

Jurisprudentiebespreking

mr. J.R.M. Nelen, prof. mr. A.W. Jongbloed en mr. N. Amiel

TvHB 2022/03

Rechtbank Amsterdam
6 augustus 2021

ECLI:NL:RBAMS:2021:4356

Met noot van mr. M. Sloot en mr. A.A.L. Oving¹

Saverti B.V. / gedaagden

Samenvatting

Opzegging, dringend eigen gebruik, belangenafweging, renovatie, uitbreiding, winkelcentrum

De huurder exploiteert sinds 2002 een slagerij in een winkelcentrum. Naast het gehuurde wordt een Jumbo supermarkt geëxploiteerd. Een kleine twintig jaar later zegt de verhuurder de huurovereenkomst op tegen 1 oktober 2021 (de huurovereenkomst loopt op dat moment voor onbepaalde tijd). De verhuurder stelt dat i) hij het gehuurde dringend nodig heeft voor de renovatie van het winkelcentrum en ii) zijn belangen bij beëindiging van de huurovereenkomst zwaarder wegen dan de belangen van de huurder bij voortzetting ervan. De renovatie zou onder andere inhouden dat de Jumbo supermarkt zou worden uitgebreid en daarvoor zou een deel van het gehuurde worden gebruikt. De huurder stemt niet in met de beëindiging. Om deze reden vordert de verhuurder in rechte de beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde. De kantonrechter is van mening dat de opzegging van de verhuurder niet kan worden aangemerkt als een opzegging om het gehuurde persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen. Volgens de kantonrechter is de renovatie rondom Jumbo opgetuigd en kan er niet gesproken worden van 'persoonlijk' gebruik, omdat de verhuurder een deel van het gehuurde na de beëindiging aan Jumbo wenst te verhuren. Daarnaast heeft de verhuurder onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de renovatie zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk is, aldus de kantonrechter. Tot slot is de kantonrechter van mening dat ook een belangenafweging in het voordeel van de huurder uitpakt. De huurder is namelijk voor zijn inkomen afhankelijk van het gehuurde en het belang van de verhuurder komt slechts neer op het ontvangen van een hogere huurprijs, terwijl de renovatie ook zou kunnen worden gerealiseerd mét voortzetting

van de huurovereenkomst, aldus de kantonrechter. Om deze redenen worden de vorderingen van de verhuurder afgewezen.

Kantonrechter

Saverti B.V.

gevestigd in Heerhugowaard

eiseres

gemachtigde: mr. N. van Tamelen

hierna te noemen: verhuurder

tegen

gedaagde 1, gedaagde 2 en gedaagde 3

gevestigd en wonende in [plaats]

hierna gezamenlijk te noemen: huurder

gemachtigde: mr. J. Velten

(...) vervolgens is vonnis nader bepaald op 6 augustus 2021.

De feiten

Als gesteld en onvoldoende weersproken staat het volgende vast:

1.1 Met ingang van 19 september 2002 zijn partijen voor 5 jaar een huurovereenkomst aangegaan met betrekking tot de bedrijfsruimte aan [adres 1] (hierna: het gehuurde). Huurder exploiteert in het gehuurde een slagerij onder de naam [naam slagerij].

1.2 Na een verlenging van 5 jaar is de huurovereenkomst per 18 september 2012 voortgezet voor onbepaalde tijd.

1.3 Op 1 juni 2017 heeft verhuurder het winkelcentrum [winkelcentrum], waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt, in eigendom verworven. [winkelcentrum] omvat in totaal 2.536 m² winkelruimte.

1.4 In het perceel [adres 2], gelegen naast het gehuurde, wordt een supermarkt Jumbo geëxploiteerd.

1.5 De advocaat van verhuurder heeft bij brief van 21 september 2020 de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 oktober 2021 wegens de volgende opzeggingsgronden:

i. dat verhuurder het gehuurde dringend nodig heeft omdat verhuurder het winkelcentrum, waaronder het gehuurde, zal renoveren;

ii. dat de belangen van verhuurder bij beëindiging van de huurovereenkomst groter zijn dan de belangen van huurder bij voortzetting van de huurovereenkomst.

Met betrekking tot de opzeggingsgrond onder i staat voor zover relevant het volgende:

"Als algemeen bekend en ook aan u toegelicht, heeft Saverti het voornemen om het winkelcentrum [winkelcentrum] te renoveren om het winkelcentrum beter aan te laten sluiten bij de wensen van de hedendaagse consument en het toekomstbestendig te maken. Onderdeel van deze renovatie is de uitbreiding van de supermarkt, waarin een Jumbo wordt geëxploiteerd (hierna: "de su-

1. Marlies Sloot werkt als advocaat bij AIM Advocaten en is redactielid van dit tijdschrift. Alessandra Oving werkt als advocaat bij Dentons.

permarkt"). De (indeling van de) supermarkt zal worden aangepast door het realiseren van een aanbouw op het naastgelegen parkeerterrein en op de plek van een deel van de door u gehuurde ruimte. Het gehuurde komt na de renovatie dus niet meer in de huidige vorm terug. De renovatie is daarom niet mogelijk met voortzetting van de huurovereenkomst."

1.6 Huurder heeft met de opzegging niet ingestemd.

1.7 Verhuurder heeft aan huurder aangeboden dat zij na de uitbreiding van de supermarkt de slagerij kan exploiteren in de naastgelegen kleinere unit, dan wel zou kunnen verhuizen naar een andere unit in het winkelcentrum. Huurder heeft dit aanbod afgewezen, omdat partijen geen overeenstemming hebben bereikt over de vergoeding van de kosten van herinrichting en verhuizing.

Het geschil

1. Verhuurder heeft gevorderd bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad,

A. de huurovereenkomst tussen partijen met betrekking tot bedrijfsruimte aan [adres 1] te beëindigen per 1 oktober 2021, althans in een goede justitie te bepalen datum;

B. huurder te veroordelen voornoemde bedrijfsruimte per de datum van beëindiging van de huurovereenkomst te ontruimen op straffe van een dwangsom van € 2.500,- per dag;

C. huurder te veroordelen in de proceskosten.

2. Daartoe heeft verhuurder primair gesteld dat verhuurder het gehuurde dringend nodig heeft om duurzaam in gebruik te nemen. Verhuurder wenst het winkelcentrum [winkelcentrum] te renoveren. Deze renovatie is niet mogelijk met behoud van de huurovereenkomst. Supermarkt Jumbo is de trekker van [winkelcentrum] en behoeft uitbreiding van het winkeloppervlak. Door de uitbreiding van Jumbo op de locatie van het gehuurde verdwijnt het gehuurde als zodanig. De herontwikkeling past in de plannen van de gemeente omtrent de ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast heeft verhuurder aangevoerd dat de belangen van verhuurder zwaarder wegen dan de belangen van huurder bij voortzetting.

3. Huurder heeft gemotiveerd verweer gevoerd dat strekt tot afwijzing van de vordering. Kort samengevat heeft huurder aangevoerd dat geen sprake is van eigen gebruik van verhuurder, omdat na de herontwikkeling de nieuw ontstane ruimte weer aan Jumbo wordt verhuurd. Ook heeft huurder gesteld dat renovatie mogelijk is met behoud van de huurovereenkomst. De belangenafweging pakt in het voordeel van huurder uit. Subsidiair heeft huurder aanspraak gemaakt op vergoeding van verhuis- en herinrichtingskosten

4. Bij de beoordeling zal, voor zover van belang, verder worden ingegaan op de standpunten van partijen.

De beoordeling

Inleiding

5. Met betrekking tot het bezwaar van verhuurder tegen de door huurder na de mondelinge behandeling ingediende producties 4 en 5 is de kantonrechter van oordeel dat de indiening van deze producties strijdig is met een goede procesorde, nu op de zitting van 8 juni 2021 is beslist dat huurder bij akte slechts nog mocht reageren op productie 19 van verhuurder. De

producties 4 en 5 van huurder zullen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

6. Het gaat in deze zaak om de vraag of kan worden vastgesteld dat de huurovereenkomst eindigt door de opzegging van verhuurder met als opzeggrond dringend eigen gebruik in de zin van artikel 7:296 lid 1 sub b Burgerlijk Wetboek (BW) in verbinding met artikel 7:300 lid 3 BW.

7. Het debat tussen partijen spitst zich allereerst toe op de vraag of er sprake van dringend eigen gebruik, nu huurder dit gemotiveerd heeft betwist. Indien die vraag ontkennend wordt beantwoord zal in het kader van de tweede opzeggrond alsnog aan de hand van de te maken belangenafweging de gevorderde beëindiging beoordeeld moeten worden.

8. Overwogen wordt als volgt.

Voorgenomen gebruik/renovatie

9. Blijkens de opzegging en de toelichting van verhuurder houdt de voorgenomen renovatie verband met de beoogde uitbreiding van de naast het gehuurde gelegen supermarkt Jumbo. Feitelijk komt het erop neer dat het huidige winkeloppervlak van de supermarkt van circa 1000 m2 wordt uitgebreid naar 1350 m2. Deze uitbreiding wordt deels gerealiseerd door een gedeelte van het gehuurde aan de supermarkt toe te voegen. Als onbetwist omvat dit gedeelte een oppervlakte van circa 75 m2 (van het thans door huurder gehuurde vloeroppervlak van 226 m2). De overige uitbreiding van de supermarkt wordt gerealiseerd door een aanbouw op het naast de supermarkt gelegen parkeerterrein.

10. Verhuurder heeft gesteld dat Jumbo na de herontwikkeling/uitbreiding van de supermarkt bereid is een huurprijs te betalen van € 365.387,- per jaar in plaats van de huidige € 223.491,71 (volgens huidige prijspeil). Daarnaast bestaat de voorgenomen herontwikkeling uit een upgrade van de rest van het winkelcentrum (gevels, overkapping, inrit).

11. Volgens verhuurder levert de herontwikkeling een stijging van de marktwaarde op van € 3.000.000,-. De bouwkosten voor de uitbreiding van de supermarkt bedragen circa € 1.500.000, waarvan Jumbo € 500.000,- voor haar rekening neemt. De upgrade van de façade kost € 300.000,-, zodat de herontwikkeling leidt tot een rendementsverbetering van circa € 1.700.000,-, aldus nog steeds verhuurder.

Eigen gebruik?

12. De stelling dat geen sprake is van eigen gebruik heeft huurder gegrond op het arrest van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2010:BM9758 Toko Mitra). Daarin is het volgende overwogen:

3.6 De onderhavige opzegging door PMT van de huurovereenkomst teneinde het verhuurde aan De Bijenkorf te kunnen gaan verhuren, kan niet worden aangemerkt als een opzegging teneinde het verhuurde 'persoonlijk in duurzaam gebruik' te nemen als bedoeld in art. 7:296 lid 1, onder b. Dat de wetgever de thans bestaande opzeggings- en termijnbescherming in overeenstemming wilde doen zijn met hetgeen in het oude recht gold, kan niet meebrengen dat het 'persoonlijk duurzaam in gebruik nemen' net zo ruim moet worden uitgelegd als blijkens HR 22 juni 2001, nr. C99/169, LJN AB2236, NJ 2001/585 onder het oude recht het geval was met het 'gebruik' als bedoeld in: art. 7A

1631 lid 2, onder b, (oud) BW. Dat blijkt reeds daaruit dat bedoeld 'gebruik' volgens genoemd arrest een ruimer begrip was dan het ook al in het oude recht voorkomende begrip 'persoonlijk duurzaam in gebruik nemen' in art. 7A:1631a lid 2, onder 2, (oud) BW. Maar ook de strekking van art. 7:296 lid 1 (de mogelijkheid voor de verhuurder om de huurovereenkomst tegen het einde van de eerste termijn op te zeggen, te beperken tot de daar onder a en b genoemde gevallen) verzet zich tegen de door het onderdeel bepleite ruime uitleg van 'persoonlijk duurzaam in gebruik nemen' als bedoeld onder b, aangezien daardoor veel meer gevallen onder het bereik van de onder b bedoelde opzeggingsgrond zouden vallen, hetgeen afbreuk zou doen aan de bescherming die lid 1 verleent aan de huurder tegen een opzegging tegen het einde van de eerste termijn.

13. Tussen partijen is niet in geschil dat verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd om een deel van het gehuurde na de renovatie aan Jumbo te kunnen verhuren. In zoverre kan de opzegging niet worden aangemerkt als een opzegging teneinde het verhuurde 'persoonlijk in duurzaam gebruik' te nemen als bedoeld in art. 7:296 lid 1, onder b, zo volgt uit de bovenstaande overwegingen van de Hoge Raad. Uit de toelichting van verhuurder en de ingebrachte tekeningen volgt dat de beëindiging van de huurovereenkomst geen ander doel heeft dan de uitbreiding van de naastgelegen supermarkt van Jumbo mogelijk te maken. Verhuurder heeft weliswaar ook aangevoerd dat de façade van het winkelcentrum een upgrade krijgt. Maar uit het door verhuurder gepresenteerde financiële plaatje blijkt dat dit onderdeel van ondergeschikte betekenis is. Een zelfstandige noodzaak voor de renovatie van het gehuurde is niet gebleken.

14. Daarbij komt dat verhuurder tegenover het verweer van huurder onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de renovatie zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk is. Verhuurder heeft wel gesteld dat plaats en functie van het gehuurde na renovatie niet in stand blijven, maar deze stelling is niet concreet gemotiveerd en vindt onvoldoende steun in de bewijsstukken. De door verhuurder beoogde veranderingen behelzen geen wijzigingen in plaats en functie die meebrengen dat de huurovereenkomst niet zou kunnen worden voortgezet. De functie van het gehuurde blijft immers verhuurde winkelruimte. Het gehuurde wordt na de beoogde verbouwing feitelijk wel kleiner maar niet is gebleken dat sprake is van een wezenlijke bouwkundige verandering. Ter zitting heeft huurder op vragen van de kantonrechter verklaard dat exploitatie van de slagerij kan worden voortgezet in de (na renovatie) kleinere unit, indien de koelinstallatie kan worden verplaatst. Verhuurder heeft desgevraagd verklaard dat een dergelijke verplaatsing technisch mogelijk is.

15. De verkleining van het gehuurde is aldus naar het oordeel van de kantonrechter op zichzelf niet voldoende voor de conclusie dat de huurovereenkomst niet kan worden voortgezet. De herinrichting van het gehuurde zou onderdeel kunnen zijn van een renovatievoorstel in de zin van artikel 7:220 BW van de zijde van verhuurder. Dat partijen hierover geen overeenstemming hebben bereikt maakt

niet dat hiermee het dringend eigen gebruik alsnog kan worden aangenomen.

16. Anders dan verhuurder heeft bepleit is het beroep van verhuurder op de gestelde rendementsverbetering (voor zover al juist, huurder heeft dat betwist) door de verbouwing c.q. vergroting van de supermarktunit in de gegeven omstandigheden, zoals hiervoor besproken, niet van doorslaggevende betekenis om het dringend eigen gebruik aan te nemen.

17. Gelet op het voorgaande heeft verhuurder onvoldoende aannemelijk gemaakt dat sprake is van dringend eigen gebruik. Dit betekent dat aan de hand van de belangenafweging moeten worden beoordeeld of de opzegging doel treft.

Belangenafweging

18. In deze afweging gaat het naar de kern genomen om het belang van verhuurder bij het verkrijgen van een hogere huurprijs van Jumbo tegenover het belang van huurder om in het winkelcentrum de slagerij te kunnen blijven exploiteren, en daarmee in haar inkomen te kunnen voorzien. Redelijke afweging van deze belangen leidt tot de conclusie dat de belangen van huurder prevaleren en van huurder niet kan worden geveerd dat zij het gehuurde ontruimt. Daartoe is het volde redengevend.

19. Uit hetgeen hiervoor is overwogen bleek al dat niet aannemelijk is geworden dat de uitbreiding van de supermarkt (en de daaraan gekoppelde huurprijs) niet kan worden gerealiseerd zonder beëindiging van de huurovereenkomst. Met andere woorden: daar waar een beëindiging van de huurovereenkomst evident nadelig uitpakt voor huurder, geldt dat voor verhuurder in mindere mate nu er andere oplossingen mogelijk zijn.

20. Huurder heeft gedocumenteerd toegelicht hoeveel kosten zijn gemoeid met een herinrichting of een verhuizing, terwijl verhuurder niet concreet heeft gemaakt wat haar (financieel) nadeel is indien de huurovereenkomst niet wordt beëindigd. Het gaat in wezen om het belang van Jumbo om een gedeelte van het gehuurde te kunnen betrekken bij een uitbreiding van de supermarkt. Dit is niet een belang van verhuurder. Verhuurder heeft niet afzonderlijk toegelicht wat het concrete belang van Jumbo is bij dit specifieke gedeelte van de beoogde uitbreiding. Evenmin heeft verhuurder inzichtelijk gemaakt hoe dit gedeelte zich financieel verhoudt tot de beoogde verhoging van de huurprijs.

21. Verhuurder heeft erkend dat de slagerij van huurder door haar locatie naast de supermarkt (ook) een dragende kracht is van het winkelcentrum. Het spreekt voor zich dat huurder er belang bij heeft om haar klanten vanuit deze locatie te kunnen blijven bedienen.

Conclusie

22. De kantonrechter komt op grond van het voorgaande tot het oordeel dat de door verhuurder aangevoerde gronden niet kunnen leiden tot toewijzing van de vordering.

23. De vordering strekkende tot beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde zal worden afgewezen. Verhuurder zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld.

BESLISSING

De kantonrechter:
wijst de vordering af;
veroordeelt verhuurder in de proceskosten, (...).

Commentaar

De feiten waren als volgt. Op 19 september 2002 zijn partijen voor twee keer vijf jaar een huurovereenkomst aangegaan voor bedrijfsruimte in een winkelcentrum. Deze huurovereenkomst is na de tweede periode van vijf jaar in 2012 voortgezet voor onbepaalde tijd. In het gehuurde exploiteert huurder zijn onderneming, te weten een slagerij. Het winkelcentrum omvat in totaal 2.536 m² en naast het gehuurde is een Jumbo supermarkt gevestigd. Na een periode van bijna twintig jaar zegt de verhuurder de huurovereenkomst op tegen 1 oktober 2021. De verhuurder stelt het gehuurde dringend nodig te hebben vanwege de renovatie van het winkelcentrum. Deze renovatie zou niet mogelijk zijn met instandhouding van de huurovereenkomst, aldus de verhuurder. In het kader van deze renovatie stelt de verhuurder dat de Jumbo supermarkt zou worden uitgebreid met onder andere een deel van het gehuurde van de huurder. Door de uitbreiding van de Jumbo supermarkt zou het gehuurde als zodanig verdwijnen, hetgeen met zich brengt dat de huurovereenkomst volgens de verhuurder kan worden beëindigd. Daarnaast meent de verhuurder dat zijn belangen bij beëindiging van de huurovereenkomst prevaleren boven die van de huurder bij voortzetting ervan. De huurder stemt niet met de beëindiging in. De huurder is namelijk van mening dat er geen sprake is van eigen gebruik, omdat het gehuurde na de renovatie direct zal worden verhuurd aan Jumbo. Daarnaast kan volgens de huurder de renovatie ook geschieden met behoud van de huurovereenkomst. Omdat niet wordt ingestemd met de beëindiging, betreft de verhuurder de huurder in rechte.

Volgens de kantonrechter moet allereerst worden beoordeeld of zijdens de verhuurder sprake is van dringend eigen gebruik. Indien die vraag ontkenkend wordt beantwoord, moet daarna worden bekeken of de belangenafweging alsnog in het voordeel van de verhuurder uitpakt. De kantonrechter overweegt vervolgens dat de voorgenomen renovatie verband houdt met de uitbreiding van de Jumbo supermarkt. Deze uitbreiding zou deels gerealiseerd worden door een gedeelte van het gehuurde samen te voegen met de supermarkt. Daarnaast zou de rest van het winkelcentrum worden geüpgraded. De kantonrechter is met de huurder van mening, onder verwijzing naar het Toko Mitra-arrest², dat in het onderhavige geval geen sprake is van een opzegging teneinde het gehuurde 'persoonlijk in duurzaam gebruik' te nemen. De verhuurder heeft namelijk aangegeven dat de renovatie geen ander doel heeft dan de uitbreiding van de Jumbo supermarkt. En daarnaast is een (eventuele) rendementsverbetering niet

van doorslaggevende betekenis om enig dringend eigen gebruik aan te nemen. Verder is volgens de kantonrechter niet aannemelijk geworden dat de renovatie zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk is. De functie van het gehuurde blijft namelijk hetzelfde. Ook zou het gehuurde na de renovatie weliswaar kleiner worden, maar niet is aangetoond dat sprake zal zijn van een wezenlijke bouwkundige verandering. De huurder heeft voorts aangegeven zijn onderneming ook in de nieuwe c.q. kleinere winkelruimte te kunnen exploiteren. Verder overweegt de kantonrechter met betrekking tot de belangenafweging het volgende. Volgens de kantonrechter gaat het in dit kader om het belang van de verhuurder bij het verkrijgen van een hogere huurprijs van Jumbo tegenover het belang van de huurder om in het gehuurde zijn onderneming te kunnen blijven exploiteren (en daarmee zijn inkomen te kunnen genereren). Een afweging van deze belangen valt in het voordeel uit van de huurder. Het staat immers niet vast dat de renovatie niet kan geschieden zonder beëindiging van de huurovereenkomst, terwijl de huurder heeft toegelicht hoeveel kosten gemoeid zijn met een herinrichting en verhuizing, aldus de kantonrechter. Daarnaast gaat het volgens de kantonrechter aan de zijde van de verhuurder slechts om de belangen van Jumbo en die specifieke belangen zijn niet toegelicht. Kortom, aan de zijde van de verhuurder is geen sprake van dringend eigen gebruik en inzake de belangenafweging trekt de huurder ook aan het langste eind. De kantonrechter wijst daarom de vorderingen van de verhuurder af. Er is overigens geen hoger beroep ingesteld. De uitspraak is derhalve in kracht van gewijsde gegaan.

Dringend eigen gebruik

Op grond van art. 7:296 lid 1 sub b BW kan een huurovereenkomst voor zogenaamde art. 7:290 BW bedrijfsruimte (winkelruimte) worden opgezegd in het geval de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het gehuurde persoonlijk in duurzaam gebruik wil nemen en hij daartoe het gehuurde dringend nodig heeft. Onder duurzaam gebruik wordt (ook) begrepen een renovatie van het gehuurde die zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk is. Kortom, de wil moet dus op het duurzaam gebruik gericht zijn en het gehuurde moet dringend nodig zijn. Verder geldt dat het dringend eigen gebruik slechts aannemelijk behoeft te worden gemaakt en niet hoeft te worden aangetoond met objectieve gegevens. Algemene bedrijfseconomische gegevens kunnen voldoende zijn om dringend eigen gebruik aannemelijk te maken en voor een beroep daarop is niet vereist dat de verhuurder in zijn maatschappelijk voortbestaan wordt bedreigd. Bovendien geldt dat indien de verhuurder aannemelijk heeft gemaakt dat hij het gehuurde duurzaam in gebruik wil nemen en hij het gehuurde dringend nodig heeft, er geen plaats is voor een afweging van de belangen van de huurder tegen die van de verhuurder.³ Het bestaan van alternatieven staat voorts alleen aan een beroep op dringend eigen gebruik in

2. HR 24 september 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM9758.

3. HR 12 juli 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE5130.

de weg indien het benutten daarvan voldoende in de rede ligt om van de verhuurder te vergen dat hij dat doet. De verhuurder hoeft niet te stellen en aannemelijk te maken dat hem geen andere mogelijkheid ten dienste staat dan het in eigen gebruik nemen van het gehuurde. Het ligt in beginsel op de weg van de huurder om te stellen en aannemelijk te maken dat de verhuurder andere mogelijkheden ten dienste staan en dat het benutten daarvan voldoende in de rede ligt.⁴

In genoeg gevallen is geoordeeld dat er in het kader van een renovatie/herontwikkeling sprake was van dringend eigen gebruik. De omstandigheden die in die gevallen (onder meer) hebben geleid tot beëindiging van de huurovereenkomst zijn bijvoorbeeld de volgende:

- het gehuurde zou na de renovatie niet, althans niet geheel, meer in dezelfde vorm blijven bestaan en/of de functie ervan zou erna worden gewijzigd;⁵;
- het gebied waarvan het gehuurde deel uitmaakte zou worden herontwikkeld en in dat kader zou het gehuurde worden gesloopt en vervangen;⁶
- aannemelijk was dat de verhuurder na de renovatie een hoger rendement zou (kunnen) behalen;⁷
- het gehuurde (althans het geheel waarvan het gehuurde deel uitmaakte) was (al enige tijd althans dringend) aan renovatie toe;⁸
- de verhuurder had reeds vergunningen en/of subsidies ontvangen of het was waarschijnlijk dat hij deze zou verkrijgen.⁹

In het onderhavige geval is, zoals gezegd, door de kantonrechter geoordeeld dat er aan de zijde van de verhuurder geen sprake is van dringend eigen gebruik. Kort samengevat komt de kantonrechter tot zijn oordeel op grond van de volgende vier omstandigheden:

- i. De renovatie zou in de kern slechts draaien rondom de uitbreiding van de Jumbo supermarkt en de verhuurder heeft de huurovereenkomst met de huurder opgezegd om een deel van het gehuurde aan Jumbo in gebruik te geven, terwijl Jumbo een derde partij is en dus niet gesproken kan worden van 'persoonlijk' gebruik van de verhuurder.

Het opzeggen van een huurovereenkomst om het gehuurde aan een derde te verhuren is uiteraard geen (rechtsgeldige) opzeggingsgrond. Onduidelijk is echter naar onze mening wat de renovatie verder precies inhield. In het vonnis staat slechts dat de renovatie ook een upgrade van de rest van het winkelcentrum zou inhouden (gevels, overkapping, inrit, façade) en de focus ligt op de uitbreiding van de Jumbo supermarkt. Wij vragen ons daarom af wat de renovatieplannen precies waren. Meermaals is geoordeeld dat het in beginsel aan de ondernemer c.q. verhuurder zelf is om te bepalen hoe hij zijn onderneming wenst uit te oefenen.¹⁰ Daarbij geldt ook dat er bij renovatie van een winkelruimte in negen van de tien keer (uiteindelijk) sprake is van verhuur of verkoop aan een derde. Dat is namelijk het geval indien de verhuurder het gehuurde niet zelf wil gaan exploiteren. Wat is anders de reden voor renovatie? Een verhuurder (lees: belegger) gaat altijd voor optimalisatie van het rendement. Indien een renovatie hiervoor kan zorgdragen, zal een verhuurder dat doen. Zoals gezegd, is verder meermaals geoordeeld dat indien de plaats, grootte en/of de functie van het gehuurde dusdanig wijzigt, dat dan geoordeeld kan worden dat de renovatie niet zonder beëindiging van de huurovereenkomst kan worden voortgezet. Uiteraard is het (alsdan) de bedoeling dat het gehuurde vervolgens aan een derde zal worden verhuurd of verkocht. In art. 7:296 lid 1 sub b BW staat expliciet vermeld dat onder duurzaam gebruik niet wordt begrepen vervreemding van de bedrijfsruimte. Evenwel kan een beoogde verkoop wel een grond voor beëindiging van de huurovereenkomst zijn via een belangenafweging. Het belang van een verhuurder om het gehuurde te verkopen om zo een zo hoog mogelijk rendement te behalen, kan namelijk prevaleren boven het belang van de huurder om in het gehuurde te blijven.¹¹

Onzes inziens lijkt het erop dat de focus in de onderhavige procedure te veel heeft gelegen op de verhuur aan Jumbo. Dat blijkt ook uit het feit dat de kantonrechter – met de huurder – veel waarde hecht aan het Toko Mitra-arrest waarin door de Hoge Raad onder andere het volgende is geoordeeld¹²

4. Hof Den Haag 12 april 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:873.
 5. Rb. Midden-Nederland 20 juli 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:4555; Rb. Oost-Brabant 13 juni 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013:CA3292; Hof Den Haag 12 april 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:873; Rb. Amsterdam 27 november 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BY7825; Hof Amsterdam 5 november 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4946; Hof Amsterdam 10 juni 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:2274; Rb. Midden-Nederland 12 juni 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:CA3469.
 6. Rb. Rotterdam 17 april 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:3600.
 7. Rb. Oost-Brabant 13 juni 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013:CA3292; Hof Den Haag 12 april 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:873; Hof Amsterdam 21 april 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:1519; Rb. Midden-Nederland 8 mei 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:4291; Hof Amsterdam 5 november 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4946; Hof Amsterdam 10 juni 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:2274; HR 14 november 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2493.
 8. Rb. Midden-Nederland 12 juni 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:CA3469; Rb. Rotterdam 24 mei 2006, ECLI:NL:RBROT:2006:AX3743.
 9. Rb. Arnhem 5 maart 2008, ECLI:NL:RBARN:2008:BC5869.

10. HR 16 maart 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV1769; Hof Amsterdam 13 juli 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BN8230; HR 12 juli 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE5130, NJ 2002, 457; Hof Den Haag 12 april 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:873.
 11. H.E.M. Vrolijk, in: *GS Huurrecht*, art. 7:296 BW, aant. 7.6.; Rb. Lelystad 28 december 1994, *WR* 1995/78; Rb. Eindhoven 7 november 1988, *Prg.* 1988/2974; Rb. 's-Hertogenbosch 26 april 1989, *Prg.* 1989/3174.
 12. HR 24 september 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM9758.

"(...) De onderhavige opzegging door PMT van de huurovereenkomst teneinde het verhuurde aan De Bijenkorf te kunnen gaan verhuren, kan niet worden aangemerkt als een opzegging teneinde het verhuurde "persoonlijk in duurzaam gebruik" te nemen als bedoeld in art. 7:296 lid 1, onder b. (...)"

Op basis hiervan komt de kantonrechter tot de conclusie dat niet gesproken kan worden van 'persoonlijk' gebruik, omdat de verhuurder het gehuurde zou gaan verhuren aan Jumbo. Door het Hof Arnhem-Leeuwarden is in een vergelijkbare zaak – onzes inziens terecht – echter anders geoordeeld.¹³

"4.8 Het hof oordeelt dat de door Becedo voorgenomen renovatie valt aan te merken als persoonlijk gebruik in de zin van artikel 7:296 lid 1 aanhef en onder b BW. Becedo heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat het dringend eigen gebruik niet is gelegen in de verhuur van de thans aan [appellant] verhuurde bedrijfsruimten aan haar zustervenootschap Lunteren Have B.V. als zodanig, maar in haar eigen (financiële) belang bij de door haar voorgenomen renovatie en herontwikkeling van het betreffende gebied, waaronder het pand aan de [adres] te [woonplaats], welke renovatie zonder meer kan worden aangemerkt als persoonlijk gebruik in voormelde zin. Het hof neemt hierbij mede in aanmerking dat vaststaat dat Becedo een vennootschap is die mede is gericht op de renovatie van winkelveastgoed. Dat het pand waarin thans de door [appellant] gehuurde bedrijfsruimten zijn gelegen na de renovatie zal worden verhuurd aan Lunteren Have B.V. maakt dit voorgaande niet anders. Of de verhuur aan een zustervenootschap als zodanig kan worden aangemerkt als persoonlijk gebruik kan derhalve in het midden blijven."

En ook de Rechtbank Oost-Brabant oordeelde anders.¹⁴

"4.6. Voldoende staat vast, dat NS Stations het gehuurde persoonlijk in eigen gebruik wil nemen. Het argument van [gedaagde], dat geen sprake zou zijn van eigen 'persoonlijk' gebruik omdat NS Stations de horeca-ruimte in gebruik zal geven of zal verhuren aan Retailbedrijf BV, gaat niet op. Persoonlijk gebruik door een ander dan de verhuurder kan immers als eigen gebruik door de verhuurder worden aangemerkt, indien de verhuurder door het gehuurde aan die ander in gebruik te geven zijn eigen belang dient."

Kortom, het Hof Arnhem-Leeuwarden en de Rechtbank Oost-Brabant keken in dit kader naar het zelfstandige belang van de verhuurders bij het verhuren van het gehuurde aan een (in die gevallen aan hen gelieerde) derde in plaats van naar de vraag of de verhuurder zelf iets met het gehuurde zou gaan doen. Daarbij was in beide gevallen wel sprake van een renovatie die zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet kon worden uitgevoerd (een beëindiging vanwege verhuur aan een derde zónder renovatie (die voldoet aan een van de opzeggingsgronden) is

(uiteraard) geen rechtsgeldige opzeggingsgrond). In het onderhavige geval heeft de kantonrechter onzes inziens echter ten onrechte niet voldoende gekeken naar de belangen van de verhuurder bij het uitbreiden van de Jumbo supermarkt.

ii. De renovatie zou geen verandering teweegbrengen met betrekking tot de functie van het gehuurde. Het gehuurde zou slechts kleiner worden, maar er zou geen sprake zijn geweest van een wezenlijke bouwkundige verandering.

Met deze constatering en conclusie zijn wij het niet eens. In het onderhavige geval zou het gehuurde aanzienlijk (van 226 m² naar 75 m²) worden verkleind, waardoor naar onze mening ook had kunnen (en wat ons betreft moeten) worden geconcludeerd dat het gehuurde na de renovatie niet meer in dezelfde vorm zou blijven bestaan, hetgeen in de jurisprudentie meermaals reden is geweest om te oordelen dat sprake was van dringend eigen gebruik.¹⁵ Nu de kantonrechter met de huurder kennelijk veel belang hecht aan het feit dat het hier na de renovatie ging om verhuur aan een derde, wordt het voor verhuurders – met inachtneming van deze uitspraak – wel erg moeilijk om nog tot beëindiging van de huurovereenkomst te komen ook al is er sprake van een wijziging van de grootte van het gehuurde. Voor zover ons bekend is bovendien nimmer geoordeeld dat sprake moet zijn van een 'wezenlijke bouwkundige verandering' voordat gesproken kan worden van dringend eigen gebruik. Naar onze mening is een dergelijke eis dan ook te zwaar en kan dat niet van een verhuurder worden verlangd. Uit rechtspraak blijkt overigens wel dat rechters in de loop der jaren kritischer zijn geworden bij de beoordeling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik in het geval van renovatie (vergelijk bijvoorbeeld de uitspraak inzake Claudia Sträter van het Hof Amsterdam van 13 juni 2017¹⁶).

iii. De exploitatie van de onderneming van de huurder zou, ook na de renovatie, kunnen worden voortgezet in het (kleinere) gehuurde.

Zoals aangegeven geldt in de jurisprudentie de lijn dat van een verhuurder in beginsel niet hoeft te worden verwacht dat hij alternatieve plannen uitvoert. Het is aan de huurder om te stellen en aannemelijk te maken dat de verhuurder andere mogelijkheden ten dienste staan en dat het benutten daarvan voldoende in de rede ligt.¹⁷ In het onderhavige geval

13. Hof Arnhem-Leeuwarden 24 september 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:7058.

14. Rb. Oost-Brabant 13 juni 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013:CA3292.

15. Rb. Midden-Nederland 20 juli 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:4555; Rb. Oost-Brabant 13 juni 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013:CA3292; Hof Den Haag 12 april 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:873; Rb. Amsterdam 27 november 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BY7825; Hof Amsterdam 5 november 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4946; Hof Amsterdam 10 juni 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:2274; Rb. Midden-Nederland 12 juni 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:CA3469.

16. Hof Amsterdam 13 juni 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:2272.

17. Hof Den Haag 12 april 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:873.

heeft de huurder dat echter niet gesteld en/of aannemelijk gemaakt. Op een vraag van de kantonrechter of de onderneming in het gehuurde na de renovatie nog kon worden geëxploiteerd, heeft de huurder geantwoord dat dit had gekund indien de koelininstallatie kon worden verplaatst waarna de verhuurder heeft aangegeven dat dit een mogelijkheid betrof. Maar de vraag of van de verhuurder kon worden verwacht dat hij dit alternatief zou uitvoeren, is door de kantonrechter niet gesteld.

- iv. De door de verhuurder gestelde rendementsverbetering zou niet van doorslaggevende betekenis zijn.

Deze overweging van de kantonrechter kunnen wij niet goed volgen. Door de Hoge Raad is immers expliciet geoordeeld dat algemene bedrijfseconomische gegevens voldoende kunnen zijn om een dringend eigen gebruik aannemelijk te maken en voor een beroep daarop is niet vereist dat de verhuurder in zijn maatschappelijk voortbestaan wordt bedreigd.¹⁸ Daarnaast is ook in lagere rechtspraak meermaals geoordeeld dat het kunnen behalen van een hoger rendement tot gevolg had dat sprake was van dringend eigen gebruik.¹⁹ In het onderhavige geval had de verhuurder betoogd dat er als gevolg van de renovatie een rendementsverbetering zou plaatsvinden van € 1.700.000,-. Naar onze mening had de kantonrechter deze stelling, gelet op het voorgaande, niet zo gemakkelijk terzijde kunnen schuiven.

Belangenafweging

Verder kan, indien de desbetreffende huurovereenkomst op het moment waartegen is opgezegd tien jaar of langer heeft geduurd, de rechter op grond van art. 7:296 lid 3 BW de huurovereenkomst beëindigen op grond van een belangenafweging. Zoals gezegd, komt de rechter niet aan een belangenafweging toe op het moment dat geoordeeld moet worden dat sprake is van dringend eigen gebruik. De belangenafweging uit lid 3 komt derhalve pas om de hoek kijken op het moment dat die vordering is gestrand.²⁰

In het onderhavige geval – waarin wel aan de belangenafweging werd toegekomen, omdat de vordering volgens de kantonrechter niet kon worden toegewezen op grond van dringend eigen gebruik – is ook de belangenafweging niet in het voordeel van de verhuurder uitgevallen. De kantonrechter is namelijk

van mening dat de belangen van de huurder prevaleren boven die van de verhuurder. Volgens de kantonrechter gaat het in de kern om het belang van de verhuurder bij het verkrijgen van een hogere huurprijs tegenover het belang van de huurder om zijn onderneming te kunnen blijven exploiteren in het gehuurde (en derhalve inkomen te kunnen genereren). Niet aannemelijk is verder geworden dat de uitbreiding van de Jumbo supermarkt niet kan worden gerealiseerd zonder beëindiging van de huurovereenkomst, aldus de kantonrechter. Daarnaast is de kantonrechter van mening dat de huurder uitgebreid heeft toegelicht wat zijn financiële nadeel zou zijn bij een herinrichting of verhuizing, terwijl de verhuurder niet concreet heeft gemaakt wat zijn (financiële) belang c.q. nadeel is bij voortzetting van de huurovereenkomst. Tot slot acht de kantonrechter het in dit kader van belang dat de verhuurder heeft erkend dat de onderneming van de huurder ook een 'dragende kracht' is van het winkelcentrum waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

Het is altijd lastig om een mening te geven over een open norm zoals de belangenafweging. Wij menen dat de vordering in het onderhavige geval (ook) had kunnen worden toegewezen op grond van dringend eigen gebruik. In dat geval wordt niet toegekomen aan de belangenafweging. Indien hieraan wel wordt toegekomen, zoals in het onderhavige geval, menen wij uit de uitspraak op te maken dat de kantonrechter geen belang toekent aan het feit dat de exploitatie 'gewoon' had kunnen worden voortgezet in het kleinere gehuurde. Dat lijkt ons een belang dat wel degelijk een rol had moeten spelen. Immers de exploitatie van de huurder zou in dat geval niet in gevaar zijn gekomen. De vraag is dan natuurlijk wel op basis van welke voorwaarden de kleinere unit zou moeten worden verhuurd. Verder begrijpen wij niet waarom de kantonrechter concludeert dat de verhuurder zijn financiële belang niet aannemelijk heeft gemaakt. Dat lijkt ons onterecht nu wij in de onderhavige uitspraak lezen dat de verhuurder heeft gesteld dat de renovatie een rendementsverbetering van € 1.700.000,- zou opleveren (vergelijk de rechtsoverwegingen 9 tot en met 11). Kortom – óók op grond van de belangenafweging – had de kantonrechter hier tot een andere uitspraak kunnen komen.

Verder volgt uit de jurisprudentie dat (onder meer) de volgende omstandigheden bij een afweging van belangen een rol kunnen spelen:

- een verhuurder heeft (in beginsel) zelf de vrijheid te bepalen hoe hij het gehuurde aanwendt;²¹
- de mate waarin de huurder afhankelijk is van het gehuurde en/of hij de mogelijkheid heeft om zijn personeel elders te plaatsen;²²

18. HR 12 juli 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE5130, NJ 2002, 457.
 19. Rb. Oost-Brabant 13 juni 2013, ECLI:NL:RBOBR:2013:CA3292; Hof Den Haag 12 april 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:873; Hof Amsterdam 21 april 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:1519; Rb. Midden-Nederland 8 mei 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:4291; Hof Amsterdam 5 november 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4946; Hof Amsterdam 10 juni 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:2274; HR 14 november 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2493.
 20. HR 25 oktober 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0386; HR 12 juli 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE5130, NJ 2002, 457.

21. Hof Amsterdam 25 september 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:3496.
 22. Hof Amsterdam 25 september 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:3496.

- of de huurder de door hem gedane investeringen (inmiddels) heeft terugverdiend;²³
- of te verwachten is dat de huurder (binnen korte termijn) een andere ruimte kan betrekken;²⁴
- hoe dringend de renovatie is;²⁵
- de duur van de huurovereenkomst.²⁶

Opvallend is ook dat de eventuele aanwezigheid respectievelijk afwezigheid van deze omstandigheden in de onderhavige uitspraak geen rol hebben gespeeld bij de afweging van de belangen van de verhuurder en de huurder.

Slotsom

Kortom, of sprake is van dringend eigen gebruik is erg afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Indien de onderhavige uitspraak leidend is voor toekomstige uitspraken, dan is het voor verhuurders haast onmogelijk om tot een beëindiging van een huurovereenkomst te komen indien er sprake is van een (behoorlijke) verandering (in het onderhavige geval verkleining) van het gehuurde. Immers, dat er na renovatie sprake zal zijn van verhuur of verkoop aan een derde, geldt voor beleggers (die het gehuurde niet zelf willen gaan exploiteren), altijd. Dat kan derhalve niet de norm zijn die zal moeten gelden bij de beoordeling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik. In het onderhavige geval zal de uitspraak een bittere pil zijn geweest voor de verhuurder die er hoogstwaarschijnlijk vanuit was gegaan dat de opzegging wél tot een beëindiging had geleid.

23. Hof Amsterdam 25 september 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:3496; Rb. Midden-Nederland 8 mei 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:4291.

24. Rb. Midden-Nederland 11 november 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:4760.

25. Hof 's-Gravenhage 26 juli 2011, ECLI:NL:GHSGR:2011:BR3166.

26. Hof Amsterdam 16 februari 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BO2432.