

ECLI:NL:RBDHA:2025:15493

Instantie	Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	20-08-2025
Datum publicatie	02-09-2025
Zaaknummer	C/09/678047 / HA ZA 25-14
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Opzegging duurovereenkomst wegens een zwaarwegende grond. Toewijzing. Eiseres heeft voldoende onderbouwd dat een zwaarwegende grond voor opzegging aanwezig is. Het verweer van de gemeente dat de vorderingen moeten worden afgewezen vanwege het gezag van gewijsde van een eerder vonnis tussen partijen, wordt gepasseerd. Eiseres wordt niet-ontvankelijk verklaard ten aanzien van de gevorderde aanwijzing aan de gemeente om het verkeersbesluit in te trekken, nu hiervoor een bestuursrechtelijke rechtsgang openstaat die met voldoende waarborgen is omgeven.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK DEN HAAG

Team handel

zaaknummer / rolnummer: C/09/678047 / HA ZA 25-14

Vonnis van 20 augustus 2025 (bij vervroeging)

in de zaak van

BERNARDUS PARKING B.V., te Oosterbeek,
eiseres,
advocaat mr. R.C. Steenhoek te Rotterdam,

tegen

GEMEENTE LEIDSCHENDAM-VOORBURG, te Leidschendam,
gedaagde,
advocaat mr. R.C. Geurtsen te Den Haag.

Partijen zullen hierna Bernardus en de gemeente genoemd worden.

1 De zaak in het kort

- 1.1. Bernardus heeft in 2020 het eigendom verkregen van de Corbulogarage in Voorburg en is hiermee partij geworden bij een beheersovereenkomst met de gemeente. Krachtens deze beheersovereenkomst exploiteert Bernardus de parkeergarage en ontvangt zij hiervoor een periodieke vergoeding van de gemeente. Bernardus mag op grond van de beheersovereenkomst en het daartoe geldende verkeersbesluit geen parkeergeld heffen.
- 1.2. Bernardus vordert in deze procedure opzegging van de beheersovereenkomst wegens een zwaarwegende opzeggingsgrond. Volgens Bernardus is de exploitatie verlieslatend en is de parkeergarage dringend aan renovatie toe. Ook vordert Bernardus een aanwijzing aan de gemeente om het verkeersbesluit in te trekken.
- 1.3. De door Bernardus gevorderde opzegging wegens een zwaarwegende grond wordt toegewezen. Bernardus heeft voldoende onderbouwd dat een renovatie noodzakelijk is en dat de exploitatie verlieslatend is. Het verweer van de gemeente dat de vorderingen moeten worden afgewezen vanwege het gezag van gewijsde van een eerder vonnis tussen partijen, wordt gepasseerd. Het eerdere vonnis heeft naar het oordeel van de rechtbank gezag van gewijsde ten aanzien van zowel de vraag of renovatie noodzakelijk is en of de exploitatie verlieslatend is *tot en met* het exploitatiejaar 2021. Deze procedure heeft daarentegen (ook) betrekking op latere exploitatiejaren.
- 1.4. Bernardus wordt niet-ontvankelijk verklaard ten aanzien van de gevorderde aanwijzing om het verkeersbesluit in te trekken, nu hiervoor een bestuursrechtelijke rechtsgang openstaat die met voldoende waarborgen is omgeven.

2 De procedure

- 2.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
 - de dagvaarding van 2 december 2024, met producties 1 tot en met 25;
 - de conclusie van antwoord, met producties 1 tot en met 13;
 - de e-mail van de griffie van de rechtbank van 16 juli 2025, met de zittingsagenda;
 - de akte aanvullende producties van Bernardus, met producties 27a tot en met 38.
- 2.2. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 31 juli 2025. Partijen zijn verschenen, vergezeld door hun advocaten. Partijen hebben tijdens de mondelinge behandeling vragen van de rechtbank beantwoord en de advocaten hebben de zaak nader toegelicht aan de hand van pleitnotities die aan het procesdossier zijn toegevoegd. Van de zitting zijn door de griffier aantekeningen gemaakt.

3 De feiten

- 3.1.

Deze zaak gaat om een parkeergarage in Voorburg, die een onderdeel uitmaakt van een complex van kantoren, winkels en woningen (hierna: de parkeergarage). Dit complex is in de jaren 90 ontwikkeld door (kort gezegd) Corbulo B.V. De parkeergarage was ook eigendom van Corbulo.

3.2. In 1996 hebben Corbulo en de gemeente een beheersovereenkomst gesloten die ziet op de parkeergarage (hierna: de beheersovereenkomst). Volgens deze overeenkomst blijft Corbulo eigenaar van de parkeergarage, maar draagt de gemeente de zorg voor een deel van het beheer. Ook betaalt de gemeente een exploitatievergoeding aan Corbulo. In de beheersovereenkomst is onder meer het volgende bepaald:

"3. De aanleg en instandhouding (groot onderhoud) van de parkeergarage en al het daarmee verbondene zal geschieden door en voor rekening van Corbulo I en II.

Met betrekking tot de ticketautomaten is bepaald dat:

de kosten voor aanleg en Installatie voor rekening van Corbulo I en II komen;

de kosten voor het jaarlijks onderhoud en leasen komen voor 50% voor Corbulo I en II en voor 50% voor de gemeente;

4. De volgende zaken zullen door de gemeente geregeld en bekostigd worden:

de energievoorziening voor de (openbare) verlichting en de parkeervoorzieningen:

het, op de voor de gemeente gebruikelijke wijze, schoonhouden van de parkeergarage en de daarbij behorende openbare ruimten (de gemeentelijk gebruikelijke wijze is momenteel 1x per 2 weken, vaker indien de gemeente dit nodig acht);

het houden van het reguliere politietoezicht en parkeercontrole;

het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering;

alle werkzaamheden betrekking hebbend op de ticketautomaten.

voor 2/3 gedeelte het inschakelen van een (veiligheids)dienst (gezien het aandeel dat Corbulo I en II qua parkeerplaatsen inneemt, zal zij voor 1/3 gedeelte de kosten van de Inschakeling van de veiligheidsdienst op zich nemen).

5. De door de gemeente te vergoeden bijdrage in de exploitatiekosten bedraagt f 40.000,- inclusief BTW per jaar, welk bedrag jaarlijks geïndexeerd zal worden, een en ander volgens onderstaande specificatie:

groot onderhoud en afschrijving technische Installaties: f 24.000,-

energiekosten technische installaties (gedeeltelijk): f 12.000,-

klein bouwkundig onderhoud/reparaties: f 4.000,-

6. De bijdrage van f 40.000,- is voor de eerste maal verschuldigd halverwege het exploitatie-jaar van terbeschikbaarstelling van de garage en voorts steeds halverwege het exploitatie-jaar.

7. De exploitatiebijdrage is een vast bedrag, dat ieder jaar zal worden aangepast volgens het verloop van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, zoals gepubliceerd door het centraal Bureau van de Statistiek. Deze aanpassing zal nooit leiden tot een exploitatiebijdrage die lager is dan f 40.000,-.

[]

17. De beheersovereenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Na een periode van 15 jaar zal de overeenkomst worden geëvalueerd en zal, met instemming van beide partijen, kunnen worden beëindigd dan wel gewijzigd.

Tussentijdse beëindiging kan plaatsvinden in de in de volgende gevallen:

- door de gemeente ingeval van faillissement, surcéance van betaling of anderszins verlies van beschikkingsbevoegdheid van Corbulo I en II en/of hun rechtsopvolgers over hun vermogen;

ontbinding dient in dit geval bij aangetekende brief danwel deurwaardersexploot te geschieden;
- door partijen gezamenlijk indien partijen dit wensen.”

3.3. In de parkeergarage kon aanvankelijk tegen betaling van een tarief worden geparkeerd. Een deel van de parkeerplaatsen was toegewezen aan vergunninghouders, die vrijgesteld waren van betaling. Bij besluit van 21 februari 2014 heeft de gemeente, in overleg met de toenmalige opvolger van Corbulo als eigenaar van de parkeergarage, het betaald parkeren afgeschaft en een blauwe zone ingesteld waarbij maximaal twee uur gratis mag worden geparkeerd (hierna: het Verkeersbesluit). De wijzigingen zijn opgenomen in een allonge bij de beheersovereenkomst.

3.4. Bernardus heeft de parkeergarage eind 2020 in eigendom verkregen en zij is partij geworden bij de beheersovereenkomst en de allonge.

3.5. Bij brief van 22 december 2020 heeft Bernardus de beheersovereenkomst opgezegd tegen 1 april 2021. De gemeente heeft met deze opzegging niet ingestemd.

3.6. Bernardus heeft de gemeente op 27 augustus 2021 gedagvaard voor deze rechtbank en heeft opzegging van de beheersovereenkomst gevorderd. De gemeente heeft verweer gevoerd en in reconventie een verklaring voor recht gevorderd dat in de parkeergarage ten minste 73 openbare parkeerplekken beschikbaar dienen te zijn en te worden gehouden.

3.7. Bij vonnis van 15 juni 2022 heeft de rechtbank geoordeeld dat de beheersovereenkomst een duurovereenkomst voor onbepaalde tijd is, die na vijftien jaar in beginsel eenzijdig opzegbaar is, mits er een zwaarwegende grond bestaat (hierna: het Vonnis). De rechtbank heeft in het Vonnis onder meer het volgende overwogen:

“4.3. [...]. Omdat de genoemde periode van 15 jaar is verstreken en artikel 17 na die periode dus niet in een opzeggingsregeling voorziet, geldt als uitgangspunt dat de duurovereenkomst in beginsel eenzijdig opzegbaar is, mits daarvoor een voldoende zwaarwegende grond bestaat.

4.4. Dat de gemeente niet wil meewerken aan de invoering van een betaald parkeren regime, dat volgens Bernardus nodig is voor de door haar verlangde renovatie, kan niet worden aangemerkt als een zwaarwegende grond voor opzegging. Bernardus heeft namelijk onvoldoende onderbouwd dat een renovatie noodzakelijk is. Weliswaar stelt Bernardus dat de parkeergarage gedateerd, vervuild en donker is, maar dit zijn aspecten die aangepakt kunnen worden zonder dat daarvoor een grootscheepse renovatie nodig is. Een grote schoonmaak en het vervangen van de lampen met LED verlichting zoals Bernardus zelf al opperde, zullen een groot verschil maken. Die aanpassingen vereisen geen hele hoge kosten Bernardus heeft tenminste het tegendeel niet gesteld zodat de noodzaak van een wijziging van het parkeerregime niet is gebleken. Dat de gemeente daaraan niet wilde meewerken, levert dan ook geen zwaarwegende grond op voor opzegging van de overeenkomst. Daarbij komt dat de parkeergarage al in de huidige (volgens Bernardus slechte) staat verkeerde toen Bernardus de parkeergarage kocht. Bernardus had dat dus al kunnen meewegen in haar beslissing om te kopen. De gestelde renovatie en daarmee verband houdende wijziging van het parkeerregime is dan ook geen zwaarwegende reden voor opzegging van de overeenkomst.

4.5. Dat zou anders zijn, als de parkeergarage verlieslijdend is. Dat zou wel een zwaarwegende grond voor opzegging kunnen opleveren, omdat de gemeente in redelijkheid niet van Bernardus kan verlangen dat Bernardus (uit eigen zak) faciliteert dat de bewoners van Voorburg gratis in haar parkeergarage parkeren. Maar dat Bernardus verlies lijdt, kan de rechtbank niet vaststellen. Bernardus stelt weliswaar dat zij 46.537,32 aan exploitatiekosten heeft, terwijl zij van de gemeente een exploitatievergoeding van 24.671,00 ontvangt en dus een tekort heeft van 30.866,32, maar zij heeft de exploitatiekosten onvoldoende onderbouwd. [...]”

3.8.

Bernardus heeft aanvankelijk hoger beroep ingesteld tegen het Vonnis, maar zij heeft geen appeldagvaarding aangebracht, waardoor het Vonnis in kracht van gewijsde is gegaan.

- 3.9. Op 16 december 2022 heeft Bernardus een conceptvoorstel voor de exploitatie van de parkeergarage aan de gemeente gestuurd. Bernardus heeft nadien bij verschillende e-mails de gemeente gevraagd om een reactie.
- 3.10. Bij e-mail van 2 oktober 2023 heeft Bernardus aan de gemeente laten weten dat de exploitatie van de garage is financieel onhoudbaar is en dat de situatie verslechtert, met onder andere vandalisme en ongedierte tot gevolg. Volgens Bernardus is een (tijdelijke) sluiting van de garage onvermijdelijk.
- 3.11. Bij brief van 11 januari 2024 heeft de gemeente gereageerd, mede namens Ahold Europe Real Estate & Construction BV (hierna: Albert Heijn). De gemeente schrijft in deze brief onder meer het volgende (onderstreping rechtbank):

"[] Waar echter geen geschil over bestaat, is dat a) in het vonnis d.d. 15-06-2022 werd vastgesteld dat Bernardus volgens eigen zeggen 46.537,32 aan exploitatiekosten heeft; b) dat in datzelfde vonnis werd beslist dat Bernardus niet had bewezen dat de parkeergarage verlieslatend zou zijn; en c) dat Bernardus vervolgens nagelaten heeft om in hoger beroep alsnóg te bewijzen dat de parkeergarage wél 46.537,32 aan exploitatiekosten zou hebben en dus verlieslatend zou zijn.

Tevens bestaat er geen geschil over het feit dat de Bernardus de Corbulogarage heeft gekocht in een zeer slechte staat van onderhoud; dat de parkeergarage zich thans in een nog slechtere staat van onderhoud bevindt; en dat Bernardus dit heeft laten gebeuren ondanks het feit dat de gemeente sedert medio 2022 fors haar jaarlijkse bijdrage heeft [verhoogd] van 34.182,24 naar 45.076,32. Dit bedrag is nauwelijks lager dan de exploitatiekosten ad 46.537,32 die Bernardus tijdens de procedure aan de rechter voor hield.

De gemeente staat open om, rekening houdend met de contractuele indexering, eventueel het verschil tussen laatstgenoemde bedragen bij te leggen, doch hiervoor dient Bernardus toch echt eerst een begin te maken met het aanpakken van het achterstallige onderhoud. []"

4 Het geschil

- 4.1. Bernardus vordert dat de rechtbank bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- voor recht verklaart dat Bernardus gerechtigd is de beheersovereenkomst (inclusief allonge) op te zeggen, met ingang van een door de rechtbank in goede justitie te bepalen datum;
- een aanwijzing geeft aan de gemeente om het Verkeersbesluit in te trekken;
- de gemeente veroordeelt tot betaling van de proceskosten (inclusief nakosten).

- 4.2. De gemeente voert verweer dat strekt tot afwijzing van de vorderingen met veroordeling van Bernardus in de proceskosten (inclusief nakosten), vermeerderd met wettelijke rente en betekeniskosten vanaf veertien dagen na de vonnisdatum.

- 4.3. Op de standpunten van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

5 De beoordeling

Gezag van gewijsde?

- 5.1. Tussen partijen is niet in geschil dat het Vonnis onherroepelijk is en gezag van gewijsde heeft. Partijen verschillen van mening over de reikwijdte van het gezag van gewijsde. De rechtbank zal daarom de reikwijdte van het gezag van gewijsde vaststellen.
- 5.2. Ingevolge artikel 236 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) hebben beslissingen die de rechtsbetrekking in geschil betreffen en zijn vervat in een in kracht van gewijsde gegaan vonnis in een ander geding tussen dezelfde partijen bindende kracht. Het gezag van gewijsde kan worden ingeroepen als in een geding tussen dezelfde partijen eenzelfde geschilpunt wordt voorgelegd als in een eerder geding, en de in het dictum van de eerdere uitspraak gegeven beslissing (mede) berust op een beslissing over dat geschilpunt, ongeacht of wat gevorderd wordt hetzelfde is. Het antwoord op de vraag of in het eerdere geding sprake is geweest van beslissingen aangaande een geschilpunt dat dezelfde rechtsbetrekking betreft als in het andere geding, is afhankelijk van de grondslag van de vordering of het verweer, het processuele debat en de gegeven beslissingen. Dat vergt uitleg van de in de eerdere procedure gedane uitspraak, mede in het licht van de gedingstukken waarop die uitspraak berust (vgl. Hoge Raad 25 april 2025, ECLI:NL:HR:2025:667).
- 5.3. Volgens de gemeente staat op grond van het Vonnis tussen partijen vast (1) dat voor eenzijdige opzegging een zwaarwegende grond nodig is, (2) dat de noodzaak van een renovatie geen zwaarwegende grond is en (3) dat de huidige exploitatie niet (structureel) verlieslatend is, althans dat in 2021 geen sprake was van een exploitatietekort.
- 5.4. De rechtbank is van oordeel dat de overweging in het Vonnis dat voor een eenzijdige opzegging van de beheersovereenkomst een zwaarwegende grond nodig is, gezag van gewijsde heeft. De rechtbank heeft immers in het Vonnis overwogen dat als uitgangspunt geldt *“dat de duurovereenkomst in beginsel eenzijdig opzegbaar is, mits daarvoor een voldoende zwaarwegende grond bestaat”* (r.o. 4.3 van het Vonnis).
- 5.5. De gemeente heeft primair het standpunt ingenomen dat tussen partijen vaststaat, ook voor de periode na het exploitatiejaar 2021, dat de renovatie van de parkeergarage geen zwaarwegende reden is. Dit berust op een verkeerde lezing van het Vonnis. De rechtbank heeft in het Vonnis het volgende overwogen: *“[d]at de gemeente niet wil meewerken aan de invoering van een betaald parkeren regime, dat volgens Bernardus nodig is voor de door haar verlangde de renovatie, kan niet worden aangemerkt als een zwaarwegende grond voor opzegging. Bernardus heeft namelijk onvoldoende onderbouwd dat een renovatie noodzakelijk is”* (r.o. 4.4 van het Vonnis). De rechtbank heeft in het Vonnis dus geoordeeld dat Bernardus in die procedure onvoldoende had onderbouwd dat een renovatie noodzakelijk was, maar niet dat een noodzakelijke renovatie geen zwaarwegende reden is.
- 5.6. De gemeente heeft ook betoogd dat op basis van het Vonnis vaststaat dat de parkeergarage niet verlieslatend is, maar ook dit berust op een verkeerde lezing van het Vonnis. De rechtbank heeft in het Vonnis geoordeeld dat Bernardus de exploitatiekosten onvoldoende heeft onderbouwd en dat de rechtbank daarom niet kan vaststellen of de parkeergarage verlieslijdend is. De rechtbank heeft daarnaast overwogen *“[dat] de gemeente in redelijkheid niet van Bernardus kan verlangen dat Bernardus (uit eigen zak) faciliteert dat de bewoners van Voorburg gratis in haar parkeergarage parkeren”* (r.o. 4.5 van het Vonnis). Het oordeel van de rechtbank dat zij niet kan vaststellen dat er sprake is van een verlieslijdende exploitatie, geldt daarom alleen voor de situatie tot en met exploitatiejaar 2021.
- 5.7. De conclusie van het voorgaande is het Vonnis gezag van gewijsde heeft ten aanzien van het ontbreken van een voldoende zwaarwegende opzeggingsgrond tot en met exploitatiejaar 2021. De rechtbank zal hierna aan de hand van de situatie in de exploitatiejaren vanaf 2022 beoordelen of inmiddels wel sprake is van een voldoende zwaarwegende opzeggingsgrond.

Bernardus heeft een zwaarwegende opzeggingsgrond aangetoond

- 5.8. De rechtbank is van oordeel dat inmiddels wel sprake is van een zwaarwegende opzeggingsgrond. Deze zwaarwegende grond is gelegen in het feit dat de parkeergarage al meerdere jaren verliesgevend is en dat een renovatie nodig is, terwijl Bernardus hiervoor geen financiële middelen beschikbaar heeft. De rechtbank licht dit oordeel als volgt toe.
- 5.9. Tussen partijen staat vast dat er in de afgelopen circa 30 jaar sinds de oplevering van de parkeergarage geen onderhoud is gepleegd aan de parkeergarage, terwijl naar het oordeel van de rechtbank als een feit van algemene bekendheid mag worden aangenomen dat aan onroerend goed regelmatig onderhoud moet worden gepleegd. Bernardus heeft ter zitting bovendien toegelicht dat onder meer de volgende werkzaamheden moeten worden gedaan: de garage moet worden verduurzaamd, de LED lampen moeten worden vervangen, de vloer moet worden aangeheeld, de wanden moeten worden geschilderd, het plafond moet worden aangepakt en er moeten cameras worden aanbracht. De gemeente heeft weliswaar betwist dat er een noodzaak is voor een renovatie van de parkeergarage en zij heeft ter zitting gezegd dat de garage in redelijke staat is en er netjes uitziet, maar zij heeft hierover wisselende stellingen ingenomen. Zo heeft de gemeente in haar brief van 11 januari 2024 juist geschreven dat er geen geschil bestaat *“over het feit dat de Bernardus de Corbulogarage heeft gekocht in een zeer slechte staat van onderhoud; dat de parkeergarage zich thans in een nog slechtere staat van onderhoud bevindt”* (zie par. 3.11). De rechtbank is daarom van oordeel dat Bernardus voldoende heeft onderbouwd dat een renovatie noodzakelijk is.
- 5.10. Verder is niet in geschil dat Bernardus een jaarlijkse vergoeding ontvangt van de gemeente voor de exploitatie en de bewakingskosten. Ook zijn partijen het er over eens dat het voor Bernardus op basis van het Verkeersbesluit niet mogelijk is om alternatieve inkomsten te genereren en is niet in geschil dat Bernardus geen winst maakt, terwijl zij (ook) geen voorziening heeft getroffen voor renovatie. De gemeente heeft weliswaar betwist dat sprake is van een exploitatietekort, maar ook hierover heeft zij wisselende stellingen ingenomen. In haar brief van 11 januari 2024 heeft de gemeente namelijk geschreven *“dat de gemeente sedert medio 2022 fors haar jaarlijkse bijdrage heeft [verhoogd] van 34.182,24 naar 45.076,32. Dit bedrag is nauwelijks lager dan de exploitatiekosten ad 46.537,32 die Bernardus tijdens de procedure aan de rechter voor hield.”* Bernardus heeft het gestelde exploitatietekort bovendien onderbouwd met jaarcijfers, waaruit volgens haar volgt dat zij in 2022 een exploitatietekort van 53.477 had en in 2023 een tekort van 85.575. Daarnaast heeft Bernardus een accountant een rapport van bevindingen, gedateerd 5 november 2024, laten opmaken. Uit het rapport van bevindingen volgt een genormaliseerd verlies van 13.923 in 2022 en een genormaliseerd verlies van 10.915 in 2023. De gemeente heeft weliswaar een aantal van de gestelde exploitatiekosten betwist, maar Bernardus heeft vervolgens nadere onderbouwing gegeven van een aantal van deze kostenposten. Ook heeft Bernardus nader genormaliseerde cijfers in het geding gebracht van de jaren 2022 tot en met 2024. Op basis van deze cijfers is het exploitatietekort van 7.553 in 2022, 3.941 in 2023 en 5.449 in 2024. In deze jaarcijfers zijn een deel van de kosten die door de gemeente worden betwist, weggelaten. Volgens Bernardus is dan alsnog sprake van een exploitatieverlies.
- 5.11. De herziene genormaliseerde cijfers die Bernardus in het geding heeft gebracht, beschrijven de situatie waaruit alle betwiste posten zijn verwijderd; ook dan is sprake van een verlies, van waaruit geen voorziening voor onderhoud kan worden opgebouwd. Bernardus stelt echter dat het daadwerkelijke verlies veel hoger is, tot wel 40.000 of 50.000 per jaar. De rechtbank zal een aantal van de betwiste kostenposten daarom nader bespreken.

Hypothecaire lening

- 5.12. Bernardus heeft in de genormaliseerde kostenoverzichten de rente voor de hypothecaire lening meegenomen, ter hoogte van 16.500 per jaar. De gemeente heeft deze kosten betwist. Volgens de gemeente heeft Bernardus ten onrechte een lening van 275.000 gevestigd, terwijl de aanschaf van garage slechts 210.000 heeft gekost. Hierdoor moet Bernardus volgens de gemeente een hoger rentepercentage betalen. Bernardus heeft ter zitting toegelicht dat het rentepercentage van 6% marktconform is, omdat zij als private partij moeilijk aan financiering kan komen. De gemeente heeft

dit niet weersproken en ook niet toegelicht wat volgens haar wel een marktconform rentepercentage is. Hiermee heeft Bernardus de kosten voor de hypothecaire lening naar het oordeel van de rechtbank voldoende toegelicht. De gemeente heeft ook nog gezegd dat het lijkt alsof Bernardus het surplus van de financiering gebruikt om leningen aan groepsmaatschappijen te verstrekken, maar deze stelling is niet onderbouwd en zal daarom worden gepasseerd.

Afschrijvingskosten

- 5.13. Bernardus gaat in de genormaliseerde overzichten uit van een afschrijving van het gebouw in 40 jaar, wat volgens haar resulteert in afschrijvingskosten van 5.565 per jaar. Volgens de gemeente kunnen deze afschrijvingskosten niet worden opgevoerd, omdat Bernardus niet aannemelijk heeft gemaakt dat de parkeergarage over 40 jaar niets waard is. De rechtbank volgt de gemeente niet in dit verweer. Bernardus heeft afgeschreven conform de daarvoor gebruikelijke jaarrekeningregels en zij heeft daarbij gebruik gemaakt van de langst mogelijke fiscale periode. Als de gemeente meent dat er sprake is van een restwaarde, dan had het op haar weg gelegen om op zijn minst toe te lichten wat de hoogte van de restwaarde is.

Energiekosten

- 5.14. Bernardus heeft gesteld dat zij in de normalisatieoverzichten alleen energiekosten heeft opgenomen die de gemeente vergoedt, terwijl de daadwerkelijke energiekosten hoger zijn. De gemeente heeft de energiekosten betwist. Bernardus heeft vervolgens rekeningen overgelegd met betrekking tot de energiekosten. Hierop heeft de gemeente niet gereageerd. De rechtbank is daarom van oordeel dat Bernardus voldoende heeft onderbouwd dat de daadwerkelijke energiekosten hoger zijn dan de kosten die zijn meegenomen in de genormaliseerde overzichten.

Bewakingskosten

- 5.15. Bernardus heeft gesteld dat zij bewakingskosten heeft gemaakt en ter onderbouwing hiervan heeft zij facturen van Westvliet Beveiliging in het geding gebracht. De gemeente heeft terecht aangevoerd dat dat Bernardus op grond van de beheersovereenkomst en de allonge 2/3e deel van de kosten voor de bewaking aan de gemeente mag doorrekenen, zonder dat dit in mindering wordt gebracht op de exploitatievergoeding. Bernardus heeft vervolgens genormaliseerde overzichten in het geding gebracht, waarbij de vergoeding die zij van de gemeente ontvangt is toegevoegd. De rechtbank is daarom van oordeel dat Bernardus de resterende bewakingskosten voldoende heeft onderbouwd.

Beheerskosten

- 5.16. Bernardus heeft in de genormaliseerde overzichten geen beheerskosten opgevoerd, omdat de gemeente deze kosten heeft betwist. Volgens Bernardus heeft zij echter wel beheerskosten gemaakt omdat zij feitelijk het beheer over de garage voert; dat gaat nu niet met normale contracten omdat zij die vanwege haar financiële situatie niet kan aangaan. De rechtbank acht het waarschijnlijk dat Bernardus kosten maakt voor het beheer van de garage, nu zij ter zitting onweersproken heeft gezegd dat er een medewerker werkzaam is op kantoor die zich bezighoudt met het beheer van de parkeergarage.

Telefoonkosten KPN

- 5.17. Ook de kosten voor de vaste telefoonlijn van KPN zijn door Bernardus niet opgevoerd, omdat de gemeente deze kosten heeft betwist. Bernardus heeft ter zitting toegelicht dat zij wel degelijk kosten maakt voor de vaste telefoonlijn. De rechtbank is van oordeel dat het niet onlogisch is om telefoniekosten te maken voor de exploitatie van een parkeergarage. Bovendien heeft Bernardus deze kosten onderbouwd met facturen, waarop de gemeente niet heeft gereageerd.

Onroerende zaakbelasting

5.18. Bernardus heeft ter zitting gezegd zij sinds de aanschaf van de parkeergarage nog geen aanslag onroerende zaakbelasting (OZB) heeft ontvangen en de OZB daarom niet in de genormaliseerde jaarcijfers is verwerkt. Bernardus heeft gezegd dat dit normaal gesproken 2.000,- tot 2.500,- per jaar is. De gemeente heeft dit niet weersproken. De rechtbank gaat er daarom van uit dat het daadwerkelijke exploitatietekort hoger is.

Conclusie

5.19. De conclusie van het voorgaande is dat Bernardus voldoende gemotiveerd heeft onderbouwd dat de exploitatie verlieslijdend is, terwijl het haar onder het huidige regime niet mogelijk is om andere inkomsten te genereren. De rechtbank is van oordeel dat van Bernardus in redelijkheid niet kan worden verwacht dat zij dit langer blijft doen, zeker gelet op de renovatie die nodig is en waarvoor geen geld voorhanden is. Daarmee is een zwaarwegende grond voor opzegging van de overeenkomst naar het oordeel van de rechtbank aangetoond.

De opzegtermijn

5.20. Partijen twisten over de opzegtermijn die moet worden gehanteerd. Bernardus heeft betoogd dat een lange opzegtermijn niet gerechtvaardigd is. Zij heeft hiertoe onder meer aangevoerd dat de gemeente al drie jaar op de hoogte is van de plannen tot opzegging. Volgens de gemeente is een lange opzegtermijn juist wel nodig, omdat het opheffen van de overeenkomst (mogelijk) zal leiden tot verkeersdrukke in de buurt van de parkeergarage en zij op zoek moet gaan naar extra parkeerplekken in de omgeving.

5.21. De rechtbank stelt voorop dat partijen zich verder niet in detail hebben uitgelaten over de lengte van de opzegtermijn. De rechtbank zal de opzegtermijn daarom in goede justitie moeten bepalen, zoals overigens ook door Bernardus is gevorderd. De rechtbank zal daarbij enerzijds rekening houden met het feit dat de gemeente ter zitting onweersproken heeft gezegd dat zij op zoek moet gaan naar extra parkeerplekken in de omgeving omdat niet alle bezoekers bereid zullen zijn om voor parkeren te betalen; aan de andere kant houdt de rechtbank rekening met het feit dat het tegenwoordig niet ongebruikelijk is dat men voor parkeren moet betalen en daarom aannemelijk is dat sommige bezoekers de parkeergarage wel zullen blijven gebruiken. Uit hetgeen ter zitting is besproken maakt de rechtbank bovendien op dat er ook met Albert Heijn afspraken moeten worden gemaakt, maar dat daarover via de gemeente al contacten lopen. De rechtbank zal daarom beslissen dat de opzegging ingaat per **1 juni 2026**. Een langere opzegtermijn acht de rechtbank niet nodig, gelet op het feit dat de gemeente er al sinds 2020 van op de hoogte dat Bernardus de overeenkomst wil opzeggen en dat de parkeergarage mogelijk dicht moet voor renovatie.

Aanwijzing tot intrekken van het Verkeersbesluit wordt afgewezen

5.22. Bernardus heeft een aanwijzing van de gemeente gevorderd tot intrekking Verkeersbesluit. Zij zal niet-ontvankelijk worden verklaard in deze vordering, omdat daarvoor een bestuursrechtelijke rechtsgang open staat die met voldoende waarborgen is omgeven.

De proceskosten

5.23. De gemeente zal als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van Bernardus worden begroot op:

- dagvaarding 112,37
- griffierecht 714,00
- salaris advocaat 1.228,00 (2 punten × tarief II á 614,00)

- nakosten 178,00 (plus de verhoging zoals in de beslissing vermeld)

Totaal 2.232,37

6 De beslissing

De rechtbank

- 6.1. bepaalt dat Bernardus de overeenkomst mag opzeggen per 1 juni 2026,
- 6.2. veroordeelt de gemeente in de proceskosten van Bernardus tot een bedrag van 2.232,37, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met 92,00 plus de kosten van betekening als de gemeente niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend,
- 6.3. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,
- 6.4. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. C.J-A. Seinen en in het openbaar uitgesproken op 20 augustus 2025.¹

¹ type: 3516
