.

Alternatief park: Wij strijden, net als jullie, voor een alternatief park. We zijn bereid in een alternatief park te investeren en staan nog steeds open voor het idee om samen op te trekken richting gemeente om een alternatief park mogelijk te maken; helaas lijkt de discussie over een intentieverklaring op dit moment het samen optrekken in de weg te zitten. Ik stel voor dat we binnenkort weer eens een biertje drinken om te kijken hoe we dit kunnen oplossen.

2.11. In maart 2020 brak de coronacrisis uit en is het tennispark tijdelijk gesloten. Partijen hebben afgesproken dat het seizoen met een maand verlengd zou worden, dus tot 1 november 2020, en dat de huur ongewijzigd bleef. Ook de contributie voor de leden van ATC bleef ongewijzigd.

2.12. Op 23 september 2020 hebben partijen gesproken over een nieuwe huurovereenkomst en spraken zij af dat Berger en Verhagen de afspraken op papier zouden zetten.

2.13. Op 30 september 2020 heeft Berger een concept-huurovereenkomst gestuurd aan ATC. Daarin staat onder meer het volgende.

(...) In aanmerking nemende dat: (...)

- Partijen op de hoogte zijn van het nieuwe bestemmingsplan (waarvan de tennisbanen onderdeel uitmaken) welke door de gemeente ter inzage is gelegd;
- Verhuurder in samenwerking met YYY en de gemeente Amsterdam plannen heeft voor de ontwikkeling van het gehuurde conform eerdergenoemd bestemmingsplan;
- Tijdens de voorgenomen ontwikkeling gedurende enkele jaren bouwactiviteiten plaats zullen vinden op het tennispark;
- Na het zomer tennisseizoen 2021 er geen vervolg huurcontract wordt aangeboden van het gehuurde. (...)

4.6 Verhuurder is geen compensatie verschuldigd aan huurder bij sluiting van het gehuurde door overheidsmaatregelen. Indien in verband met Covid-19 de banen van overheidswege beperkt of geheel niet bespeelbaar zijn dan is dit geen gebrek in de zin van artikel 7:204 BW. (...)

2.14. ATC heeft bij e-mail van 10 oktober 2020 laten weten het niet eens te zijn met de weergave van de gemaakte afspraken, op de hierboven onder 2.13 geciteerde punten. Zij merkt op:

(...) De af te dragen huurpenningen worden met 10% verhoogd. Deze manier van zaken doen is echt niet zoals in het zakelijke en maatschappelijke verkeer gebruikelijk is. (...)

Hoewel in ons overleg onbesproken, hebben wij eerder dit jaar wel met XXX gesproken over een inflatiecorrectie, zonder echter concrete getallen of afspraak. Wij stellen een huurverhoging per lid van 5% voor, mede in het licht van onze totale afdracht tussen 2016 en 2019 die met 20% (20K) is gestegen. (...)

2.15. Op 15 oktober 2020 heeft XXX aan ATC onder meer het volgende gemaïld.

(...) Jullie zijn op de hoogte van:

- Van het nieuwe bestemmingsplan (waarvan de tennisbanen onderdeel uitmaken) welke door de gemeente ter inzage is gelegd;

- Dat wij, in samenwerking met YYY en de gemeente Amsterdam, plannen hebben voor de ontwikkeling van het gehuurde conform eerdergenoemd bestemmingsplan;

- Dat tijdens de voorgenomen ontwikkeling gedurende enkele jaren bouwactiviteiten plaats zullen vinden op het tennispark;

Een logisch gevolg daarvan is dat we na het zomer tennisseizoen 2021 geen vervolg huurcontract van het gehuurde aanbieden. (...)

Een pandemie had niemand voorzien, nu we een nieuwe huurovereenkomst aan het opstellen zijn zou het raar zijn als we geen lering zouden trekken uit de Corona-crisis. De huurpenningen blijven dus altijd verschuldigd.

2.16. Bij e-mail van 21 oktober 2020 heeft ATC nogmaals haar standpunt uiteengezet en zij schrijft onder meer:

(...) Om kort te gaan: Wij houden ons en jullie graag aan de overeenkomst zoals op 23 september overeengekomen en waarvan we de ondertekende tekst aan jullie hebben toegestuurd. (...)

2.17. In een e-mail van 4 november 2020 schrijft XXX aan ATC onder meer het volgende.

(...) Op 23 september hebben we geen overeenkomst bereikt, we hebben afgesproken dat wij een concept huurovereenkomst zouden sturen. Dat hebben we gedaan. We begrijpen uit jullie vorige mail dat jullie niet akkoord kunnen gaan met ons voorstel. We zullen dan ook op zoek gaan naar een andere huurder voor het zomertennisseizoen 2021. We zullen proberen een overeenkomsten sluiten met een huurder die jullie leden het gebruik van Tennispark Sloterplas niet zal onthouden. (...)

3. Het geschil

3.1. ATC vordert — samengevat — bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

- I. XXX te gebieden de onderhandelingen over de huurovereenkomst 2021 zo snel mogelijk voort te zetten, met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid en zonder de voorwaarden te stellen dat
 - 1) ATC ermee instemt dat die huurovereenkomst de laatste zal zijn,
 - 2) het risico met betrekking tot corona direct of indirect geheel bij ATC komt te liggen,
- II. XXX te gebieden de leden van ATC vanaf 1 april 2021 toegang te verlenen tot het tennispark onder de bepalingen van de laatste huurovereenkomst, zolang er geen overeenstemming tussen partijen is bereikt over een nieuwe huurovereenkomst, op straffe van een dwangsom;
- III. met veroordeling van XXX in de proceskosten.

3.2. ATC heeft ter toelichting op haar vorderingen — samengevat en voor zover van belang — het volgende gesteld. Haar leden spelen al 60 jaar op deze locatie en zij heeft XXX een alleszins redelijk voorstel gedaan. De twee punten waarop partijen er niet uit zijn gekomen zijn de contractduur en een door ATC gewenste 'coronaclausule'. Indien ATC op het eerste punt zou instemmen met het voorstel van XXX zou zij haar eigen doodvonnis tekenen. Zij zou dan immers na het seizoen van 2021 geen tennisbanen meer ter beschikking hebben. Verder vindt zij het onredelijk

indien de gevolgen van eventuele overheidsmaatregelen met betrekking tot corona geheel voor haar risico zouden komen. Partijen lagen kortom niet zo ver uit elkaar en het is dan ook in strijd met de redelijkheid en billijkheid dat XXX de onderhandelingen hebben afgebroken. Dat XXX inmiddels huurovereenkomsten zijn aangegaan met andere partijen betwijfelt ATC, althans dit leidt er niet toe dat er voor ATC geen ruimte meer is. Tennisscholen Tennis Op Maat en Inspire waren al actief op het park, maar zijn kleine partijen. ATC heeft verder een spoedeisend belang bij haar vorderingen, nu de voorjaarscompetitie in april 2021 begint.

3.3. XXX voeren — samengevat — het volgende verweer. ATC wil het tennispark graag huren, maar alleen onder haar voorwaarden. Dat betekent niet dat XXX verplicht zijn om onder die voorwaarden een huurovereenkomst aan te gaan. Partijen zijn er niet uitgekomen en omdat de tijd dringt hebben XXX inmiddels het tennispark voor het seizoen van 2021 aan een andere partij verhuurd; de Zomerclub. Via het online reserveringssysteem van de Zomerclub kan iedereen een baan reserveren, ook (leden van) ATC. Het is dus niet zo dat het de leden van ATC nu onmogelijk wordt gemaakt om te tennissen. ATC beschikt niet over een eigen tennispark en ook niet over een doorlopende huurovereenkomst. Zij zal dus hoe dan ook afhankelijk zijn van de vraag of zij met derden tot overeenstemming kan komen over aankoop of huur van tennisbanen.

3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. De beoordeling

4.1. ATC vordert XXX te veroordelen de onderhandelingen voort te zetten. XXX hebben echter inmiddels een huurovereenkomst met een andere partij gesloten; de Zomerclub. Tijdens de zitting op 28 januari 2021 heeft de griffier de website van de Zomerclub bezocht en geconstateerd dat daarop de mogelijkheid wordt geboden om lid te worden (een abonnement af te sluiten) of een losse of vaste baan te huren. Verder hebben XXX een verklaring overgelegd van AAA, en van BBB. Beiden verklaren op dit moment 35 respectievelijk 80 vaste lessen per week te hebben. Zij verwachten dit te kunnen uitbreiden nu ATC niet meer vast de banen huurt. Het is daarom voldoende aannemelijk dat XXX een overeenkomst zijn aangegaan met andere partijen, en dat het voor hen niet meer mogelijk is een huurovereenkomst met ATC te sluiten. Reeds daarom zijn de vorderingen van ATC niet toewijsbaar.

4.2. Ten overvloede geldt dat het afbreken van de onderhandelingen door XXX voor ATC hooguit tot een schadevergoeding zou kunnen leiden.

Daarbij geldt het volgende criterium. Onderhandelende partijen zijn verplicht hun gedrag mede door elkaars gerechtvaardigde belangen te laten bepalen. Zij zijn vrij de onderhandelingen af te breken tenzij dit op grond van het gerechtvaardigd vertrouwen van de wederpartij in het tot stand komen van de overeenkomst of in verband met omstandigheden van het geval, onaanvaardbaar zou zijn (HR 12 maart 2015, ECLI:NL:HR:2005:AT7337).

4.3. ATC stelt dat zij er op heeft vertrouwd dat een huurovereenkomst tot stand zou komen. Het is goed te begrijpen dat ATC weer een huurovereenkomst wil sluiten maar de vraag is of haar vertrouwen gerechtvaardigd was. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter is dat niet het geval. ATC is al jaren op de hoogte van de wens voor woningbouw van de Gemeente en de bouwplannen van XXX. Hoewel op dit moment nog niet duidelijk is wanneer gestart kan worden met de bouw, is het goed mogelijk dat dat na het tennisseizoen van 2021 wel het geval is. Dat XXX hun handen vrij willen houden om op het moment dat het bestemmingsplan is gewijzigd ook daadwerkelijk te kunnen beginnen met de bouw is dan ook geen onredelijke wens. Bovendien hebben XXX er vanaf het begin van de gesprekken over de huurovereenkomst geen misverstand over laten bestaan dat zij een huurovereenkomst voor één seizoen wilden aangaan. De afgelopen jaren zijn ook steeds tijdelijke huurovereenkomsten gesloten, en ATC heeft er al die tijd rekening mee kunnen houden dat

zij op een bepaald moment (tijdelijk) op zoek zou moeten naar een andere locatie. Een andere voorwaarde waarover partijen geen overeenstemming hadden is de door ATC gewenste 'corona clause'. Ook daarover hebben XXX vanaf het begin van de gesprekken duidelijkheid gegeven, in die zin dat zij niet akkoord gingen met een corona-clausule en dat de huurprijs te allen tijde verschuldigd zou blijven. Overigens is deze situatie ook helemaal niet aan de orde; tennisverenigingen hebben juist te maken met een groeiend aantal leden, nu tennis een van de weinige sporten is die ondanks de maatregelen kan worden beoefend. ATC heeft bovendien het afgelopen seizoen de contributie niet verlaagd, zodat zij ook geen schade heeft geleden. Verder blijkt uit de e-mailcorrespondentie dat er geen overeenstemming was over de huurprijs.

4.4. Gelet op al deze omstandigheden kan niet worden gezegd dat het afbreken van de onderhandelingen, en vervolgens aangaan van een overeenkomst met een andere partij, door XXX onaanvaardbaar is. Ook indien ervan zou worden uitgegaan dat het tennispark voor het seizoen van 2021 beschikbaar was voor een huurovereenkomst met ATC, zouden op grond van het voorgaande de vorderingen niet toewijsbaar zijn.