



Rechtbank
Midden-Nederland

mr. I. Reidsma
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Civiel recht
locatie Midden-
Nederland

bezoekadres
Vrouwe Justitiaplein 1
3511 EX Utrecht

correspondentieadres
Postbus 16005
3500 DA Utrecht

t 088 3611774

rechtspraak.nl/Contact/MNL

Bij beantwoording de datum
en ons kenmerk vermelden.
Wilt u slechts één zaak in uw
brief behandelen.

datum 16 april 2025
ons kenmerk 11388341 UC EXPL 24-7452
uw kenmerk 20240034
bijlage(n)
onderwerp de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Utrecht vs Smol
Belangen B.V.

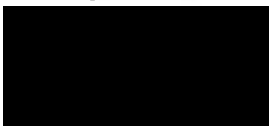
Geachte heer, mevrouw,

Bij deze brief vindt u het eindvonnis van de kantonrechter in de hierboven genoemde zaak.

Als u het met dit vonnis niet eens bent kunt u mogelijk verzet aantekenen of in hoger beroep. U kunt voor advies contact opnemen met een advocaat, deurwaarder of een Juridisch Loket (0800-8020, gratis) (www.juridischloket.nl).

Heeft u vragen over deze brief, neem dan contact op met de administratie van de rechtbank Midden-Nederland, Civiel recht, telefoonnummer 088 3611774. Algemene informatie kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

Hoogachtend,



Griffier



vonnis

IN NAAM VAN DE KONING

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht
kantonrechter

locatie Utrecht

zaaknummer: 11388341 UC EXPL 24-7452 LT/44506

Vonnis van 16 april 2025

inzake

de publiekrechtelijke rechtspersoon
Gemeente Utrecht,
zetelend en kantoorhoudend in Utrecht,
verder ook te noemen: Gemeente Utrecht,
eisende partij in conventie,
verwerende partij in reconventie,
gemachtigde: mr. I. Reidsma,

tegen:

de besloten vennootschap
Smol Belangen B.V.,
statutair gevestigd en kantoorhoudend in Utrecht,
verder ook te noemen: Smol Belangen,
gedaagde partij in conventie,
eisende partij in reconventie,
gemachtigde: mr. D.J.A. van den Berg.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 28 oktober 2024 met producties;
- de conclusie van antwoord en eis in reconventie met producties;
- de conclusie van antwoord in reconventie met producties;
- de akte wijziging van eis van Gemeente Utrecht;
- de aanvullende producties van beide partijen;
- de mondelinge behandeling van 19 maart 2025, waarvan de griffier aantekeningen heeft gemaakt.

1.2. Besloten is dat vandaag uitspraak wordt gedaan in de zaak

2. Waar de zaak over gaat

2.1. Gemeente Utrecht is eigenaar van het voormalige OPG-complex in Utrecht. De gemeente heeft het complex gekocht in het kader van de herontwikkeling van het gebied tot woonomgeving. In afwachting van de start van die herontwikkeling verhuurt de gemeente het complex aan negen verschillende huurders, waaronder Smol Belangen. Smol Belangen verhuurt het door haar gehuurde deel (hierna: het gehuurde) met toestemming van Gemeente Utrecht onder aan verschillende sociaal ondernemers.

2.2. Op 8 september 2021 hebben partijen een tijdelijke huurovereenkomst voor het gehuurde gesloten voor de periode van 1 januari 2022 tot 31 december 2022. Omdat de herontwikkelingsplannen vertraging opliepen, is die overeenkomst vervolgens verlengd tot 31 december 2025.

2.3. Van 1 januari 2024 tot 1 januari 2025 bedroeg de huurprijs van het gehuurde € 23.618,49 exclusief btw per maand. sinds 1 januari 2025 bedraagt deze € 24.410,04 exclusief btw maand.

2.4. In de huurovereenkomst staat verder dat Smol Belangen een vaste vergoeding voor servicekosten verschuldigd is, waarop geen systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening wordt toegepast. In artikel 4.6 van de huurovereenkomst staat dat de verhuurder bevoegd is om deze vergoeding na een wijziging van de werkelijke kosten tussentijds te verhogen of te verlagen. De vaste vergoeding voor servicekosten is per 1 januari 2024 vastgesteld op € 28.449,07 exclusief btw per maand. Per 1 juli 2024 heeft Gemeente Utrecht met een beroep op artikel 4.6 van de huurovereenkomst maandelijks een hogere vergoeding van € 49.169,89 exclusief btw voor de servicekosten bij Smol Belangen in rekening gebracht.

2.5. Smol Belangen moet de huur en servicekostenvergoeding maandelijks bij vooruitbetaling voldoen. Zij heeft sinds mei 2024 echter geen huur en servicekosten meer betaald. Volgens Gemeente Utrecht is Smol Belangen hierdoor ernstig tekortgeschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit de huurovereenkomst. Gemeente Utrecht vordert daarom ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde door Smol Belangen. Daarnaast vordert Gemeente Utrecht, na een wijziging van haar eis, betaling van:

- € 594.449,09 aan achterstallige huur en servicekosten tot en met maart 2025 en € 60.038,07 per maand aan huur en servicekosten, althans gebruiksvergoeding, vanaf april 2025 tot de ontruiming;
- een contractuele boete;
- een waarborgsom van € 50.000,00;
- rente en kosten.

2.6. Smol Belangen is het hier niet mee eens. Zij vindt dat de vorderingen van Gemeente Utrecht moeten worden afgewezen en vordert in reconventie:

- voor recht te verklaren dat Smol Belangen de in de huurovereenkomst opgenomen afspraak over de servicekosten heeft vernietigd, althans deze te vernietigen;
- voor recht te verklaren dat Gemeente Utrecht niet meer dan 20% van de totale servicekosten voor het OPG-complex aan Smol Belangen mag doorbelasten;
- Gemeente Utrecht te veroordelen om over de jaren 2022 tot en met 2024 voor de servicekosten een creditnota van € 599.566, te vermeerderen met btw, te verstrekken;

-
- Gemeente Utrecht te veroordelen tot betaling van € 478.338,00 aan vermogensschade, te vermeerderen met de wettelijke rente.

3. De beoordeling

in conventie

Vast staat dat Smol Belangen de gevorderde achterstallige huurtermijnen en servicekosten niet heeft betaald

3.1. Het bedrag aan achterstallige huur en servicekosten dat Gemeente Utrecht na haar eiswijziging heeft gevorderd, bestaat uit de overeengekomen kale huur en de overeengekomen vaste vergoeding voor servicekosten over de periode van mei 2024 tot en met maart 2025, dus zonder de verhoging van de servicekostenvergoeding naar € 49.169,89 exclusief btw per maand. Gemeente Utrecht heeft in haar akte wijziging van eis duidelijk gemaakt dat zij geen aanspraak meer maakt op die verhoging, omdat gebleken is dat de energiekosten voor 2024 lager zijn dan zij had verwacht. Gemeente Utrecht heeft voor deze verhogingen daarom creditnota's verstrekt.

3.2. Tussen partijen is niet in geschil dat Smol Belangen de huurtermijnen en vaste servicekostenvergoeding over de maanden mei 2024 tot en met maart 2025 niet heeft betaald.

Het beroep op dwaling gaat niet op

3.3. Volgens Smol Belangen hoeft zij de gevorderde huurtermijnen en vergoeding voor servicekosten niet (volledig) te betalen, omdat zij de in de huurovereenkomst opgenomen afspraak over de door haar verschuldigde vaste servicekostenvergoeding per brief heeft vernietigd, althans die afspraak in deze procedure vernietigd kan worden, wegens dwaling. Smol Belangen heeft hiertoe aangevoerd dat Gemeente Utrecht haar bij het sluiten van de overeenkomst onjuist heeft geïnformeerd, doordat [REDACTED] (degene die namens Gemeente Utrecht de onderhandelingen met Smol Belangen heeft gevoerd, hierna: [REDACTED]) destijds heeft gezegd dat Smol Belangen beter af zou zijn met de afspraak over de vaste vergoeding voor servicekosten, terwijl dit niet zo is en Smol Belangen hierdoor juist te veel servicekosten heeft betaald. Volgens Smol Belangen wordt door deze afspraak namelijk meer dan 50% van de servicekosten van het hele OPG-complex aan haar doorbelast, waar in werkelijkheid niet meer dan 20% van die kosten aan haar kan worden toegerekend.

3.4. De kantonrechter ziet onvoldoende aanknopingspunten dat de door partijen overeengekomen vaste servicekosten niet reëel zijn en dat dus daarover gedwaald kan zijn door Smol Belangen. Dit betekent dat Smol Belangen de overeengekomen vaste vergoeding voor servicekosten verschuldigd is en dat niet voor recht kan worden verklaard dat Smol Belangen slechts 20% van de werkelijke servicekosten hoeft te betalen. De kantonrechter motiveert dit als volgt.

3.5. Gemeente Utrecht heeft duidelijk uitgelegd hoe de overeengekomen vaste vergoeding voor servicekosten is bepaald. Zij heeft in dit kader verwezen naar de door haar overgelegde verklaring van [REDACTED]. Uit die verklaring blijkt dat het energiecomponent in de vaste vergoeding voor servicekosten is gebaseerd op de werkelijke kosten voor het hele

OPG-complex over de jaren 2019 en 2020. Omdat het complex bestaat uit meerdere gebouwen met verschillende gebruiksfuncties, maar slechtst één meter voor nutsaansluitingen heeft, is op basis van de gehuurde oppervlakten, het gebruik van de ruimtes, kengevallen en ervaringscijfers een redelijke verdeling van de kosten bepaald. Gemeente Utrecht heeft daarnaast een notitie overgelegd van EWZ adviseurs, een professionele partij die onderzoek heeft gedaan naar het energieverbruik per gebruiker van het complex, waaruit volgt dat Smol Belangen verantwoordelijk is voor meer dan 50% van het totale energieverbruik van het complex. Tijdens de mondelinge behandeling heeft Gemeente Utrecht bovendien nog toegelicht dat het gehuurde onder meer het voormalig hoofdkantoor van het complex omvat met de bijbehorende voorzieningen. Daarbij past dat het gehuurde een hogere energiedruk heeft dan de rest van het complex. Dat bestaat namelijk vooral uit bedrijfshallen die ook als zodanig worden gebruikt, bijvoorbeeld als skatehal.

3.6. Smol Belangen heeft daartegen alleen ingebracht dat het volgens haar passend zou zijn om slechts 20% van de totale servicekosten aan haar toe te rekenen. Smol Belangen heeft in de stukken op geen enkele wijze onderbouwd hoe zij aan dat percentage komt. Tijdens de mondelinge behandeling heeft Smol Belangen gezegd dat zij daarvoor onder andere aansluiting heeft gezocht bij het aantal kubieke meters dat de verschillende huurders in gebruik hebben. Maar daarmee is niet aannemelijk gemaakt dat op die grond een andere verdeelsleutel op zijn plaats zou zijn dan door Gemeente Utrecht is toegepast. Het ligt juist voor de hand dat een bedrijfshal met een fors hoger aantal kubieke meters dan het gehuurde, waarin op de kantines na geen verwarming is aangebracht – zoals het geval lijkt te zijn bij de skatehal – minder energie verbruikt. Een en ander is ook doorgerekend door EWZ adviseurs.

3.7. Voor wat betreft de hoogte van de servicekosten heeft Gemeente Utrecht gewezen op de door haar overgelegde stukken waaruit kan worden opgemaakt wat de werkelijke kosten zijn die in 2023 en (voor zover bekend) in 2024 bij haar in rekening zijn gebracht. Daarmee heeft Gemeente Utrecht voldoende onderbouwd dat een reële doorberekening van deze kosten heeft plaatsgevonden en dat Gemeente Utrecht eerder te weinig dan te veel energiekosten bij Smol Belangen in rekening heeft gebracht (uitgaande van de situatie na de vermindering van eis op basis van de creditnota's).

Dat Smol Belangen een schadevordering heeft op Gemeente Utrecht die met de vordering van Gemeente Utrecht verrekend kan worden is niet aannemelijk geworden

3.8. Smol Belangen heeft zich op het standpunt gesteld dat de vordering van Gemeente Utrecht verrekend kan worden met een schadevordering die Smol Belangen op de gemeente heeft. Smol Belangen heeft in dit kader aangevoerd dat Gemeente Utrecht als slecht verhuurder en/of onrechtmatig heeft gehandeld, doordat zij in november 2023 een forse verhoging van de servicekosten voor 2024 heeft aangekondigd en deze uiteindelijk ook heeft doorgevoerd. Volgens Smol Belangen heeft dit ertoe geleid dat een groot aantal huurders van Smol Belangen de huur heeft opgezegd, waardoor de inkomsten van Smol Belangen aanzienlijk terugliepen en zij in de financiële problemen is gekomen.

3.9. De kantonrechter ziet onvoldoende aanknopingspunten voor de stelling van Smol Belangen dat Gemeente Utrecht als slecht verhuurder en/of onrechtmatig heeft gehandeld door de verhoging van de servicekosten aan te kondigen en door te voeren. Artikel 4.6 van de huurovereenkomst bood Gemeente Utrecht een contractuele grondslag om dit te doen. Deze bepaling maakt het voor de gemeente namelijk uitdrukkelijk mogelijk om bij (extreme) prijsstijgingen de vaste vergoeding voor servicekosten te verhogen. Die situatie deed zich in

dit geval voor, aangezien de energieprijzen door de oorlog in Oekraïne aanzienlijk waren gestegen. Smol Belangen heeft weliswaar aangevoerd dat deze grondslag niet is overeengekomen omdat zij (dit deel van) artikel 4.6 van de huurovereenkomst door mededelingen van [REDACTED] anders heeft begrepen. Maar als dat al het geval is geweest, moet een dwaling op dat punt voor rekening en risico van Smol Belangen blijven. Van Smol Belangen mag als professioneel huurder en onderverhuurder namelijk worden verwacht dat zij zich verdiept in wat zij ondertekent.

3.10. Bovendien is niet aannemelijk geworden dat een causaal verband bestaat tussen de aankondiging en het doorvoeren van de servicekostenverhoging door Gemeente Utrecht enerzijds en de door Smol Belangen gestelde schade anderzijds om de volgende redenen.

3.10.1. Smol Belangen heeft de verhoging nooit betaald en heeft deze evenmin doorberekend aan haar onderhuurders. De tegenvallende bedrijfsresultaten en de financiële problemen die Smol Belangen in 2024 zegt te hebben ondervonden, kunnen in zoverre dus geen verband hiermee houden.

3.10.2. Uit de door Smol Belangen overgelegde opzeggingen van haar huurders kan niet worden afgeleid dat deze opzeggingen (mede) het gevolg zijn van de aankondiging en/of doorvoering van de servicekostenverhoging. Uit de opzeggingen blijkt namelijk dat huurders hebben opgezegd omdat zij:

- i. een betere plek konden vinden;
- ii. problemen hadden met de onzekerheid over de toekomstige huur en de hoogte van de door hen te betalen bedragen; en/of
- iii. problemen hadden met de uitstraling en veiligheid van het gehuurde.

De onder i en ii vermelde oorzaken zijn inherent aan de tijdelijke huurovereenkomst die partijen met elkaar hebben gesloten, de korte termijn huurovereenkomsten die Smol Belangen met haar huurders sloot en de voorwaarden die aan de onderhuurovereenkomsten verbonden waren. Deze oorzaken zijn in ieder geval niet zonder meer terug te voeren op de verhoging van de servicekosten die Smol Belangen, zoals gezegd, nooit aan haar huurders heeft doorberekend. Waar het gaat om de uitstaling en de veiligheid van het gebouw geldt dat dit eveneens inherent is aan de aard van de door partijen gesloten overeenkomst, namelijk een tijdelijke huurovereenkomst die alleen is aangegaan om de periode tot de start van de herontwikkeling te overbruggen. Partijen hebben daarmee bij het sluiten van de huurovereenkomst en het bepalen van de huurprijs rekening gehouden. De uitstraling en de veiligheid van het gehuurde staan ook volledig los van de verhoging van de servicekostenvergoeding.

3.11. Smol Belangen heeft nog aangevoerd dat Gemeente Utrecht als slecht verhuurder en/of onrechtmatig heeft gehandeld doordat zij met de huurders van Smol Belangen een aan de gemeenteraad gerichte brief van november 2024 heeft gedeeld, waarin staat dat Smol Belangen een huurachterstand heeft en dat de gemeente een procedure is gestart om betaling van die achterstand te krijgen en de huurovereenkomst met Smol Belangen te beëindigen. Volgens Smol Belangen heeft dit tot nog meer huuropzeggingen van haar huurders geleid en heeft dit om die reden schade veroorzaakt voor Smol Belangen.

3.12. De kantonrechter volgt Smol Belangen niet in haar stelling dat Gemeente Utrecht als slecht verhuurder en/of onrechtmatig heeft gehandeld door de betreffende brief met de huurders van Smol Belangen te delen. In de brief staat niets meer of minder dan de waarheid.

Gemeente Utrecht heeft vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid richting de onderhuurders ervoor gekozen om transparant te zijn tegenover hen. De onderhuurders hadden daar recht en belang bij. Het is voor de onderhuurders namelijk belangrijk dat zij op tijd worden geïnformeerd over een mogelijk einde van de huurovereenkomst, doordat hun verhuurder niet aan de verplichtingen richting te hoofdverhuurder voldoet. Zoals tijdens de mondelinge behandeling is toegelicht door een van de onderhuurders, had zij ook graag gezien dat Smol Belangen haar zelf op tijd had geïnformeerd over de financiële nood waarin Smol Belangen was komen te verkeren en de betalingsachterstand die was ontstaan. Dat Gemeente Utrecht die informatie wel aan de onderhuurders heeft verschaft, is dus geen grond voor een schadevergoeding.

3.13. Smol Belangen heeft geen andere gronden voor een (schade)vordering op Gemeente Utrecht naar voren gebracht. De kantonrechter gaat er dan ook van uit dat Smol Belangen geen tegenvordering heeft op Gemeente Utrecht die verrekend kan worden met de door haar verschuldigde achterstallige huurtermijnen en servicekostenvergoeding. Overigens is verrekening in beginsel ook niet toegestaan op grond van artikel 23.1 van de op de huurovereenkomst toepasselijke algemene bepalingen.

Het beroep op opschorting slaagt niet

3.14. Gelet op wat hiervoor is overwogen over het door Smol Belangen gestelde ‘slecht verhuurderschap’ van Gemeente Utrecht slaagt het beroep op opschorting dat Smol Belangen in dit verband heeft gedaan ook niet. Bovendien is de mogelijkheid tot opschorting eveneens uitgesloten in artikel 23.1 van de algemene bepalingen.

De gevorderde achterstallige huurtermijnen en servicekosten worden toegewezen

3.15. Het bovenstaande brengt mee dat de door Gemeente Utrecht gevorderde achterstallige huurtermijnen en servicekosten over de maanden mei 2024 tot en met maart 2025, waarvan Smol Belangen de hoogte voor het overige niet heeft weersproken, worden toegewezen.

De huurovereenkomst wordt ontbonden en Smol Belangen moet het gehuurde ontruimen

3.16. De huurachterstand die Smol Belangen heeft laten ontstaan, is zodanig dat ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde door Smol Belangen gerechtvaardigd is. Die vorderingen van Gemeente Utrecht worden dus toegewezen.

3.17. Gezien de enorme huurachterstand vindt de kantonrechter een ontruimingstermijn van veertien dagen, zoals Gemeente Utrecht heeft gevorderd, passend. De kantonrechter neemt daarbij in aanmerking dat Smol Belangen de huur die zij van haar huurders ontvangt, gedurende de hele periode dat de huurachterstand is ontstaan zelf heeft behouden en niet heeft doorbetaald aan Gemeente Utrecht. Een ontruimingstermijn van veertien dagen stelt de gemeente in staat haar schade te beperken door rechtstreeks met de onderhuurders afspraken te maken over een redelijke tegenprestatie voor een voortgezet gebruik van het gehuurde na het einde van huurovereenkomst met Smol Belangen. Deze tegenprestatie kan dan door de onderhuurders direct aan Gemeente Utrecht worden betaald.

Smol Belangen moet tot de ontruiming huur en servicekosten, althans een gebruiksvergoeding, betalen

3.18. Smol Belangen wordt ook, zoals gevorderd, veroordeeld om vanaf maart 2025 tot de datum van ontruiming (een bedrag gelijk aan) de huur en vaste servicekostenvergoeding te betalen. Niet in geschil is dat dit (op dit moment) een bedrag van € 60.038,07 per maand is.

Smol Belangen moet de contractuele boete(rente) betalen

3.19. In artikel 23.2 van de algemene bepalingen staat dat de huurder, telkens wanneer een op grond van de huurovereenkomst verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een boete verbeurt van 1% van het verschuldigde per kalendermaand, met een minimum van € 300,00 per maand.

3.20. Smol Belangen is deze boete(rente) verschuldigd over de achterstallige huurtermijnen en servicekosten.

3.21. Tussen partijen is in geschil hoe deze boetebepaling moet worden uitgelegd. Gemeente Utrecht legt de bepaling zo uit dat de daarin vermelde boete over elke maand dat een termijn niet wordt betaald, opnieuw in rekening mag worden gebracht (de cumulatieve berekening). Volgens Smol Belangen klopt dat niet. Naar haar mening moet de bepaling zo worden uitgelegd dat de boete steeds één keer verschuldigd is voor elke openstaande termijn (enkelvoudige berekening).

3.22. De kantonrechter is van oordeel dat de bepaling moet worden uitgelegd zoals Smol Belangen heeft aangevoerd. Het boetebeding vormt in die uitleg namelijk een voldoende prikkel tot nakoming, terwijl het beding met de door Gemeente Utrecht gestelde cumulatieve berekening (in theorie) kan leiden tot een onredelijk hoog boetebedrag. Daar komt bij dat het Gemeente Utrecht is die de algemene bepalingen gebruikt. Er is daarom reden om de voor Smol Belangen als wederpartij gunstige uitleg te laten prevaleren.

3.23. Over de maanden mei 2024 tot en met december 2024 is Smol Belangen € 58.041,86 aan huur en servicekostenvergoeding per maand verschuldigd. Over januari 2025 tot en met maart 2025 is zij € 60.038,07 aan huur en servicekostenvergoeding per maand verschuldigd. Dit betekent dat Smol Belangen over de achterstallige termijnen tot en met maart 2025 in totaal een boete van € 6.444,50 aan Gemeente Utrecht moet betalen, te weten:

- € 4.643,36 (8 x € 580,42) voor mei 2024 tot en met december 2024; en
- € 1.801,14 (3 x € 600,38) voor januari 2025 tot en met maart 2025.

3.24. De kantonrechter ziet in de gegeven omstandigheden geen aanleiding om de boete verder te matigen.

3.25. De contractuele enkelvoudige boete wordt ook toegewezen over de termijnen die na maart 2025 tot de datum van ontbinding zijn komen te vervallen, voor zover die termijnen niet tijdig door Smol Belangen zijn en/of worden betaald. Over de maandelijkse gebruiksvergoeding die Smol Belangen na de datum van ontbinding aan Gemeente Utrecht moet betalen als zij het gehuurde niet voor die tijd heeft ontruimd, is de contractuele boete niet toewijsbaar, omdat de overeenkomst waaruit die boete volgt dan niet meer tussen partijen bestaat.

Wettelijke (handels)rente over de achterstallige huurtermijnen en servicekostenvergoeding

3.26. Gemeente Utrecht heeft, naast de contractuele boete(rente), de wettelijke (handels)rente over de achterstallige huur en servicekosten gevorderd. Die vordering wordt afgewezen. Wettelijke (handels)rente is een vorm van schadevergoeding op grond van de wet. Uit artikel 6:92 lid 2 BW volgt dat een contractuele boete in de plaats treedt van schadevergoeding op grond van de wet. Van deze bepaling kan contractueel worden afgeweken, maar niet gesteld of gebleken is dat Gemeente Utrecht en Smol Belangen dat hebben gedaan.

Wettelijke (handels)rente over de verbeurde contractuele boete

3.27. Gemeente Utrecht vordert ook de wettelijke handelsrente van artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek (BW) over de verbeurde contractuele boete. Die vordering wordt afgewezen. Weliswaar is de huurovereenkomst aan te merken als een handelsovereenkomst, maar de boete ziet niet op betaling voor een geleverde prestatie. Het heeft het karakter van een aansporing tot nakoming en vergoeding van (vertragings)schade. Op zulke vorderingen heeft artikel 6:119a BW geen betrekking.

3.28. Gemeente Utrecht heeft over de verbeurde boete wel aanspraak op de wettelijke rente zoals bedoeld in artikel 6:119 BW. Deze rente wordt, zoals gevorderd, toegewezen vanaf de datum van dagvaarding.

Smol Belangen moet een nieuwe waarborgsom betalen

3.29. De vordering van Gemeente Utrecht om Smol Belangen te veroordelen om opnieuw een waarborgsom van € 50.000,00 te betalen, wordt toegewezen.

3.30. Smol Belangen heeft bij aanvang van de huurovereenkomst al een waarborgsom van € 50.000,00 betaald, maar Gemeente Utrecht heeft die gebruikt om een deel van de aanzienlijke betalingsachterstand van Smol Belangen te verrekenen. Dat mocht Gemeente Utrecht doen. Op grond van artikel 24.2 van de algemene bepalingen is Smol Belangen onder deze omstandigheden verplicht om een nieuwe waarborgsom te storten.

3.31. De stelling van Smol Belangen dat Gemeente Utrecht geen belang heeft bij betaling van een nieuwe waarborgsom, als de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde wordt toegewezen, volgt de kantonrechter niet. De waarborgsom heeft namelijk mede als doel om eventuele schade aan het gehuurde te dekken die pas aan het licht komt ná ontruiming en oplevering van het gehuurde.

Smol Belangen moet een vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten betalen

3.32. Gemeente Utrecht heeft een vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten gevorderd. Die vergoeding wordt toegewezen. Voldoende gebleken is dat buitengerechtelijke incassowerkzaamheden zijn verricht. Het feit dat deze werkzaamheden zijn verricht door mr. I. Reidsma, een bedrijfsjurist die in loondienst is van Gemeente Utrecht, maakt niet dat Gemeente Utrecht geen aanspraak heeft op een vergoeding voor deze werkzaamheden.¹

¹ Zie ook: Hoge Raad 24 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1278.

De door Gemeente Utrecht gevorderde vergoeding van € 4.747,25 overstijgt daarbij niet het volgens het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten geldende tarief.

Wettelijke (handels)rente over de vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten

3.33. De over de buitengerechtelijke incassokosten gevorderde wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a BW is niet toewijsbaar, omdat dit een schadevordering is die niet voortvloeit uit de door partijen gesloten huurovereenkomst.

3.34. Gemeente Utrecht wordt op grond van de wet wel veroordeeld om vanaf de dag van dagvaarding de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten te betalen.

Smol Belangen moet de proceskosten betalen

3.35. Smol Belangen is in belangrijke mate in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van Gemeente Utrecht worden begroot op:

- kosten van de dagvaarding	€	139,42
- griffierecht	€	1.461,00
- salaris gemachtigde	€	2.712,00 (2 punten × € 1.356,00)
- nakosten	€	135,00
Totaal	€	4.447,42

3.36. De gevorderde wettelijke rente over de proceskosten wordt toegewezen zoals vermeld in de beslissing.

in reconventie

De vorderingen worden afgewezen en Smol Belangen moet de proceskosten betalen

3.37. Gelet op wat hiervoor in conventie is overwogen onder 3.3 tot en met 3.14. worden de vorderingen van Smol Belangen in reconventie afgewezen.

3.38. Omdat Smol Belangen in het ongelijk is gesteld, moet zij de proceskosten betalen. De proceskosten van Gemeente Utrecht worden begroot op € 1.356,00 (2 punten × factor 0,5 × € 1.356,00) aan salaris gemachtigde.

3.39. De over de proceskosten gevorderde wettelijke rente wordt toegewezen zoals vermeld in de beslissing.

in conventie en in reconventie

Het vonnis wordt uitvoerbaar bij voorraad verklaard

3.40. De hoogte van de huurachterstand maakt dat de kantonrechter geen reden ziet om af te wijken van de hoofdregel dat het vonnis uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard. Daarbij neemt de kantonrechter mee dat Gemeente Utrecht al stappen heeft ondernomen om de gevolgen hiervan voor de onderhuurders te ondervangen.

4. De beslissing

De kantonrechter:

in conventie

- 4.1. ontbindt de tussen partijen bestaande huurovereenkomst voor de bedrijfsruimte in de gebouwen A, K, R, S en het corridor aan de Europalaan 2 en Koningin Wilhelminalaan 8 in Utrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 456, per vandaag;
- 4.2. veroordeelt Smol Belangen om deze bedrijfsruimte binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis te ontruimen en te verlaten, met inachtneming van hetgeen omtrent de oplevering in de huurovereenkomst en de wet is bepaald, en onder afgifte van de sleutels, en de bedrijfsruimte vervolgens verlaten en ontruimd te houden;
- 4.3. veroordeelt Smol Belangen om aan Gemeente Utrecht te betalen:
- € 594.449,09 aan achterstallige huur en servicekostenvergoeding tot en met maart 2025;
 - € 60.038,07 per maand aan huur en servicekosten, althans gebruiksvergoeding, vanaf april 2025 tot de dag dat Smol Belangen de bedrijfsruimte daadwerkelijk heeft ontruimd;
 - een contractuele boete van € 6.444,50 over de periode van mei 2024 tot en met maart 2025, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW vanaf 28 oktober 2024 tot de betaling;
 - een contractuele boete van € 600,38, voor zover Smol Belangen de huur en servicekosten over de maand april 2025 niet op tijd heeft betaald;
- 4.4. veroordeelt Smol Belangen om een waarborgsom van € 50.000,00 te betalen aan Gemeente Utrecht, door dit bedrag te storten op de bankrekening met bankrekeningnummer NL04 BNGH 028 517 8342 ten name van Gemeente Utrecht, Vastgoedorganisatie Utrecht, onder vermelding van "waarborgsom Europalaan 2, Smol Belangen B.V.";
- 4.5. veroordeelt Smol Belangen om een vergoeding van € 4.747,25 voor buitengerechterlijke incassokosten aan Gemeente Utrecht te betalen, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW vanaf 28 oktober 2024 tot de betaling;
- 4.6. veroordeelt Smol Belangen in de proceskosten van € 4.447,42, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe;

in reconventie

- 4.7. wijst de vorderingen af;
- 4.8. veroordeelt Smol Belangen in de proceskosten van € 1.356,00, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe;

in conventie en in reconventie

- 4.9. veroordeelt Smol Belangen tot betaling van de kosten van betekening als Smol Belangen niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend;

4.10. veroordeelt Smol Belangen tot betaling van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving zijn betaald;

4.11. verklaart dit vonnis voor wat betreft de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

4.12. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. D.C.P.M. Straver, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 16 april 2025.

