

5.2.5 Zittende huurder of (erf)pachter

Verlenging aflopende huur- of (erf)pachtovereenkomsten

Zoals in paragraaf 3.2.1 uiteengezet valt een (niet-stilzwijgende) verlenging van een aflopende huur- of (erf)pachtovereenkomst in beginsel onder de reikwijdte van de Didam-regels. Het uitgangspunt is dan ook dat de gemeente daarbij mededingingsruimte biedt en de opnieuw te verhuren of in (erf)pacht te geven zaak aanbiedt door middel van een openbare selectieprocedure. Onder omstandigheden kan de zittende huurder of (erf)pachter echter als enige serieuze gegadigde in aanmerking komen voor de 'nieuwe' uitgifte.

Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als de zittende huurder of (erf)pachter reeds investeringen heeft gedaan in het gehuurde of gepachte.⁶² Vereist is dan wel dat dit investeringen betreffen die specifiek zijn gericht op het gehuurde of gepachte, die bij het einde van de huur/(erf)pacht verloren zullen gaan en die op het moment van verlenging nog een substantiële waarde vertegenwoordigen (en dus nog niet volledig zijn afgeschreven).⁶³ Die gedane investeringen zouden dan een objectief, toetsbaar en redelijk criterium kunnen opleveren op grond waarvan de gemeente kan oordelen dat de zittende partij de enige serieuze gegadigde is.

Hoewel dit (nog) niet uit de rechtspraak volgt, is denkbaar dat in dit kader wel van belang is of de zittende partij de investeringen heeft gedaan in de verwachting de huur of (erf)pacht te kunnen voortzetten. Als dat namelijk niet het geval is, lijkt het minder snel redelijk om op basis van die investeringen de zittende partij een voorrangspositie te geven. Ook omdat een huurder of (erf)pachter altijd een risico loopt bij het doen van investeringen en hij dit risico – afhankelijk van de redelijke verwachting die bestond over de verlenging van de huur-/(erf)pachtrelatie – al dan niet bewust heeft aanvaard. Bovendien lijkt de zittende partij zichzelf anders een voorrangspositie te kunnen verschaffen door vlak voor het einde van de huur of (erf)pacht nog snel investeringen te doen. De rechtspraak zal zich op dit punt echter nog verder moeten uitkristalliseren.

Daarnaast is voorstelbaar dat een zittende huurder of (erf)pachter als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor een verlenging, omdat zonder verlenging van de huur of (erf)pacht de continuïteit van deze (rechts)persoon en/of de exploitatie van het pand in het gedrang komt en de gemeente het beleidsmatig wenselijk vindt om de betreffende dienstverlening, bedrijfsvoering of functie te behouden.