

Kroniek renovatie

mr. I.C.K. Mol*

In dit tijdschrift is in het voorjaar van 2008 een kroniek verschenen over de renovatieregeling ex art. 7:220 BW.¹ In deze uiteenzetting wordt voortgeborduurd op de eerdere kroniek en zal stil worden gestaan bij de ontwikkelingen in de rechtspraak over renovatie. Hierin wordt zo veel mogelijk de onderverdeling aangehouden uit de eerdere kroniek, zodat achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan bod komen:

- 1) het redelijk voorstel;
- 2) dringende werkzaamheden ex art. 7:220 lid 1 BW of renovatiewerkzaamheden ex art. 7:220 lid 2 BW?;
- 3) renovatie of wijziging van het gehuurde?;
- 4) opzegging van de 7:290 BW huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik bij renovatie;
- 5) procedurele aspecten;
- 6) wetswijziging;
- 7) overige.

1. Het redelijk voorstel

Het redelijk voorstel

Als een verhuurder met instandhouding van de huurovereenkomst het gehuurde wenst te renoveren, zal deze de huurder een schriftelijk redelijk renovatievoorstel dienen te doen.² De wetgever ging er bij het ontwerpen van art. 7:220 lid 2 BW van uit dat de verhuurder zal trachten met de huurder overeenstemming te bereiken over deze renovatie en dat partijen daarover met elkaar in onderhandeling zullen treden. Daarbij dient alles zo veel mogelijk op basis van vrijwilligheid te gebeuren. De wetgever heeft evenwel niet vastgesteld wanneer een renovatievoorstel het predikaat 'redelijk' krijgt. De wetgever gaf wel aan dat de belangen van de huurder en de verhuurder bij de beantwoording van deze vraag tegen elkaar dienen te worden afgewogen. Daarbij spelen bijvoorbeeld mee de aard van de werkzaamheden, de noodzaak van de medewerking van de huurder, de financiële consequenties voor de verhuurder (als de huurder niet meewerkt), de huurprijshoogte voor de huurder, de mogelijkheid van een vervangend huurobject voor de huurder en de overige omstandigheden van het geval.³

Per geval dient derhalve te worden onderzocht uit welke componenten een redelijk renovatievoorstel dient te bestaan. De rechtspraak zou hieraan een nadere invulling dienen te geven. Daar waar in de eerdere kroniek nog werd geconstateerd dat verrassend weinig duidelijkheid bestond over de inhoud van het redelijk voorstel, is hierin mijns inziens sindsdien verandering gekomen.

Het gerechtshof Amsterdam overwoog in een arrest van 17 november 2009⁴ uit welke componenten het renovatievoorstel in die kwestie diende te bestaan. De huurders hadden hun medewerking verleend aan een renovatie, zonder dat partijen overeenstemming hadden bereikt over een redelijk renovatievoorstel. Het hof overwoog dat huurders in een voorkomende omstandigheid niet hun rechten verliezen op een (achteraf vast te stellen) schadevergoeding ter hoogte van de financiële vergoeding welke de huurders op basis van een redelijk renovatievoorstel hadden behoren te ont-

vangen. De huurders maakten weliswaar geen aanspraak op een schadeloosstelling, maar het hof bepaalde wel, gelet op de omstandigheden van het geval (welke omstandigheden achteraf goed vastgesteld konden worden) dat de huurders aanspraak maakten op compensatie van verschillende schadeposten, zoals: een tegemoetkoming voor de winstderving welke de huurders hadden geleden omdat zij gedurende de renovatie geconfronteerd waren geweest met verschillende kostenposten, een tegemoetkoming in de vervangingskosten van een koelcel welke nog niet was afgeschreven en een tegemoetkoming in de inrichtingskosten.

Echter, een renovatievoorstel is niet uitsluitend redelijk als dit bestaat uit verschillende (redelijke) componenten. Een renovatievoorstel dient ook duidelijk te zijn. In 2007 overwoog het gerechtshof Amsterdam in een tweekant arrest⁵ dat nu het renovatievoorstel onduidelijk was, de huurder niet gehouden was haar medewerking te verlenen aan de voorgenomen renovatie van de verhuurder (een woningcorporatie). Aldus het gerechtshof diende een renovatievoorstel minimaal een plan van aanpak met aanvangs- en opleverdata in te houden, als ook diende de staat van oplevering en een voorstel voor de nieuwe huurprijs hierin te worden vermeld. Verder achtte het hof het niet voldoende dat de verhuurder zich op het standpunt stelde dat de huurder voor een vervangende bedrijfsruimte niet bij de verhuurder moest zijn. Zie ook de uitspraak van de Voorzieningenrechter Rechtbank Zutphen, sector kanton, locatie Apeldoorn,⁶ waarin de verhuurder een verbod opgelegd kreeg voor de sloop van het gehuurde. De verhuurder weigerde namelijk de huurder te informeren over zijn sloopvoornemen en de huurder een (redelijk) renovatievoorstel te doen. Deze voorzieningenrechter bevestigde nog maar eens dat het van groot belang is dat een renovatievoorstel tijdig wordt gedaan en dat het voorstel concreet moet zijn. Laat een verhuurder dit achterwege dan loopt hij het reële risico dat hij een verbod opgelegd krijgt om een aanvang te nemen met de sloop-/ renovatie-

* Deze kroniek is geschreven door Ivette Mol (advocaat bij Stibbe te Amsterdam) met dank aan C. Otte en B. Cammelbeeck (advocaten bij Stibbe). In deze kroniek is uitsluitend rekening gehouden met de rechtspraak die is gepubliceerd in de periode van januari 2008 t/m april 2010.

1. Toorman, J.C., 'Kroniek Renovatie', *TvHB* 2008, nr. 3, p. 4-6.
2. Art. 7:220 lid 2 BW.
3. *Kamerstukken II* 26 089, nr. 3, p. 30 (memorie van toelichting); *Kamerstukken II* 26 089, nr. 19, p. 26 (verslag wetgevingsoverleg).
4. Gerechtshof Amsterdam 17 november 2009, *WR* 2010, 37, (De Key/x en y).
5. Gerechtshof Amsterdam 3 mei 2007, *WR* 2008, 34, r.o. 3.8; zie ook Gerechtshof Amsterdam 3 mei 2007, *WR* 2008, 20.
6. Voorzieningenrechter Rechtbank Zutphen, sector kanton, locatie Apeldoorn 7 oktober 2009, *TvHB* 2010, 3 (m.nt. C.F.J. Heemskerk) (Mega Max/CBB Vastgoed).

werkzaamheden of dat hij deze werkzaamheden niet mag voortzetten.⁷

Ook de voorzieningenrechter Rotterdam⁸ overwoog dat een renovatievoorstel reëel en concreet genoeg moet zijn. In deze kwestie was er nog geen aannemer voor de renovatiewerkzaamheden aangesteld en was het onduidelijk wanneer de huurder terug kon keren naar zijn definitieve huisvesting. Om die reden achtte de voorzieningenrechter het renovatievoorstel niet concreet genoeg om te gelden als een *redelijk* renovatievoorstel, als bedoeld in art. 7:220 lid 2 BW. De vordering van de verhuurder tot ontruiming van het gehuurde, werd dan ook afgewezen.⁹

Gelet op de parlementaire geschiedenis en de inmiddels gewezen rechtspraak is het mijns inziens aannemelijk dat een renovatievoorstel in ieder geval aan de volgende criteria dient te voldoen¹⁰:

- a. het voorstel dient tijdig aan de huurder te worden gedaan;
- b. het voorstel dient reëel, concreet en duidelijk te zijn;
- c. het voorstel houdt in ieder geval een plan van aanpak, met aanvangs- en opleverdata, in en zet de staat van oplevering van het gehuurde na renovatie uiteen, evenals de nieuwe huurprijs (voor zover van toepassing);
- d. de *professionele* verhuurder biedt de huurder vervangende ruimte aan (voor zover dit redelijkerwijze nodig en mogelijk is);
- e. het voorstel dient rekening te houden met de belangen van de huurder en de verhuurder waarbij de volgende elementen van belang zijn: de aard van de werkzaamheden, de noodzaak van de medewerking van de huurder, de financiële consequenties voor de verhuurder (als de huurder niet meewerkt), de huurprijsverhoging voor de huurder, de mogelijkheid van een vervangend huurobject voor de huurder en overige omstandigheden van het geval een rol.

Met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan wel worden gezegd dat een redelijk renovatievoorstel niet inhoudt dat de huurder volledig schadeloos dient te worden gesteld. In *TvHB* 2009, 3 is een lezenswaardig artikel verschenen met praktische financiële tips voor onderhandelingen in het kader van het 'redelijk renovatievoorstel'.¹¹ De auteurs geven in dit artikel handvaten voor zowel het formuleren als het beoordelen van een redelijk renovatievoorstel (en dan met name van de verschillende financiële componenten).

Het 70 % criterium van lid 3

Als het gehuurde deel uitmaakt van een bouwblok van tien of meer woningen / bedrijfsruimten, dan wordt een renovatievoorstel vermoed redelijk te zijn als 70 % of meer van de huurders heeft ingestemd met het voorstel, zo volgt uit art. 7:220 lid 3 BW. Het systeem van de wet is dan dat het procesinitiatief ligt bij de huurder die niet instemt met het voorstel. Binnen 8 weken nadat de verhuurder de huurder schriftelijk heeft bericht dat minimaal 70 % van de huurders heeft ingestemd met het voorstel, zal deze huurder het voorstel ter toetsing kunnen voorleggen aan de rechter. In de rechtspraak wordt nogal eens wisselend gedacht over de waarde van dit 70 % criterium, zie de uitspraken hierna.

De Voorzieningenrechter Breda, sector kanton, sector kanton Bergen op Zoom¹² tilde niet zo zwaar aan de wettelij-

ke eis dat de verhuurder de huurder dient te informeren over het behaalde percentage. De verhuurder had, ondanks diverse contactmomenten, nimmer aan haar huurders toestemming gevraagd voor de renovatie. Een huurder weigerde haar medewerking te verlenen aan de uitvoering van de renovatie, zodat de verhuurder in een voorlopige voorziening de medewerking wilde afdwingen. Op dat moment waren de werkzaamheden bijna afgerond. Aldus de verhuurder werd het renovatievoorstel vermoed redelijk te zijn, nu minimaal 70 % van de huurders stilzwijgend met het voorstel had ingestemd, hetgeen zou volgen uit de omstandigheid dat de renovatiewerkzaamheden al ver gevorderd waren. De voorzieningenrechter overwoog vervolgens dat nu de huurders de 'acht weken termijn' hadden laten verstrijken, het rechtsvermoeden dat het renovatievoorstel redelijk was, niet meer kon worden getoetst. De huurders werden veroordeeld hun medewerking te verlenen aan de renovatie. De verhuurder in deze casus werd in feite 'beloond' voor het feit dat hij zich had gedragen in strijd met een wettelijk voorschrift, te weten het schenden van de mededelingsplicht ten aanzien van het behalen van de '70%'.

Het 70% criterium stond ook ter discussie in de kwestie waarover het Gerechtshof 's-Hertogenbosch¹³ op 15 april 2008 oordeelde. WonenBreburch had haar huurders bericht dat als minder dan 70% van de huurders instemde met de plaatsing van de Warmteterugwininstallatie (WTW), de installatie niet zou worden geplaatst. De plaatsing van de WTW maakte deel uit van een omvangrijk renovatieplan. WonenBreburch had haar huurders *niet* verzocht expliciet in te stemmen met de plaatsing van de WTW. Het gerechtshof overwoog dat een renovatievoorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70 % of meer van de huurders daarmee heeft *ingestemd*. Het gaat hierbij, aldus het gerechtshof, om toepassing van het leerstuk van aanbod en aanvaarding (art. 6:217 BW). Ergo: de instemming dient tot de verhuurster te zijn gericht en dient haar te hebben bereikt. WonenBreburch had haar huurders later uitdrukkelijk verzocht dat zij zich konden uitspreken *tegen* de plaatsing van de WTW;

7. Zie ook hierna in de paragraaf 'overige'.
8. Voorzieningenrechter Rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam 4 juli 2008, *WR* 2009, 11.
9. Zie ook de uitspraak van de Voorzieningenrechter Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam 4 september 2008, *WR* 2009, 12 gewezen tussen dezelfde partijen als de partijen in de in voetnoot 8 aangehaalde uitspraak. In deze zaak vorderde de huurder dat de verhuurder een verbod tot sloop van de omliggende gebouwen werd opgelegd. Dit verzoek werd afgewezen omdat de belangen van de verhuurder prevaleerden, zie ook de paragraaf 'overige' waarin deze zaak meer uitvoerig wordt behandeld.
10. Zie Voorzieningenrechter Rechtbank Haarlem 27 augustus 2008, *LJN* BF0334 voor een voorbeeld van een zeer uitgebreid en in rechte als redelijk aangemerkt huurvoorstel; zie ook Groene Kluwer, *Huurrecht*, september 2009, art. 7:220 BW, aantekening 45A (J.K. Six-Hummel).
11. Corstens, M.G. en de Fouw A., 'De vergoeding bij renovatie: praktische tips voor onderhandelingen', *TvHB* 2009, nr. 3, p. 93-98.
12. Voorzieningenrechter Rechtbank Breda, sector kanton, locatie Bergen op Zoom 28 november 2007, *WR* 2008, 44, (Aramis/Jiha).
13. Gerechtshof 's-Hertogenbosch 15 april 2008, *TvHB* 2009, 3 (m.nt. E.T. de Boer) (Stichting WonenBreburch/Zoontjes).

WonenBregburg had derhalve niet verzocht om een uitdrukkelijke instemming. Het gerechtshof was onverbiddelijk: WonenBregburg diende te bewijzen dat 70 % had *ingestemd* met de plaatsing, niet dat minder dan 30% zich had uitgesproken tegen de plaatsing van de WTW; deze eis volgt, aldus het gerechtshof, uit art. 7:220 lid 3 BW, welk artikel het 70% criterium positief formuleert. Tot slot overwoog het gerechtshof dat het enkele feit dat WonenBregburg niet kon bewijzen dat 70% instemde met de plaatsing van de WTW niet inhield dat de plaatsing niet redelijk zou zijn. Art. 7:220 lid 3 BW laat namelijk wel ruimte om de redelijkheid van de plaatsing van deze installatie in het licht van alle andere omstandigheden in rechte vast te laten stellen.

Zie ook voorzieningenrechter, sector kanton Amsterdam 24 september 2009¹⁴ waarin de vordering tot medewerking aan een renovatie werd afgewezen, omdat de verhuurder niet aannemelijk kon maken dat 70 % van de huurders had ingestemd met het (gewijzigde) renovatievoorstel.

Ondanks dat mijns inziens de rechtspraak niet al te rigide dient om te springen met het 70% criterium, legde de voorzieningenrechter van de sector kanton Bergen op Zoom het instemmingsvereiste wel zeer soepel uit. Het is verhuurders in ieder geval niet aan te bevelen om zonder instemming van de huurders met het renovatievoorstel (ongeacht of het 70% criterium geldt) feitelijk een aanvang te nemen, teneinde te voorkomen dat de verhuurder een verbod opgelegd krijgt om de werkzaamheden te vervolgen.

2. Dringende werkzaamheden ex artikel 7:220 lid 1 BW of renovatiewerkzaamheden ex artikel 7:220 lid 2 BW?

De wetgever heeft een onderscheid gemaakt tussen ‘dringende werkzaamheden’ en ‘renovatiewerkzaamheden’.

Aldus de wetgever worden onder dringende werkzaamheden zowel dringende reparaties als werkzaamheden verstaan die nodig zijn in verband met herstel van schade of ter voorkoming daarvan.¹⁵ Het moet derhalve gaan om werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld.¹⁶ Renovatie is sloop met vervangende nieuwbouw en gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging. Onder renovatie wordt niet verstaan uitbreiding van voorzieningen of service.¹⁷

Een ingrijpende vernieuwing van een woonruimte, inhoudende onder meer sloop van de voor- en achtergevel, kwalificeerde aldus het gerechtshof Arnhem als een renovatie, zie r.o. 5.7.¹⁸

‘Ingevolge artikel 7:220 tweede lid, derde volzin BW wordt onder renovatie zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Uit de bij de dagvaarding overgelegde en niet weersproken producties blijkt dat de volledige voor- en achtergevel van de huurwoning van Van Overbeek c.s. zijn gesloopt en zijn vervangen door nieuwe gevels met nieuwe kozijnen, waarbij de maatvoering van de ramen ook is veranderd, en dat nieuwe dakgoten en hemelwaterafvoeren zijn aangebracht. Voorts zijn in de woning de leidingen, het tegelwerk, de radiatoren, de vensterbanken, de keuken en het sanitair vervangen. Het betreft derhalve een ingrijpende vernieuwing van de woning waardoor het woongenot is verbeterd, waarbij naar

het oordeel van het hof gesproken dient te worden van een renovatie als bedoeld in artikel 7:220 tweede lid, derde volzin BW en artikel 11g Bbsh.’

De Voorzieningenrechter Den Bosch¹⁹ overwoog dat nu de werkzaamheden herstel van gebreken betrof (hetgeen ook was vastgesteld door de huurcommissie), het om dringende werkzaamheden ging en niet om renovatiewerkzaamheden. Dat het resultaat van deze werkzaamheden een verbetering van de voorheen bestaande situatie opleverde, maakte dit oordeel niet anders.

Het Gerechtshof ‘s-Gravenhage stelde bij tussenarrest van 20 juli 2007²⁰ vast dat het gehuurde (woonruimte) zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant een groot aantal bouwkundige gebreken vertoonde die hersteld diende te worden. Het gehuurde voldeed niet aan verschillende vereisten van het Bouwbesluit, er stroomde geregeld water in de kelders, er waren diverse andere lekkages en de gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen waren slecht. De verhuurder wens- te verder het gehuurde dusdanig te wijzigen dat het als kantoorruimte zou kunnen worden ingezet; aldus zouden de renovatiekosten kunnen worden terugverdiend hetgeen bij verhuur van de onroerende zaak als woonruimte niet mogelijk zou zijn. Uit het arrest volgt niet dat de verhuurder het gehuurde wenste te slopen en nieuwbouw wenste te realiseren. Het gerechtshof stelde vast dat een dringende renovatie noodzakelijk was welke zo grootschalig zou zijn dat dit niet mogelijk was zonder ontruiming van het gehuurde. De renovatie kon dan ook niet met instandhouding van de huurovereenkomst plaatsvinden. Bovendien werd de renovatie aangemerkt als dringend nu het belang van de verhuurder om het gehuurde na renovatie rendabel te kunnen exploiteren prevaleerde boven het belang van de huurder. Uit het arrest wordt mijns inziens niet duidelijk of het gerechtshof de noodzakelijke werkzaamheden kwalificeerde als renovatiewerkzaamheden, omdat de huurder niet had aangetoond dat zij concreet had geklaagd over achterstallig onderhoud, of dat het gerechtshof aldus overwoog omdat de renovatie zo kostbaar zou zijn dat deze kosten met doorverhuur als woonruimte niet terugverdiend zouden kunnen worden. Hoe het ook zij: de aard van de werkzaamheden leken mijns inziens te kwalificeren als dringende werkzaamheden in de zin van lid 1 van art. 7:220 BW, terwijl het gerechtshof toch overwoog dat

14. Voorzieningenrechter rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam 24 september 2009, *PRG* 2009, 204.

15. *Kamerstukken II* 26 089, nr. 3, p. 4 (MvT).

16. *Kamerstukken II* 26 089, nr. 6, p. 22 (Nota).

17. *Kamerstukken II* 26 089, nr. 19, p. 26 (Verslag wetgevings-overleg).

18. Gerechtshof Arnhem 22 april 2009, *WR* 2009, 74 (Van Overbeek/De Betere Woning).

19. Voorzieningenrechter rechtbank Den Bosch 26 maart 2010, *LJN* BL9272 (Comité Samen Sterk c.s./Stichting Bedrijfs-pensioenfondsen voor de Landbouw c.s.).

20. Gerechtshof ‘s-Gravenhage 20 juli 2007, *WR* 2008, 5 (Vereniging Poortgebouw/De Groene Groep Monumenten BV).

de werkzaamheden als dringende renovatiewerkzaamheden kwalificeerden.²¹

Al eerder kwam in dit artikel het arrest aan de orde waarin de Woonstichting De Key een woningcomplex renoveerde van welk complex ook een bedrijfsruimte deel uitmaakte.²² De huurder van de bedrijfsruimte diende het gehuurde voor een zekere periode te verlaten omdat de fundering van het gehuurde diende te worden vervangen. Dit was nodig omdat de woonruimtes boven het gehuurde (een winkel) gerenoveerd diende te worden. Zonder de renovatie van de woningen, zou de fundering van de winkelruimte binnen ongeveer 15 jaar dienen te worden vervangen. Ondanks dat de funderingswerkzaamheden op zichzelf niet kwalificeerden als renovatiewerkzaamheden ex art. 7:220 lid 2 BW, werden deze werkzaamheden in casu toch als zodanig aangemerkt, nu deze werkzaamheden onlosmakelijk verband hielden met de renovatiewerkzaamheden aan de woonruimtes.

Ook als een verhuurder dringende onderhoudswerkzaamheden dient te verrichten kan het gerechtvaardigd zijn dat de verhuurder naast of in plaats van deze dringende onderhoudswerkzaamheden renovatiewerkzaamheden (zoals sloop met vervangende nieuwbouw) uitvoert welke de beëindiging van de huurovereenkomst rechtvaardigen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als na nieuwbouw het object naar verwachting een aanzienlijk langere levensduur heeft dan wanneer uitsluitend de dringende werkzaamheden worden uitgevoerd.²³

Het onderscheid tussen dringende werkzaamheden en renovatiewerkzaamheden is in mijn optiek niet altijd eenvoudig te maken, zo volgt ook wel uit de hier aangehaalde rechtspraak.

In een voorlopige voorziening hoeft overigens niet persé vast te staan of de werkzaamheden kwalificeren als 'dringende werkzaamheden' dan wel als 'renovatiewerkzaamheden'. Er kunnen immers omstandigheden zijn die dermate zwaarwegend zijn, dat de belangen van de verhuurder dienen te prevaleren. Zo overwoog de Voorzieningenrechter Rotterdam²⁴ dat nu de veiligheid van de huurders niet meer gegarandeerd kon worden, de stabiliteit van het gehuurde verminderde en de werkzaamheden het resultaat waren van een uitgebreid overleg met een vertegenwoordiging van huurders, de belangenafweging ten gunste van de verhuurder diende uit te vallen: de huurders werden veroordeeld om binnen tien dagen de woonruimte te ontruimen, ondanks dat niet vast kon worden gesteld of de werkzaamheden kwalificeerden als 'dringende werkzaamheden' of 'renovatiewerkzaamheden'.

3. Renovatie of wijziging van het gehuurde?

Kwalificeert iedere wijziging aan het gehuurde als een renovatie ex art. 7:220 lid 2 BW? Beslist niet, zo volgt onder meer uit de volgende uitspraken.

De verhuurder die de gehuurde ruimte aldus wenste te wijzigen dat na de renovatie het gehuurde gedeeltelijk op andere verdiepingen lag dan voor de renovatie, kwam geen beroep toe op de renovatieregeling van art. 7:220 lid 2 BW aldus het gerechtshof Amsterdam.²⁵ Deze renovatie kon immers niet worden uitgevoerd met instandhouding van de huurovereenkomst. De verhuurder die deze werkzaamheden wilde uitvoeren diende dan ook de huurovereenkomst met deze huurder op te zeggen, dan wel een minnelijke regeling met de huurder te treffen. Als de huurovereenkomst niet kan

worden opgezegd omdat de looptijd van de huurovereenkomst zich hiertegen verzet, rest de verhuurder niets anders dan te pogen een minnelijke regeling te treffen.

Reeds in de eerdere renovatiekroniek van dit tijdschrift kwam de casus aan de orde waarin verhuurder Schiphol ten behoeve van de realisatie van een nieuwe winkelruimte een bestaande winkelruimte wilde wijzigen. Evenals de sector kanton in eerste aanleg maakte ook het gerechtshof Amsterdam²⁶ korte metten met de plannen van deze verhuurder, die stelde dat iedere verandering aan het gehuurde als renovatiewerkzaamheden diende te worden aangemerkt. Schiphol wilde zowel het gehuurde verkleinen als een deel van de etalage van het gehuurde wegnemen. Daardoor zou naast het gehuurde een nieuwe winkelruimte kunnen worden gerealiseerd waardoor de opzet en de inrichting van het winkelcentrum zouden worden verbeterd. Het hof stelde vast dat het gehuurde blijvend nadeel zou ondervinden door de wijziging. Bovendien bleek nergens uit dat deze wijzigingen aan het gehuurde noodzakelijk waren. De vermeende verbetering van het winkelcentrum werd in ieder geval als onvoldoende aangemerkt om vast te stellen dat sprake was van renovatie van het gehuurde als bedoeld in de zin van art. 7:220 lid 2 BW.

Zie ook voorzieningenrechter Amsterdam²⁷ die, anders dan de huurder verdedigde, overwoog dat wijzigingen aan het

-
21. Zie ook voorzieningenrechter rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam 24 december 2008, *WR* 2009, 43, waarin de vordering tot ontruiming, vooruitlopend op de beëindiging van de huurovereenkomst in een bodemprocedure, werd afgewezen nu de verhuurder niet voldoende aannemelijk had gemaakt dat de werkzaamheden kwalificeerden als renovatiewerkzaamheden die de beëindiging van de huurovereenkomst rechtvaardigden. Vast stond wel dat er ingrijpende onderhoudswerkzaamheden dienden te worden uitgevoerd. Een huurder kan aanspraak maken op herstel van onderhoudsgebreken, maar behoeft een ingrijpende wijziging van het gehuurde niet toe te staan. Dat is alleen anders als eiser een redelijk voorstel doet als omschreven in art. 7:220 lid 2 BW hetzij er sprake is van dringend eigen gebruik en renovatie zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is. In beide gevallen geldt dat er een bouwkundige of financiële noodzaak bestaat voor de door eiser voorgestane veranderingen. De verhuurder had ook niet voldoende gesteld ten aanzien van de funderingswerkzaamheden, de duur van deze werkzaamheden was onduidelijk als ook de vraag of alleen deze werkzaamheden zouden worden uitgevoerd. De huurder werd derhalve evenmin veroordeeld medewerking te verlenen aan het herstel van het funderingswerk.
 22. Zie Gerechtshof Amsterdam 17 november 2009, *WR* 2010, 37.
 23. Rechtbank 's-Gravenhage, sector kanton, locatie Leiden, 25 oktober 2006, *WR* 2009, 28 (Van der Krogt/Van Strien).
 24. Voorzieningenrechter Rechtbank Rotterdam 13 juni 2008, *WR* 2008, 112.
 25. Gerechtshof Amsterdam 7 april 2009, *WR* 2009, 122 (Duo Properties/Paula).
 26. Gerechtshof Amsterdam 10 mei 2007, *WR* 2008, 8 (Schiphol Nederland BV/Shirley's Schiphol BV).
 27. Voorzieningenrechter Rechtbank Amsterdam, 28 september 2009, *LJN* BK3492 (Diamond Design/Rodamco Nederland Winkels BV).

winkelcentrum (maar niet aan het gehuurde) niet kwalificeerden als renovatiewerkzaamheden in de zin van 7:220 lid 2 BW.

4. Opzegging van de 7:290 BW huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik bij renovatie

Geregeld rijst de vraag of een verhuurder de keuze heeft uit het aanbieden van een renovatievoorstel enerzijds of uit het opzeggen van de huurovereenkomst anderzijds, omdat hij het gehuurde in verband met renovatie dringend nodig heeft voor eigen gebruik. Sinds de laatste renovatiekroniek in dit tijdschrift heeft de rechtspraak mijns inziens een duidelijker beeld gecreëerd over deze 'keuzemogelijkheid' van de verhuurder. Zie ook de literatuur hieromtrent.²⁸

Zo overwoog het Gerechtshof Arnhem bij arrest van 24 februari 2009²⁹ onder meer dat lid 4 van art. 7:220 BW in de weg staat aan de stelling van huurder dat indien de nieuwe locatie na renovatie dezelfde wettelijke categorie blijft, sprake is van voortzetting van de huurovereenkomst. Lid 4 bepaalt immers uitdrukkelijk dat de voorgaande leden niet af doen aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij de zaak dringend nodig heeft voor renovatie, voor zover zulks kan worden gebracht onder de toepasselijke wettelijke opzeggingsgronden.

'De omstandigheid dat artikel 7:220 BW, tweede lid, de verhuurder de mogelijkheid biedt om in geval van renovatie de huurder voor te stellen de huurovereenkomst voort te zetten (onder aanbieding van een redelijk voorstel) houdt dan ook naar 's hofs oordeel niet in dat verhuurder ook verplicht is zulks te doen.' (r.o. 7).

Aldus het gerechtshof heeft de verhuurder derhalve een keuzemogelijkheid, mits maar aan de wettelijke criteria van art. 7:296 BW lid 1 sub b BW wordt voldaan.

De Kantonrechter Utrecht³⁰ boog zich over een kwestie waarin de verhuurder er voor had gekozen de huurovereenkomst op te zeggen omdat hij het gehuurde dringend nodig had voor eigen gebruik. De verhuurder wenste het winkelcentrum Hoog Catharijne, alwaar het gehuurde is gelegen, te renoveren. Het gehuurde diende daarvoor te wijken. De huurder betoogde dat de renovatie kon plaatsvinden met instandhouding van de huurovereenkomst, nu de plaats en functie van het gehuurde na renovatie in beginsel gelijk bleven. De rechtbank beantwoordde de vraag of de verhuurder aannemelijk kon maken dat hij de wil had het gehuurde persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen, waarbij onder 'duurzaam gebruik' begrepen wordt renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk was (art. 7:296 lid 1b BW). In z'n algemeenheid overwoog de rechtbank dat als de plaats en functie van het gehuurde na renovatie in beginsel gelijk blijven, dit een belangrijke indicatie is dat de renovatie met instandhouding van de huurovereenkomst kan plaatsvinden. Evenwel spelen, aldus de kantonrechter, bij de beantwoording van deze vraag ook andere omstandigheden een rol, zoals de omvang van het in de herontwikkeling betrokken complex, het aantal betrokken partijen, de omvang en de duur van de renovatiewerkzaamheden, de uitstraling, indeling, omvang, branchering en opzet van het complex en het gehuurde na renovatie en de periode waarin de

huurder van het gehuurde verstoken blijft in afwachting van de nieuwbouw. De rechter kwam tot deze redenering nu in de wetsgeschiedenis niet te lezen is dat als de plaats en functie van het gehuurde in beginsel gelijk blijven, de renovatie per definitie zonder beëindiging van de huurovereenkomst mogelijk is. Gelet op de in casu 'andere' omstandigheden, werd aangenomen dat de onderhavige renovatie er een is die zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk is, zodat daarmee werd vastgesteld dat er sprake is van 'persoonlijk in duurzaam gebruik nemen'.³¹ Tevens werd aangenomen dat verhuurder het gehuurde dringend nodig had, nu hij thans de medewerking had van andere betrokken partijen, er grote inspanningen nodig zijn om het winkelcentrum op termijn goed te laten lopen, het huidige winkelcentrum de te verwachten toestroom van passanten niet aan zal kunnen en bedrijfseconomische omstandigheden van verhuurder daartoe noopten.³² Het einde van de huurovereenkomst werd dan ook vastgesteld. Overigens, uit het vonnis volgde niet expliciet dat de plaats en de functie van het gehuurde na renovatie in beginsel gelijk bleven zodat mijns inziens – ervan uitgaande dat de plaats en functie niet gelijk bleven – de

28. Zie onder meer *Vastgoedrecht* 2009, nr. 6, 'Renovatie met of zonder beëindiging van de huurovereenkomst', J.M. Winter-Bossink; Tijdschrift *Huurrecht in Praktijk* 2010, nr. 1, 'Renovatie bij woonruimte en middenstandsbedrijfsruimte: huurovereenkomst voortzetten of beëindigen?', B.P. van Overeem; *TvHB* 2009, 21, met noot van W. Raas bij uitspraak Rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Utrecht 9 september 2009; zie ook 'Geen noodzaak voor verdergaande wettelijke huurbescherming in geval van renovaties' van E. den Engelsman en M. Terstegge in *TvHB* 2010, nr. 2, p. 58-60 waarin de auteurs schetsen hoe de huidige politiek aankijkt tegen de renovatieregeling en de bescherming van (kleine) ondernemers.
29. Gerechtshof Arnhem 24 februari 2009, *LJN* BH7552 (De Zonnebloem/William Properties c.s.).
30. Rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Utrecht 9 september 2009, *TvHB* 2009, 21, m.nt. W. Raas (Hoog Catharijne BV/M&S Mode Nederland BV).
31. Zie ook Rechtbank Zwolle - Lelystad, sector kanton, locatie Lelystad, 21 juli 2006, *LJN* AY8057.
32. Zie ook Rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam 25 september 2009, *LJN* BK3712 (Woonstad/Glasbergen). De rechtbank overwoog in deze casus dat de verhuurder vrij is in zijn keuze (gelet op het bepaalde in art. 7:220 lid 4 BW) de huurovereenkomst op te zeggen, mits hij aannemelijk maakt dat hij het gehuurde (woonruimte) zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van hem, de belangen van hem en van de huurder naar billijkheid in aanmerking genomen niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt verlengd.

voortzetting van de huurovereenkomst reeds om die reden niet mogelijk was.³³

Zie ook de kwestie waarover de Kantonrechter Nijmegen op 29 februari 2008 oordeelde.³⁴ De verhuurder had de huurovereenkomst winkelruimte opgezegd omdat hij het gehuurde in verband met een renovatie dringend nodig had voor eigen gebruik. De huurder betoogde dat de huurovereenkomst ook na renovatie kon worden voortgezet ondanks dat de plaats en functie van het gehuurde na renovatie enigszins waren gewijzigd. De kantonrechter stelde daarentegen vast dat na renovatie sprake was van een zodanige wijziging in grootte en plaats van vestiging (op een deel van het gehuurde was geen bebouwing geprojecteerd en een ander deel zou een gewijzigde bestemming krijgen) dat niet gezegd kon worden dat de plaats en functie van het gehuurde slechts enigszins wijzigen. Derhalve kwam de kantonrechter tot het oordeel dat de renovatiewerkzaamheden niet met instandhouding van de huurovereenkomst konden plaatsvinden. Bij arrest van 26 maart 2010 overwoog de Hoge Raad in r.o. 3.4.2:³⁵

‘Het enkele feit dat de verhuurder wil overgaan tot de uitvoering van een bouw- en renovatieplan, kan geen grond opleveren voor het aannemen van dringend eigen gebruik, in de regel ook niet ingeval de exploitatie van het verhuurde in ongewijzigde staat onrendabel is.(...).’

Deze overweging is mijns inziens evident nu het enkele voornemen een bouw- en renovatieplan uit te voeren uitsluitend iets zegt over de vraag of er sprake is van ‘duurzaam gebruik’ waarbij de renovatie zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk is.³⁶

De Hoge Raad vervolgt in die zelfde rechtsoverweging:

‘(...) Indien echter sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuroverbrengsten, kan het oordeel gerechtvaardigd zijn dat de verhuurder het verhuurde in verband met renovatie zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van hem, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden verlangd dat de huurverhouding wordt voortgezet.’

Kan aan de hand van deze ontwikkeling in de rechtspraak nu gesteld worden dat de verhuurder werkelijk een keuze heeft tussen opzegging van de huurovereenkomst enerzijds en het aanbieden van een redelijk renovatievoorstel anderzijds? Mijns inziens niet. Immers, als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, dienen er wel twee toetsen te volgen voordat de vraag kan worden beantwoord of de huurovereenkomst eindigt omdat de verhuurder het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik.

Deze toetsen zijn:

- a. kan de renovatie plaatsvinden met instandhouding van de huurovereenkomst?, en
- b. als de renovatie niet plaats kan vinden met instandhouding van de huurovereenkomst volgt de vraag of de noodzaak tot renovatie voldoende ‘dringend’ is.

Wat betreft de eerste toets is de lijn in de rechtspraak dat bij het maken van deze toets niet uitsluitend kan worden volstaan met de beantwoording van de vraag of de plaats en

functie van het gehuurde in beginsel gelijk blijven; ook andere belangen dienen bij deze beoordeling in acht te worden genomen. Dit kan erin resulteren dat zelfs als de plaats en functie van het gehuurde na renovatie in beginsel gelijk blijven, andere belangen toch aan de instandhouding van de huurovereenkomst in de weg kunnen staan. Als deze andere belangen evenwel ontbreken of als deze niet zwaarwegend genoeg zijn, dan kan een renovatie plaatsvinden met instandhouding van de huurovereenkomst.

Ook de tweede toets of de noodzaak tot renovatie voldoende ‘dringend’ is, is opnieuw een vraag die afhankelijk is van diverse omstandigheden, in welk kader opnieuw een belangenafweging plaatsvindt.³⁷

In een huurbeëindigingsprocedure worden deze vragen weliswaar slechts marginaal getoetst, een toets vindt wel plaats. Nu deze toetsen worden gemaakt, kan mijns inziens niet ongenueanceerd worden gesteld dat de verhuurder een ongebreidelde keuze heeft tussen opzegging of het doen van een redelijk renovatievoorstel.

Deze lijn in de rechtspraak is mijns inziens niet strijdig met de bedoeling van de wetgever³⁸:

‘In beginsel blijft de huurovereenkomst in stand, maar artikel 296 biedt de mogelijkheid dat de verhuurder bij de rechter de beëindiging van de overeenkomst vordert op grond van dringend eigen gebruik. Daarbij moet wel worden bedacht dat deze laatste mogelijkheid alleen bestaat in geval de renovatie niet zonder beëindiging van de huur mogelijk is en de noodzaak tot renovatie voldoende ‘dringend’ is.’ Zo ook HR 26 maart 2010.³⁹

Kortom: uit deze lijn in de rechtspraak volgt mijns inziens dat, anders dan meer dan eens in procedures wordt betoogd, zelfs als het gehuurde na renovatie wat functie en plaats be-

33. Zie ook Rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam d.d. 21 november 2008, *WR* 2009, 42 waarbij een renovatiewens van de verhuurder was ingegeven door de noodzaak van funderingsherstel (een dringende werkzaamheid ex art. 7:220 lid 1 BW) en de wens om gelijktijdig te renoveren. Deze renovatiewens was ingegeven door politieke en bedrijfsmatige keuzes. Na een marginale toetsing van deze keuzes (art. 7:296 lid 1 sub b BW biedt ook niet meer ruimte) overwoog de kantonrechter dat deze keuzes de redelijkheidstoets konden doorstaan, zodat werd aangenomen dat de belangen van de verhuurder bij een beëindiging van de huurovereenkomst prevaleerden boven die van de huurder bij de instandhouding van de huurovereenkomst. Na renovatie zou bovendien een volledig andere woning zijn gerealiseerd.

34. Rechtbank Arnhem, sector kanton, locatie Nijmegen, 29 februari 2008, *LJN* BC5869.

35. HR 26 maart 2010, *TvHB* 2010, 9, m.nt. Otte (zie ook *WR* 2010, 56 m.nt. mr. E.E. de Wijkerslooth-Vinke) (Van Helsdingen c.s./Klein).

36. Deze toets is zowel in het woonruimterecht als het bedrijfsruimterecht ex art. 7:290 BW gelijk.

37. Zie bijvoorbeeld Gerechtshof ‘s-Gravenhage 20 juli 2007, *WR* 2008, 5 (Vereniging Poortgebouw/De Groene Groep Monumenten BV), r.o. 4.4.

38. *Kamerstukken II*, 26932, nr 5, p. 9 (Nota).

39. HR 26 maart 2010, *TvHB* 2010, 3, m.nt. C. Otte (zie ook *WR* 2010, 56 m.nt. mr. E.E. de Wijkerslooth-Vinke).

treft in beginsel gelijk blijft, dit niet persé erin hoeft te resulteren dat een renovatie met instandhouding van de huurovereenkomst mogelijk is.⁴⁰

Overigens, als de verhuurder kiest voor de weg van het renovatievoorstel en de huurder vervolgens het voorstel op onredelijke gronden afwijst, dreigt er wel een extra belang te worden gecreëerd voor de verhuurder om tot opzegging van de huurovereenkomst over te gaan. Immers, omdat de huurder weigert medewerking te verlenen aan de renovatiewerkzaamheden ondanks het redelijk voorstel, is het aannemelijk dat renovatie met instandhouding van de huurovereenkomst niet mogelijk is.⁴¹ In geval de huurovereenkomst derhalve kan worden opgezegd, maar de verhuurder kiest voor een renovatievoorstel, dient de huurder zich wel te vergewissen van de risico's die het met zich kan brengen als deze een redelijk renovatievoorstel afwijst.

5. Procedurele aspecten

Het is vaste rechtspraak dat in een voorlopige voorziening de medewerking (al dan niet zijnde ontruiming van het gehuurde) van een huurder aan renovatiewerkzaamheden kan worden gevorderd. Deze rechtspraak is ongewijzigd gebleven.⁴²

De Beleggingsmaatschappij Stadscentrum Zoetermeer⁴³ had de huurovereenkomst met haar huurder opgezegd tegen 1 oktober 2008 in verband met een omvangrijke renovatie van het winkelcentrum. Zij vorderde in een huurbeëindigingsprocedure dat de huurder zou worden veroordeeld tot ontruiming van het gehuurde op een eerdere datum dan de datum waartegen de huurovereenkomst was opgezegd, zo nodig als voorlopige voorziening ex art. 223 Rv. De kantonrechter wees deze voorlopige voorziening *uitvoerbaar bij voorraad* toe. Daarbij werd overwogen dat zonder de ontruiming de noodzakelijke herstructurering enkele jaren vertraging zou oplopen, waardoor de verhuurder aanzienlijke schade zou lijden. Ook andere partijen zoals de huurders van het winkelcentrum zouden hierdoor benadeeld kunnen worden. In hetzelfde vonnis werd de beëindiging van de huurovereenkomst uitgesproken, welk vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad werd verklaard. In hoger beroep hield dit vonnis stand. De rechtbank Haarlem⁴⁴ oordeelde in een voorlopige voorziening dat de huurder medewerking diende te verlenen aan de renovatie, a) nu het aannemelijk was dat het aan huurder gedane voorstel kwalificeerde als een redelijk voorstel als bedoeld in art. 7:220 lid 2 BW (het eerste voorstel was immers aanvaard door minimaal 70% van de huurders en het huidige voorstel was voordeliger voor huurder dan het eerste voorstel) en b) de belangen van de verhuurder bij een veroordeling tot medewerking aan de renovatie prevaleerden boven die van de huurder.

Uiteraard dient in een voorlopige voorziening wél het spoedeisende karakter van de vordering vast te staan. Het gerechtshof Amsterdam⁴⁵ overwoog dat nu een verhuurder ruim een jaar had getalmd met het vragen van een voorlopige voorziening, het spoedeisende karakter ontbrak. De verhuurder, die in eerste aanleg het gelijk aan zijn zijde kreeg, haalde bakzeil in appèl. De les die hieruit getrokken kan worden is dat een verhuurder in ieder geval niet dient te talmen met het instellen van een voorlopige voorziening, op straffe van verlies van het spoedeisend belang.

6. Wetswijziging

Bij wet van 4 februari 2010⁴⁶ is art. 7:220 BW aangevuld met een drietal leden (5, 6 en 7). Deze leden hebben uitslui-

tend betrekking op huurovereenkomsten betreffende woonruimten, standplaatsen en woonwagens en bepalen dat indien de huurder het gehuurde (tijdelijk) dient te verlaten in verband met de renovatie, de huurder aanspraak maakt op een minimale verhuis- en inrichtingsvergoeding.

7. Overige

In deze slot paragraaf sta ik stil bij enkele belangwekkende uitspraken die gewezen zijn in het kader van de renovatieregeling.

Als er dringende werkzaamheden of renovatiewerkzaamheden plaatsvinden, ondervindt de huurder daarvan in de regel hinder. De wetgever heeft dan ook weliswaar bepaald dat de huurder dringende werkzaamheden en renovatiewerkzaamheden (mits er een redelijk renovatievoorstel wordt gedaan) dient te gedogen, maar daartegenover staat wel dat de huurder zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, schadevergoeding of ontbinding van de huurovereenkomst behoudt.

Als een verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst een huurder toestemming geeft om wijzigingen aan het gehuurde over te nemen (in casu een marmeren vloer) en hij op dat moment weet of behoort te weten dat het gehuurde gebrekkig is in verband waarmee op korte termijn dringende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, dan is het de verhuurder aan te bevelen de huurder hierover te informeren. In dat geval kan de huurder een weloverwogen keuze maken of hij deze voorziening wenst over te nemen, rekening houdend met de op handen zijnde werkzaamheden. Laat de verhuurder een dergelijke mededeling achterwege, dan kan hij aansprakelijk zijn voor de schade die de huurder in verband met de verwijdering van de voorziening lijdt. Zo werd een Amsterdamse verhuurder⁴⁷ geconfronteerd met een huurder die stelde dat de verhuurder haar de waarde moest vergoeden van de marmeren vloer die zij, met goedkeuring van de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst, in 1995 had overgenomen. Deze vloer diende namelijk omstreeks 2007 te worden verwijderd in verband met dringende werkzaamheden. De huurder stelde dat het gehuurde bij het aangaan van de huurovereenkomst onderhevig was aan een gebrek, waardoor de verhuurder haar

40. Zie ook de noot van mr. I.E. Wong in *TvHB* 2008, 11 bij de uitspraak van de Rechtbank Dordrecht, sector kanton, locatie Dordrecht 17 april 2008 (Spuihave BV/De Grote Griek); zie ook het arrest in het incident van het gerechtshof 's-Gravenhage, 24 juli 2008, *WR* 2008, 131.
41. *Kamerstukken II* 26 089, nr. 19, p. 26 (verslag wetgevingsoverleg).
42. Zie bijvoorbeeld Voorzieningenrechter Rechtbank Rotterdam 13 juni 2008, *WR* 2008, 112.
43. Rechtbank 's-Gravenhage, sector kanton, locatie Delft 14 februari 2008, *TvHB* 2008, 8, m.nt. N. Eeken (Stadscentrum Zoetermeer/Helvensteijn); zie ook Rechtbank 's-Gravenhage, sector kanton, locatie Delft 14 februari 2008, *WR* 2008, 59 (Stadscentrum Zoetermeer BV / De Salon Zoetermeer BV).
44. Voorzieningenrechter Rechtbank Haarlem 27 augustus 2008, *LJN* BF0276.
45. Gerechtshof Amsterdam 3 mei 2007, *WR* 2008, 34.
46. Wet van 4 februari 2010, *Stb.* 2010, 90 (in werkingtreding 27 februari 2010).
47. Rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam 22 augustus 2008, *WR* 2009, 7.

overeenkomstig het bepaalde in art. 7:208 BW haar schade moest vergoeden. De kantonrechter wees deze vordering af, nu verhuurder noch huurder in 1995 konden bevroeden dat de vloer op afzienbare termijn verwijderd zou moeten worden. Om die reden was er dan ook geen sprake van een gebrek dat de verhuurder kon kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

De Voorzieningenrechter Zutphen, sector kanton, locatie Apeldoorn⁴⁸, sanctioneerde een verhuurder die, zonder met de huurder te overleggen of de huurder te informeren over de voorgenomen sloopwerkzaamheden, een aanvang had genomen met de sloop van de naast het gehuurde gelegen winkelruimtes. De huurder betoogde dat de sloop een verminderd huurgenot tot gevolg had, nu het slopen ernstige overlast met zich zou brengen. Het gehuurde zou minder goed bereikbaar zijn en de werkzaamheden zouden een negatieve associatie bij het publiek oproepen. De sloopwerkzaamheden leverden, aldus de huurder, een wanprestatie op. De verhuurder betoogde dat zijn belang bij de sloop prevaleerde nu hij na de sloop het naast gelegen parkeerterrein wenste uit te breiden en hij anders diende te vrezen voor intrekking van de sloopvergunning. De Voorzieningenrechter volgde de huurder: nergens volgde uit dat de sloop en de bouw aansluitend na elkaar zouden kunnen plaatsvinden, nu de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging nog niet was doorgevoerd. De verhuurder had tot nu toe de eisen van goed verhuurderschap miskend waardoor de huurder terecht diende te vrezen dat de verhuurder zich niet voldoende gelegen zal laten liggen aan het voorkomen van enige inbreuk op het huurgenot van huurder. De rechter bevestigde dat de sloopactiviteiten van de verhuurder kwalificeerden als een wanprestatie en dat het aannemelijk was dat in een bodemprocedure zal worden geoordeeld dat huurder door deze activiteiten van de verhuurder schade lijdt. De verhuurder werd een verbod opgelegd op straffe van een dwangsom, totdat in een bodemprocedure was vastgesteld dat de huurovereenkomst eindigde.

Dat een huurder niet altijd in een soortgelijke situatie het gelijk aan zijn zijde krijgt, volgt al uit de kwestie welke werd beoordeeld door de Voorzieningenrechter Rechtbank Rotterdam.⁴⁹

Een Rotterdamse kapper vorderde eveneens in een voorlopige voorziening dat de sloopwerkzaamheden van de verhuurder werden gestaakt omdat deze een wanprestatie zouden opleveren ten opzichte van de huurder. Deze rechter kwam tot een ander oordeel dan de Apeldoornse rechter en overwoog dat de verstoring van het huurgenot niet aangemerkt kon worden als een gebrek in de zin van art. 7:204 lid 2 BW. Uit het sloopplan van de verhuurder was gebleken dat de hinder welke gepaard zou gaan met de sloopwerkzaamheden slechts van beperkte duur zou zijn. Bovendien dient een ieder de overlast die gepaard gaat met sloop en renovatiewerkzaamheden of andersoortige werkzaamheden in de omgeving van het gehuurde te dulden, mits deze op een redelijke wijze worden uitgevoerd, aldus de voorzieningenrechter. Dat het gehuurde na sloop van de omliggende bebouwing tussen uitsluitend braakliggend terrein zou komen te liggen, maakte het oordeel niet anders. De voorzieningenrechter overwoog daarbij dat de verhuurder wél belang diende te hebben bij deze sloop. Het belang van de verhuurder woog in casu evenwel zwaarder dan dat van de huurder, nu de sloop noodzakelijk was voor de leefbaarheid en veiligheid van de buurt – hetgeen ook in het belang van huurder was –

omdat de leegstaande gebouwen een onderwerp van vandalisme en kraak waren.

Teneinde te voorkomen dat een verhuurder geconfronteerd wordt met een bouwstop, is het aan te bevelen dat deze met de huurder van een naast gelegen winkelruimte tot overeenstemming komt over de sloop van de onroerende zaken die gelegen zijn naast dan wel in de dichte nabijheid van het gehuurde. In ieder geval dient de verhuurder rekening te houden met de belangen van de huurder teneinde te voorkomen dat de verhuurder wordt verweten dat hij zijn verplichtingen als goed verhuurder in de huurovereenkomst niet nakomt. Omdat de hierna te noemen uitspraak wat mij betreft opmerkelijk is, wil ik deze uitspraak niet onvermeld laten. Op 26 augustus 2009 verklaarde de Rechtbank, sector kanton Alkmaar⁵⁰ voor recht dat een huurovereenkomst kantooruimte was beëindigd nu in redelijkheid niet van de huurder kon worden gevergd dat zij de huurovereenkomst voortzette vanwege de onduidelijkheid over de toekomst van het complex en de steeds verder in de toekomst opschuivende begindatum van de geplande renovatie. In deze zaak had de verhuurder in 2006 aangekondigd dat het gehuurde zou worden gerenoveerd. De huurovereenkomst was per 1 februari 2006 verlengd met een periode van vijf jaar. Huurder en verhuurder bereikten geen overeenstemming over de tijdelijke vervangende huisvesting, noch over de hoogte van enige schadevergoeding. Ondanks dat verhuurder meerdere keren had aangekondigd dat op enig moment de renovatie een aanvang zou nemen, is nimmer vast komen te staan wanneer de renovatie zou aanvangen. Huurder stelde door deze onduidelijkheden ernstig in haar bedrijfsvoering te worden gestoord en betrok per 1 februari 2009 een nieuwe locatie. Zij vorderde onder meer een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst per 1 februari 2009 was beëindigd en een schadeoorsprong. De huurder vond een gewillig oor bij deze kantonrechter en het einde van de huurovereenkomst was een feit. Ook werd de verhuurder veroordeeld tot betaling van een schadevergoeding voor de als gevolg van de voortijdige beëindiging ontstane schade. Het heeft er de schijn van dat de sector kanton Alkmaar de verhuurder heeft gestraft omdat zij de huurder te lang in het ongewisse had gelaten over de ‘op handen zijnde’ renovatie.

Conclusie

Anders dan geconcludeerd werd in de renovatiekroniek uit het voorjaar van 2008 kan mijns inziens gesteld worden dat de renovatieregeling, en de werking daarvan, gaandeweg duidelijker worden. Inmiddels beschikt men over meer handvaten om een redelijk renovatievoorstel in te kleden en kan mijns inziens ook worden geconcludeerd dat de verhuurder weliswaar kan kiezen uit het doen van een renovatievoorstel dan wel het opzeggen van de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik, maar dat deze keuze niet volledig vrij is. Toch verdient het aanbeveling dat verhuurders kiezen voor een praktische oplossing en trachten te

48. Voorzieningenrechter rechtbank Zutphen, sector kanton, locatie Apeldoorn 7 oktober 2009, *TvHB* 2010, 3 (m.nt. C.F.J. Heemskerk) (Mega Max/CBB Vastgoed).

49. Voorzieningenrechter Rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam, 4 juli 2008 en 4 september 2008, *WR* 2009, 11 en 12.

50. Rechtbank Alkmaar, sector kanton, locatie Alkmaar, 26 augustus 2009, *LJN* BK1127.

voorkomen dat huurder en verhuurder elkaar treffen in een juridische procedure. Uit de rechtspraak van de laatste jaren volgt namelijk ook dat de verschillende kwesties zeer casuïstisch zijn en de belangenafweging, die geregeld om de hoek komt kijken bij de beoordeling van dit soort zaken, meer dan eens tot verrassende uitspraken kan leiden.