

RVR 2010/72: Huur onbebouwde grond. Wijzigt het huurregime van huur van onbebouwde grond naar huur van 7:290 bedrijfsruimte als partijen na het sti...

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

Instantie:	Hof 's-Gravenhage (Civiele kamer)	Datum:	9 februari 2010
Magistraten:	Mrs. S.W. Kuip, M.J. van der Ven, F. van der Hoek	Zaaknr:	200.011.997/01
Conclusie:	-	LJN:	BM2456
Noot:	-	Roepnaam:	-

Wetgeving: BW art. 7:290, 201-231

Essentie

Huur onbebouwde grond. Voortgezet gebruik.

Wijzigt het huurregime van huur van onbebouwde grond naar huur van 7:290 bedrijfsruimte als partijen na het stichten van de opstallen een nieuwe huurovereenkomst sluiten?

Welke omstandigheden kunnen een rol spelen voor de feitelijke waardering van het toepasselijke huurregime bij ingang van de huurovereenkomst?

Samenvatting

Huurder huurt in de periode 1984 – 1994 van de gemeente een stuk grond. Hierop heeft huurder, met toestemming van de gemeente, een kiosk gebouwd ten behoeve van een horecaonderneming. De kiosk is gebouwd op een betonnen fundering die met palen in de grond is verankerd. Tussen 1994 en 1997 oefenen familieleden van huurder een bedrijf uit in de kiosk. In 1997 sluiten huurder en de gemeente een nieuwe huurovereenkomst voor de duur van 10 jaar. Volgens de huurovereenkomst verhuurt de gemeente 'een standplaats' en mag huurder het gehuurde 'uitsluitend gebruiken ten behoeve van de exploitatie van een kiosk (koffiehuis)'. Aan het einde van de huurperiode heeft de gemeente de huurovereenkomst opgezegd en de ontruiming aangezegd. In geschil is de vraag of het gehuurde kwalificeert als 7:290 bedrijfsruimte, dan wel wordt geregeld door de art. 7:201 t/m 231 BW. De kantonrechter heeft geoordeeld dat de kiosk is aan te merken als bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW, omdat de kiosk reeds was gebouwd bij aanvang van de nieuwe huurovereenkomst en de kiosk door natrekking eigendom van de gemeente is geworden en deel uitmaakt van de verhuurde standplaats. De gemeente is in hoger beroep gegaan.

Hof: Beslissend is hetgeen partijen, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde, bij het sluiten van de huurovereenkomst omtrent het gebruik van het gehuurde voor ogen hebben gehad. Dit kan volgens het hof worden opgemaakt uit hetgeen tussen partijen is voorgevallen voorafgaande aan het sluiten van de overeenkomst, aan de inhoud van de overeenkomst en aan de wijze waarop partijen aan de overeenkomst invulling hebben gegeven. Het hof maakt uit de feiten en omstandigheden op dat huurder enkel een stuk grond heeft gehuurd en niet de kiosk. Hierbij neemt het hof de contractuele bestemming en het gebruik van het gehuurde en de hoogte en de berekeningswijze van de huurprijs in aanmerking.

Voorts acht het hof het van belang dat in de huurovereenkomst is opgenomen dat huurder geen rechten aan de huurovereenkomst kan ontlenuen voor de afgifte van publiekrechtelijke vergunningen die vereist zijn voor het oprichten van opstallen en het voeren van een door huurder gewenste exploitatie. De huurovereenkomst kent daarnaast geen verplichting voor de gemeente om de kiosk ter beschikking van de huurder te stellen en de kiosk te onderhouden. Daarnaast spelen ook de van toepassing verklaarde algemene bepalingen ('bedrijfsruimte niet ex art. 7A:1624 BW'), de omschrijving op de facturen van de gemeente ('huur gemeentegrond') en de mededeling van de huurder op een bouwvergunningaanvraag ('huurder is eigenaar van de kiosk') een rol.

Gelet op al deze omstandigheden komt het hof tot de slotsom dat het partijen omtrent het gebruik van het

gehuurde bij het sluiten van de huurovereenkomst voor ogen heeft gestaan dat de gemeente aan huurder enkel een stuk grond heeft verhuurd.

Ook de nieuwe huurovereenkomst heeft enkel betrekking op een stuk grond. Latere bebouwing van een aanvankelijk onbebouwd ter beschikking gesteld terrein leidt niet tot het alsnog toepasselijk worden van de art. 7:290 e.v. BW. Beslissend is volgens het hof of partijen een nieuwe zelfstandige huurovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot de inmiddels gebouwde, en tot bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW bestemde, onroerende zaak. Van een dergelijke nieuwe, zelfstandige huurovereenkomst met betrekking tot de kiosk is het hof niet gebleken. Hieraan doet volgens het hof niet af dat de kiosk duurzaam met de grond is verbonden en aan de gemeente in eigendom toebehoort door natrekking. Gesteld nog gebleken is dat partijen zich dit bij het sluiten van de huurovereenkomst hebben gerealiseerd.

Zie ook

Zie ook:

- HR 20 februari 1998, *NJ* 1998, 740;
- HR 16 juni 1995, *NJ* 1995, 705;
- HR 31 mei 1991, *NJ* 1991, 678;
- HR 4 mei 1979, *NJ* 1979, 509;
- Hof Amsterdam 10 juni 2004, *WR* 2004,283
- Hof Den Bosch 12 februari 2003, *WR* 2003, 69, m.nt. J. Heikens;
- Ktr. Heerlen 1 april 2004, *WR* 2004, 72;
- Ktr. Middelburg 6 november 2003, *WR* 2004, 24;
- Ktr. Amersfoort 1 november 2000, *Prg.* 2001, 5596;
- Ktr. Terneuzen 3 september 1997, *Prg.* 1998, 4911;

Zie anders:

- Hof Amsterdam 20 maart 2003, *WR* 2003, 70;
- Vzr. Rb. Utrecht 25 oktober 2001, *Prg.* 2002/5834;
- Ktr. Middelburg 21 maart 2005, *THB* 2005, 4, p. 137-139

Wenk

Wenk:

Het huurregime van art. 7:290 e.v. BW is slechts van toepassing op gebouwde onroerende zaken. Voor ongebouwde onroerende zaken gelden slechts de algemene bepalingen van de art. 7:201 tot en met 7:231 BW. Een huurovereenkomst voor onbebouwde grond kan eenvoudig door de verhuurder worden beëindigd. Bepalend voor de vraag welk huurregime van toepassing is, is de feitelijke toestand van het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst. Irrelevant is het in beginsel als een onbebouwd stuk grond tussentijds wordt bebouwd. Staat eenmaal vast dat een ongebouwde onroerende zaak is verhuurd, dan treedt hierin geen verandering op indien lopende de huurovereenkomst door huurder op het gehuurde een gebouw tot stand wordt gebracht (zie HR 20 februari 1988, *NJ* 1998, 740). Dit kan anders worden indien na het stichten van de opstal op de verhuurde grond een *nieuwe zelfstandige huurovereenkomst* wordt aangegaan. Indien de nieuwe huurovereenkomst uitdrukkelijk betrekking heeft op de nieuwe feitelijke situatie, dat wil zeggen betrekking heeft op de inmiddels gebouwde en voor art. 7:290 BW bedrijfsruimte bestemde onroerende zaak, is het vaste jurisprudentie dat het huurregime met ingang van de nieuwe huurovereenkomst wijzigt naar art. 7:290 BW bedrijfsruimte (zie HR 4 mei 1979, *NJ* 1979, 509, HR 31 mei 1991, *NJ* 1991, 678, HR 16 juni 1995, *NJ* 1995, 705 en HR 20 februari 1998, *NJ* 1998, 740). De partijbedoeling speelt hierbij een grote rol. Verhuurder zal echter niet snel bereid zijn om de huurovereenkomst op dit punt te wijzen. Verhuurder krijgt dan te maken met de semi-dwingendrechtelijke huurdersbeschermende bepalingen van art. 7:290 e.v. BW, terwijl huurder mogelijk na einde van de huurovereenkomst recht heeft op schadevergoeding op grond van ongerechtvaardigde verrijking voor de door huurder gestichte opstallen. Indien echter een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten die kan worden gezien als een voortzetting van de

oorspronkelijke huurovereenkomst, is nog steeds de bedoeling van partijen bij het aangaan van de oorspronkelijke huurovereenkomst relevant en zal sprake zijn van huur van onbebouwde grond.

Dat verhuurder mogelijk krachtens natrekking eigenaar van de opstal is geworden, zoals ook door huurder betoogd in deze zaak, heeft geen invloed op toepasselijke huurregime (zie Hof Den Bosch 12 februari 2003, *WR* 2003, 69 m.nt. J.M. Heikens en Hof Amsterdam 10 juni 2004, *WR* 2004, 283). Natrekking staat als originele wijze van eigendomsverwerving niet ter vrije bepaling van partijen. De eigendomsverhoudingen tijdens de huur staan aan de verbintenisrechtelijke bedoeling van partijen om slechts een stuk grond te verhuren niet in de weg.

Deze uitspraak is geheel in lijn met de vaste jurisprudentie. Volgens het hof was de bedoeling van partijen duidelijk. Het hof leidde uit allerlei omstandigheden af dat partijen niet de intentie hebben gehad om de opstallen mee te verhuren; de huurovereenkomst had enkel betrekking op de grond en niet ook op de kiosk.

Partij(en)

Gemeente Den Haag, te 's-Gravenhage, appelland in het principaal appel, verweerder in het incidenteel appel, hierna te noemen: de Gemeente, adv. mr. J.C.W. de Sauvage Nolting te 's-Gravenhage, tegen

De huurder, geïntimeerde in het principaal appel, appelland in het incidenteel appel, hierna te noemen: de huurder, adv. mr. M.C. van Putten te Voorburg.

Uitspraak

Hof:

(...)

Beoordeling van het hoger beroep

De door de kantonrechter in het vonnis van 26 maart 2008 onder 2 sub a, sub b en sub i vastgestelde feiten zijn in geschil. Het hof heeft de feitelijke vaststelling op die drie punten (hierna sub 1.1, sub 1.2 en sub 1.11) aangepast, rekening houdend met de door de ene partij daartegen gerichte bezwaren en de betwisting van die bezwaren door de andere partij. De overige door de kantonrechter vastgestelde feiten zijn niet in geschil. Ook het hof zal daarvan uitgaan, evenals van enkele andere feiten die als erkend of onvoldoende gemotiveerd weersproken vaststaan. Het gaat in deze zaak om het volgende.

- 1.1 Op enig tijdstip in 1984 heeft de Gemeente een stuk grond aan de [locatie] te 's Gravenhage (hierna: de standplaats) verhuurd aan een zekere A, die daarop met toestemming van de Gemeente een kiosk heeft gebouwd voor de uitoefening van een horeca-onderneming. De kiosk is gebouwd op een betonnen fundering die met palen in de ondergrond is verankerd.
- 1.2 De vader van de huurder heeft de kiosk in 1984 van A gekocht en hij heeft deze geëxploiteerd in de periode januari 1985 tot 31 december 1994. De huurovereenkomst tussen de Gemeente en de vader van de huurder betreffende de standplaats is per 31 december 1994 geëindigd.
- 1.3 In de periode tussen 31 december 1994 en 1 augustus 1997 hebben de huurder en/of familieleden van hem in de kiosk een bedrijf uitgeoefend.
- 1.4 Bij brief van 8 juli 1997 heeft de Gemeente aan de huurder met betrekking tot het onderwerp de 'huurovereenkomst kiosk [locatie]' onder meer het volgende medegedeeld:

' (...) Zoals u bekend, is de termijn van de huurovereenkomst voor de grond ten behoeve van de exploitatie van bovenbedoelde kiosk verstreken per 31 december 1994. (...)
Bij brief van 9 december (...) is reeds medegedeeld dat er nieuwe tarieven zullen worden vastgesteld. Voor de kiosk aan de [locatie] is het nieuwe standaardtarief ad f 140 per vierkante meter per jaar. (...)'
- 1.5 Bij schriftelijke huurovereenkomst, ondertekend op 16 juli 1997, heeft de Gemeente de standplaats verhuurd aan de huurder voor de duur van 10 jaar, ingaande op 1 augustus 1997 en eindigende op 31

juli 2007. In 2007 bedroeg de geïndexeerde huurprijs € 538,39 per half jaar. De huurovereenkomst luidt, voor zover hier van belang:

'(...)

1.Het gehuurde,bestemming, gebruik

1.1. Deze overeenkomst heeft betrekking op de verhuur van een standplaat, ter plaatse aan de [locatie], hierna 'het gehuurde' genoemd, zoals aangegeven op de bijgevoegde tekening en met de navolgende kenmerken;

- oppervlakte exploitatie: 20 m2
- locatie: [locatie]

Bestemming en gebruik

1.2. Huurder zal het gehuurde uitsluitend gebruiken ten behoeve van de exploitatie van een kiosk (koffiehuis). (...)

2.Voorwaarden

2.1. Van deze overeenkomst maken deel uit de algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte niet ex artikel 7a:1624 BW, (...) hierna te noemen 'algemene bepalingen'. (...)

3.Duur, verlenging en opzegging

3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor het tijdvak van 1 augustus 1997 tot en met 31 juli 2007 en eindigt, behoudens verlenging, op laatstgenoemde datum;

3.2. De in artikel 3.1. bedoelde beëindiging vindt plaats middels een aangetekend schrijven en met inachtneming van een termijn van 12 maanden; (...)

3.4 Tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst is mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 7 van de algemene bepalingen.

4.Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1. De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- een vergoeding over bijkomende leveringen en diensten.

4.2. De huurprijs bedraagt ad. f 90 per vierkante meter per jaar. (...)

4.6. (...) Per betaalperiode van een half jaar bedraagt de verplichting derhalve

- de huurprijs f 900
- (...)

Bijzondere Bepalingen

6.1. Huurder kan aan deze overeenkomst generlei rechten ontleen voor de afgifte van publiekrechtelijke vergunningen, die vereist zijn voor het oprichten van opstallen en het voeren van een door hem gewenste exploitatie.

6.2. De standplaats, waarvan de grootte mede op de hiervoor genoemde tekening is aangeduid, mag zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder niet worden uitgebreid;

6.3. De kiosk moet zijn gemaakt overeenkomstig een door verhuurder goedgekeurd ontwerp. (...)

1.6 De toepasselijke Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte niet ex artikel 7A:1624 BW (hierna: de algemene bepalingen) luiden, voor zover hier van belang, als volgt:

'(...)

Tussentijdse beëindiging, in gebreke zijn

7.1. Indien huurder

- (...)

- zijn beroep of bedrijf in het gehuurde geheel of voor een belangrijk deel staakt; (...) heeft verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te (laten) beëindigen. Hieraan gaat slechts opzegging vooraf, indien de wet dat vereist. (...)
- 1.7 De Gemeente heeft de huurder in de periode 1998–2005 een aantal facturen gestuurd waarop telkens is vermeld 'HUUR GEMEENTEGROND KIOSK [LOCATIE]'.

1.8 Op 9 september 1998 heeft de huurder bij het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente een bouwvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van de kiosk. Op het formulier aanvraag Bouwvergunning heeft de huurder op de vraag (sub 1.3) in welke hoedanigheid de aanvrager zijn verzoek indient, geantwoord: als eigenaar, waarbij hij een andere optie, namelijk als huurder, heeft doorgestreept. De bouwvergunning is op 20 juli 1999 verleend. De verbouwing van de kiosk was op 1 november 1999 gereed.

1.9 Vanaf 1 september 1996 tot 1 december 2005 is de kiosk geëxploiteerd door de vennootschap onder firma, genaamd 'V.O.F. Het Balkje' (hierna: de V.O.F.), met als vennoten de huurder en zijn toenmalige echtgenote, mevrouw B. De V.O.F. is per 1 december 2005 ontbonden, waarna de huurder de exploitatie van de kiosk heeft voortgezet.

1.10 Voor de exploitatie van de kiosk was op 13 oktober 2004 door de burgemeester van de Gemeente aan de V.O.F. een exploitatievergunning ex artikel 57 van de Algemene Politieverordening 1982 (hierna: de APV) verleend. Op grond van artikel 63 van de APV is deze vergunning door de ontbinding van de V.O.F. per 1 december 2005 komen te vervallen.

1.11 de huurder heeft in het handelsregister van de Kamers van Koophandel laten registreren dat zijn onderneming met ingang van 1 april 2006 is opgeheven.

1.12 Bij brief van 11 mei 2006 heeft de Gemeente de huurder gewezen op de noodzaak om een nieuwe exploitatievergunning aan te vragen. de huurder heeft toen geen nieuwe exploitatievergunning aangevraagd.

1.13 Bij brief van 10 oktober 2006 heeft C te [Woonplaats] (hierna: C) aan de Gemeente verzocht om ermee in te stemmen dat C per 1 april 2007 of zoveel eerder als de benodigde vergunningen door de Gemeente zouden zijn verleend, als huurder in de plaats zou treden van de huurder. De brief is door de huurder 'voor akkoord' ondertekend.

1.14 Bij e-mail van dezelfde datum heeft C aan de Gemeente meegedeeld dat hij het bedrijf van de huurder heeft gekocht voor een bedrag ad € 60.000 en dat hij bereid is het bedrijf voor dat bedrag + 10% commissie aan de Gemeente door te verkopen.

1.15 Bij brief van 2 mei 2007 heeft de Gemeente de huurovereenkomst met de huurder opgezegd tegen 1 juni 2007, met aanzegging van de ontruiming uiterlijk op 31 juli 2007.

1.16 Bij brief van zijn gemachtigde d.d. 10 mei 2007 heeft de huurder het verzoek tot indeplaatsstelling van C herhaald.

1.17 Op de website van D, de naam van het makelaarskantoor van C, wordt de kiosk met de inventaris en de goodwill te koop aangeboden voor € 80.000. Voorts is bij 'Bijzonderheden' vermeld:
'Gezien de lage huisvestingskosten. De huur van de grond bedraagt ca € 100 per maand kunnen echte (het hof leest:) ondernemers een meer dan goede boterham verdienen.'

1.18 De Gemeente heeft bij inleidende dagvaarding van 27 juli 2007 gevorderd bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:
(i) te bepalen dat de huurovereenkomst tussen partijen met betrekking tot het stuk grond gelegen te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's Gravenhage, [locatie], (gedeeltelijk) plaatselijk bekend [locatie] (hierna: de standplaats) met ingang van 1 juni 2007 althans een door de kantonrechter te bepalen datum is beëindigd,
(ii) de huurder te veroordelen om binnen eenentwintig dagen na de betekening van dit vonnis de standplaats met al die en wat zich daarop van de zijde van de huurder mag bevinden te ontruimen en te verlaten en het stuk grond schoon zonder opstal(len) ter vrije en algehele beschikking van de Gemeente te stellen en te laten en de standplaats, na ontruiming en verlating niet wederom zonder toestemming van de Gemeente te betreden en/of geheel en/of gedeeltelijk ingebruik te nemen, met machtiging van de Gemeente, om, indien en voor elke keer dat de huurder in gebreke mocht blijven om aan voormelde veroordeling te voldoen, deze

- veroordeling op haar kosten zonodig met behulp van de sterke arm van politie en justitie te realiseren;
- (iii) de huurder te veroordelen tot betaling aan de Gemeente van een vergoeding € 89,73 per maand voor het gebruik van de standplaats vanaf 1 juni 2007 tot de datum van de daadwerkelijke ontruiming, en
- (iv) de huurder te veroordelen in de proceskosten.
- 1.19** Bij conclusie van antwoord heeft de huurder in reconventie gevorderd — verkort weergegeven — bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, de huurder te machtigen om C ingaande 1 oktober 2007 in zijn plaats te stellen als huurder van de bedrijfsruimte, zijnde een standplaats met daarop gevestigd een kiosk (koffiehuis), met veroordeling van de Gemeente in de proceskosten.
- 1.20** Bij vonnis van 26 maart 2008 heeft de kantonrechter de vordering van de Gemeente in conventie afgewezen. Daartoe heeft de kantonrechter onder meer overwogen dat, toen de huurder huurder van de standplaats werd, de kiosk daarop reeds was gebouwd en dat deze kiosk door natrekking eigendom van de Gemeente is geworden en deel uitmaakt van de verhuurde standplaats, alsmede dat de kiosk is aan te merken als bedrijfsruimte in de zin artikel 7:290 BW. Tussentijdse opzegging heeft de kantonrechter niet mogelijk geacht en over conversie van de nietige opzegging heeft de kantonrechter geen oordeel gegeven omdat de Gemeente daarover niets had gesteld. In reconventie heeft de kantonrechter de vordering van de huurder afgewezen op de grond, dat de huurder zijn bedrijf per 1 april 2006 heeft gestaakt en zijn onderneming heeft opgeheven, waardoor naar het oordeel van de kantonrechter de wet niet meer de mogelijkheid geeft voor zijn vordering om C als huurder in zijn plaats te stellen.
- 1.21** Medio 2008 heeft de huurder bij de Gemeente een vergunning ex artikel 3 Drank- en Horecawet en een vergunning ex artikel 57 APV aangevraagd voor de exploitatie van de kiosk. Op 3 oktober 2008 heeft de Gemeente de vergunningen aan de huurder verstrekt.

in het principaal appel

- 2.1** In het principaal appel vordert de Gemeente vernietiging van het bestreden vonnis — naar het hof begrijpt: in conventie, nu tegen het vonnis in reconventie geen grieven zijn gericht — en opnieuw rechtdoende, verkort weergegeven en voor zover hier van belang, alsnog haar vorderingen toe te wijzen, met veroordeling van de huurder in de kosten van beide instanties.
- 2.2** Met haar eerste grief betoogt de Gemeente dat de kantonrechter ten onrechte heeft overwogen dat de huurovereenkomst geacht moet worden betrekking te hebben op bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW.
- 2.3** Bij de beoordeling van deze grief moet voorop worden gesteld, dat de toepasselijkheid van de regeling van artikel 7:290 e.v. BW afhangt van de vraag of krachtens de huurovereenkomst het verhuurde bestemd is voor de uitoefening van een bedrijf als bedoeld in het tweede lid van artikel 7:290 BW. Beslissend is derhalve hetgeen partijen, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde, bij het sluiten van de huurovereenkomst omtrent het gebruik van het gehuurde voor ogen heeft gestaan.
- 2.4** Het hof is van oordeel dat hetgeen partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst omtrent het gebruik van het gehuurde, mede in aanmerking de inrichting van het gehuurde, voor ogen heeft gestaan, kan worden opgemaakt uit hetgeen tussen partijen is voorgevallen voorafgaande aan het sluiten van die overeenkomst, aan de inhoud van de overeenkomst en aan de wijze waarop partijen aan de overeenkomst invulling hebben gegeven. Daartoe neemt het hof het volgende in aanmerking.
- 2.4.1** In de brief van 8 juli 1997 heeft de Gemeente vermeld wat haar voor ogen stond, namelijk het aangaan van een 'huurovereenkomst voor de grond' (zie rov. 1.4).
- 2.4.2** Artikel 1.1 van de huurovereenkomst bepaalt dat de overeenkomst betrekking heeft op de verhuur van 'een standplaats', die wordt aangeduid als 'het gehuurde'. De Gemeente heeft onweersproken gesteld dat een 'standplaats' een stukje grond in de openbare ruimte betreft waarop de exploitant een kiosk kan plaatsen of bouwen. Uit de artikelen 1.1 en 6.2 kan worden opgemaakt dat met 'een standplaats' een stuk grond is bedoeld, nu de ligging van de standplaats is aangegeven op een bij de overeenkomst gevoegde tekening (die het hof overigens niet bij de gedingstukken heeft aangetroffen) en de omvang en de locatie van de

standplaats nader zijn bepaald (oppervlakte: 20 m²; locatie: [locatie]). Vorenbedoelde betekenis van de term 'standplaats' bergt in zich dat het stuk grond is gehuurd maar niet de daarop geplaatste kiosk.

- 2.4.3** Artikel 1.2 bepaalt dat de huurder het gehuurde uitsluitend zal gebruiken ten behoeve van de exploitatie van een kiosk. Indien voor 'het gehuurde' wederom 'de standplaats' wordt gelezen, staat hier niet meer maar ook niet minder dan dat het stuk grond slechts kan dienen tot de exploitatie van een kiosk; een ander gebruik van het stuk grond is de huurder niet toegestaan. Anders dan de kantonrechter leest het hof hierin niet, dat het gehuurde mede omvat de huur van de kiosk.
- 2.4.4** De hoogte en de berekeningswijze van de huurprijs vormen naar het oordeel van het hof aanwijzingen dat het gehuurde enkel het stuk grond en niet ook de kiosk omvat. Zo is de hoogte van de huurprijs, in 2007 € 538,39 per half jaar, zeer gering te noemen, indien het stuk grond en de kiosk zijn gehuurd. De hoogte van de huurprijs past meer bij huur van een stuk grond dan bij de huur van een stuk grond met kiosk. De berekeningswijze van de huurprijs, die is gekoppeld aan de oppervlakte van 20 m², past ook meer bij huur van een stuk grond en minder bij die van een kiosk.
- 2.4.5** Artikel 6.1 vormt ook een aanwijzing dat de huurovereenkomst betrekking heeft op het stuk grond en niet op de kiosk. Dit artikel bepaalt dat de huurder geen rechten aan de huurovereenkomst kan ontleen voor de afgifte van publiekrechtelijke vergunningen, die vereist zijn voor het oprichten van opstallen en het voeren van een door hem gewenst exploitatie. Hierin ligt besloten dat de opstal in de vorm van de kiosk niet gedacht was deel uit te maken van het gehuurde. Ook artikel 6.3, inhoudende dat de kiosk moet zijn gemaakt overeenkomstig een door de Gemeente goedgekeurd ontwerp, wijst in die richting. Een dergelijke bepaling is overbodig indien partijen voor ogen stond dat de kiosk door de Gemeente zou worden gemaakt en geplaatst en vervolgens aan de huurder zou worden verhuurd. De huurovereenkomst kent niet de verplichting voor de Gemeente om de kiosk ter beschikking van de huurder te stellen en bevat ook geen verplichtingen voor de Gemeente ter zake van het onderhoud van de kiosk. Ook hierin ligt besloten dat partijen bij de huurovereenkomst voor ogen heeft gestaan dat het gehuurde uitsluitend het stuk grond omvat.
- 2.4.6** De algemene bepalingen, die van toepassing zijn verklaard, betreffen de algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorroimte en andere bedrijfsruimte niet ex artikel 7a:1624 BW. Ook hierin ligt een aanwijzing besloten dat de Gemeente voor ogen heeft gestaan dat het gehuurde niet onder artikel 7A:1624 BW (oud), thans 7:290 BW valt.
- 2.4.7** De in het geding gebrachte facturen die de Gemeente aan de huurder heeft verzonden, bevatten ook een aanwijzing dat de huurovereenkomst uitsluitend de huur van de kavel betreft. Zo vermelden die facturen telkens 'HUUR GEMEENTEGROND'.
- 2.4.8** de huurder heeft dit kennelijk zelf ook niet anders begrepen, zo kan onder meer worden afgeleid uit het door hem ingevulde formulier aanvraag Bouwvergunning. de huurder had het voornemen de kiosk uit te breiden c.q. te verbouwen en hij heeft op de vraag in welke hoedanigheid hij deze aanvraag indiende geantwoord als 'eigenaar' en niet als huurder van de kiosk. Het hof acht de uitleg van de huurder, dat hem werd gevraagd naar de eigendom van de onderneming die in de kiosk werd geëxploiteerd, niet overtuigend, nu de aanvaag van de bouwvergunning ziet op de uitbreiding c.q. verbouwing van de kiosk en geen verband houdt met de onderneming van de huurder. Verder is van belang dat de Gemeente onweersproken heeft gesteld dat de huurder de verbouwingskosten voor de kiosk zelf heeft gedragen. Ook dit strookt met de gedachte dat het gehuurde uitsluitend de kavel omvat en niet de kiosk, omdat de kiosk in de gedachten van partijen aan de huurder toebehoort.
- 2.4.9** Ten overvloede neemt het hof in aanmerking dat de huurder de kiosk met inventaris en goodwill te koop heeft aangeboden bij het makelaarskantoor van C en dat op diens website bij 'Bijzonderheden' is vermeld dat de huur van de grond circa € 100 per maand bedraagt. Indien het hof er veronderstellenderwijze van uit gaat dat C deze gegevens van de huurder heeft verkregen, ligt hierin enerzijds besloten dat de huurder zich als eigenaar van de kiosk ziet en anderzijds dat de huurder zich ervan bewust was dat hij slechts de grond van de Gemeente

- huurde.
- 2.5** Gelet op al deze omstandigheden komt het hof tot de slotsom dat partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst omtrent het gebruik van het gehuurde, mede in aanmerking de inrichting van het gehuurde, voor ogen heeft gestaan dat de Gemeente aan de huurder een stuk grond ('de standplaats') heeft verhuurd en dat niet is gebleken dat partijen daarbij ook voor ogen heeft gestaan dat de Gemeente de kiosk aan de huurder heeft verhuurd. Het hof verwerpt dan ook de stelling van de huurder dat de kiosk onderdeel uitmaakt van de verhuurde standplaats.
- 2.6** Ook verwerpt het hof de stelling van de huurder dat partijen ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst de bedoeling hebben gehad om een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan met betrekking tot het stuk grond alsmede met betrekking tot de reeds aanwezige kiosk. Daarbij neemt het hof in aanmerking dat voor het antwoord op de vraag of latere bebouwing van een aanvankelijk onbebouwd ter beschikking gesteld terrein leidt tot het alsnog toepasselijk worden van de artikelen 7:290 e.v. BW beslissend is, of partijen een nieuwe zelfstandige huurovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot de inmiddels gebouwde, en tot bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW bestemde, onroerende zaak (HR 4 mei 1979, *NJ* 1979, 509; HR 16 juni 1995, *NJ* 1995, 750 en HR 20 februari 1998, *NJ* 1998, 740). Van een dergelijke nieuwe, zelfstandige huurovereenkomst met betrekking tot de kiosk is het hof, mede gelet op de hiervóór onder 2.4.1 tot en met 2.4.9 genoemde omstandigheden, niet gebleken. Hieraan doet niet af dat de kiosk duurzaam met de grond is verbonden en aan de Gemeente in eigendom toebehoort door natrekking. Gesteld noch gebleken is dat partijen zich dit bij het sluiten van de huurovereenkomst hebben gerealiseerd.
- 2.7** Het vorenstaande leidt tot de slotsom dat de huurovereenkomst betrekking heeft op een stuk grond, waarop de artikelen 7:290 e.v. BW niet van toepassing zijn. Dit betekent dat de eerste principale grief slaagt.
- 2.8** Op grond van de devolutieve werking dient het hof vervolgens te beoordelen of de opzegging bij brief d.d. 2 mei 2007 van de Gemeente tegen 1 juni 2007 tot het einde van de huurovereenkomst heeft geleid.
- 2.9** de huurder voert aan dat de Gemeente zich niet kan beroepen op de bevoegdheid tot tussentijdse opzegging krachtens artikel 3.4 van de huurovereenkomst en artikel 7.1 van de algemene bepalingen omdat sprake is van misbruik van bevoegdheid. de huurder is van mening dat de staking van zijn bedrijf te wijten is aan de Gemeente omdat zij de vergunning ex artikel 57 APV van de huurder op 11 mei 2006 heeft ingetrokken. Naar het oordeel van het hof kan de huurder de Gemeente geen terecht verwijt maken van de staking van zijn bedrijf, nu de huurder in het handelsregister heeft vermeld dat zijn bedrijf met ingang van 1 april 2006 is opgeheven, terwijl de Gemeente de huurder eerst per brief van 11 mei 2006 heeft gewezen op de noodzaak een nieuwe APV-vergunning aan te vragen. Het hof verwerpt de gemotiveerd betwiste stelling van de huurder dat hij zijn bedrijf pas op 6 juni 2006 heeft gestaakt als gevolg van de brief van 11 mei 2006 van de Gemeente, nu hij deze — voor het eerst in hoger beroep betrokken — stelling niet van een feitelijke onderbouwing heeft voorzien. Hierbij neemt het hof in overweging dat deze stelling van de huurder niet zonder meer strookt met de mededeling van de huurder aan het handelsregister dat zijn bedrijf is opgeheven met ingang van 1 april 2006, terwijl de door de huurder daarvoor verstrekte verklaring, namelijk dat de Dienst Sociale Zaken van de Gemeente hem anders geen uitkering zou toekennen, niet kan overtuigen. Daartoe neemt het hof in aanmerking dat de huurder heeft gesteld dat hij vanaf april 2006 geen winst meer maakte en dat de Gemeente onweersproken heeft gesteld dat de huurder vóór medio 2008 geen nieuwe aanvraag voor een APV-vergunning heeft ingediend.
- 2.10** Verder stelt de huurder dat de Gemeente niet wilde meewerken, ondanks herhaalde verzoeken van de huurder om met hem in overleg te treden om hem, althans zijn rechtsopvolger, een APV-vergunning te verlenen. De Gemeente heeft dit gemotiveerd betwist. Het hof stelt voorop dat de Gemeente in haar brief van 11 mei 2006 aan de huurder heeft medegedeeld waar hij het benodigde aanvraagformulier kon verkrijgen en moest indienen. Het hof stelt vast dat de huurder niet heeft weersproken dat hij vóór medio 2008 geen nieuwe aanvraag voor een APV-vergunning heeft ingediend. Tegen die achtergrond kan voornoemde stelling van de huurder

niet overtuigen.

- 2.11** Het vorenstaande betekent dat de Gemeente naar het oordeel van het hof geen misbruik van haar bevoegdheid tot tussentijdse opzegging heeft gemaakt. De Gemeente was gerechtigd overeenkomstig het in artikel 3.4 van de huurovereenkomst bepaalde en, vanwege de omstandigheid dat de huurder zijn bedrijf geheel had gestaakt, op grond van artikel 7.1 van de algemene bepalingen de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen. Deze opzegging komt naar het oordeel van het hof ook niet in strijd met de redelijkheid en billijkheid omdat de Gemeente de huurder geen vervangende locatie of financiële tegemoetkoming heeft aangeboden, nu de wet, het contract en de redelijkheid en billijkheid niet een zodanige verplichting voor de Gemeente met zich brengen. De omstandigheid dat de huurder in 2008 de vereiste vergunningen voor de exploitatie van de kiosk bij de Gemeente heeft aangevraagd en heeft ontvangen, brengt hierin geen verandering, nu dit onverlet laat dat de huurder zijn bedrijf in het gehuurde had gestaakt en minst genomen gedurende enkele jaren gestaakt heeft gehouden.
- 2.12** Ook de stellingen van de huurder, dat de Gemeente lange tijd niets van zich heeft laten horen op de verzochte indeplaatsstelling en dat de Gemeente ruim een jaar na de intrekking van de APV-vergunning tot opzegging is overgegaan, brengen hierin geen verandering. Bij het verzoek om indeplaatsstelling is van belang dat C hierom heeft verzocht ruim zes maanden nadat de huurder zijn bedrijf had gestaakt, terwijl C blijkens zijn e-mail van 10 oktober 2006 (hiervóór, rov. 1.14) heeft medegedeeld aan de Gemeente dat de huurder zijn bedrijf aan hem had verkocht. Deze veranderingen in de omstandigheden kunnen de Gemeente aanleiding hebben gegeven tot onderzoek en beraad, waaraan een zeker tijdsverloop inherent is. De lengte van deze periode brengt hier niet mee dat de Gemeente geen gebruik meer kon maken van haar bevoegdheid tot tussentijdse opzegging, nu de huurder gedurende deze periode onverkort zijn bedrijf had gestaakt. Ook ziet het hof niet in dat de Gemeente aldus in strijd heeft gehandeld met de goede trouw of met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- 2.13** Het hof komt dan ook tot de slotsom dat de huurovereenkomst op 1 juni 2007 is geëindigd door de tussentijdse opzegging van de Gemeente. De vordering van de Gemeente om dit te bepalen, is derhalve toewijsbaar.
- 2.14** De vordering van de Gemeente, strekkende kortweg tot ontruiming van de standplaats, acht het hof ook vatbaar voor toewijzing, behoudens voor zover de vordering strekt tot verwijdering van de 'opstal(len)'. De Gemeente heeft voor het onderdeel van de ontruimingsvordering 'zonder opstal(len)' geen grondslag gesteld. Daarbij neemt het hof in aanmerking dat A de kiosk heeft geplaatst en dat de kiosk aan de Gemeente in eigendom toebehoort door natrekking. De blote betwisting hiervan door de gemeente in de memorie van antwoord in het incidentele appel sub 1.3 passeert het hof, nu de Gemeente geen grief heeft gericht tegen dit onderdeel van rechtsoverweging 8 van het vonnis van de kantonrechter. Tevens acht het hof van betekenis, zoals hiervóór is overwogen, dat de huurder niet de kiosk van de Gemeente heeft gehuurd. Gesteld noch gebleken is dat de wet, het contract of de redelijkheid en billijkheid voor de huurder de verplichting met zich brengt tot verwijdering van de opstal(len).
- 2.15** De vordering van de Gemeente, strekkende tot betaling van een gebruiksvergoeding voor de periode gelegen tussen de beëindiging van de huurovereenkomst (1 juni 2007) en de ontruiming van het gehuurde, acht het hof eveneens vatbaar voor toewijzing. Daarbij neemt het hof in aanmerking dat de huurder de vordering ook niet inhoudelijk heeft weersproken.
- 2.16** Bij de behandeling van grief II heeft de Gemeente, gezien het voorgaande, geen belang meer.

in het incidenteel appel

- 2.17** Het incidenteel appel is gericht tegen de afwijzing van de vorderingen in reconventie. In het incidenteel appel heeft de huurder zijn vordering gewijzigd. de huurder vordert thans, verkort weergegeven, bij arrest, uitvoerbaar bij voorraad:
- primair te bepalen dat de huurovereenkomst tussen partijen voortduurt en dat de huurder de exploitatie van de bedrijfsruimte mag voortzetten;
 - subsidiar het bestreden vonnis te vernietigen en de huurder te machtigen om C met ingang van 1 oktober 2007 in zijn plaats te stellen als huurder van de bedrijfsruimte;

meer subsidiair de Gemeente te veroordelen aan de huurder een nog nader te bepalen bedrag aan schadevergoeding te voldoen, nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet, althans een vergoeding naar redelijkheid en billijkheid op grond van artikel 7:297 BW, in het geval de huurovereenkomst tussen partijen beëindigd wordt en de bedrijfsruimte ontruimd wordt, met veroordeling van de Gemeente in de kosten van deze procedure.

- 2.18** Het hof stelt voorop dat de huurder in beginsel bevoegd is zijn eis in het incidenteel appel te wijzigen bij memorie van antwoord (vgl. HR 20 juni 2008, *NJ* 2009, 21). De Gemeente heeft zich niet verzet tegen de wijziging van eis. Het hof is van oordeel dat de eiswijziging niet in strijd is met de eisen van een goede procesorde. Het hof zal dan ook recht doen op de gewijzigde eis.
- 2.19** De primaire vordering van de huurder, strekkende tot voortzetting van de exploitatie van de standplaats met kiosk en van de huurovereenkomst, zal worden afgewezen, nu het hof in het principaal appel zal bepalen dat de huurovereenkomst tussen partijen met ingang van 1 juni 2007 is beëindigd.
- 2.20** De subsidiaire vordering van de huurder, strekkende tot indeplaatsstelling, acht het hof gezien het voorgaande ook niet toewijsbaar. Daarbij neemt het hof in aanmerking dat voor bedrijfsruimte in artikel 7:307 BW een regeling betreffende indeplaatsstelling is opgenomen en dat deze regeling niet van toepassing is op huur van een onbebouwde onroerende zaak (een stuk grond). Dit betekent dat de huurder slechts tot indeplaatsstelling kan geraken via contractsovername ex artikel 6:159 BW. Nu de Gemeente echter niet bereid en ook niet verplicht is daaraan haar medewerking te verlenen, is deze vordering niet toewijsbaar.
- 2.21** De meer subsidiaire vordering van de huurder, strekkende tot het verkrijgen van een schadevergoeding of een vergoeding naar billijkheid in geval van beëindiging van de huurovereenkomst, is naar het oordeel van het hof evenmin toewijsbaar. Het hof is van oordeel dat de wet noch het contract voorziet in een toekenning van een schadevergoeding of vergoeding naar redelijkheid en billijkheid in het hier aan de orde zijnde geval dat artikel 7:297 BW niet van toepassing is.
- 2.22** Het bewijsaanbod van de huurder dient als te vaag — nu het onvoldoende duidelijk is betrokken op voldoende geconcretiseerde stellingen — dan wel niet ter zake dienende — nu geen feiten zijn gesteld die, indien bewezen, tot andere oordelen aanleiding geven — te worden gepasseerd.

in het principaal en incidenteel appel voorts

- 2.23** Het vorenstaande leidt tot de slotsom dat alleen het principaal appel slaagt. Het bestreden vonnis in conventie van de kantonrechter zal worden vernietigd. Opnieuw rechtdoende volgt toewijzing van de vorderingen van de Gemeente, met dien verstande dat de gevorderde ontruiming niet zal worden toegewezen voor zover deze — kortweg — strekt tot verwijdering van de kiosk. Dit brengt met zich dat de compensatie van proceskosten zowel in conventie als in reconventie niet in stand kan blijven. Het incidenteel appel faalt. Het vonnis in reconventie zal worden bekrachtigd, met uitzondering van de proceskostenveroordeling. Als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij dient de huurder te worden verwezen in de kosten in conventie en in reconventie van de eerste aanleg, van het principaal appel en van het incidenteel appel. Het meer of anders gevorderde zal worden afgewezen.

Beslissing

Het hof:

in het principaal en het incidenteel appel:

- vernietigt het vonnis van de rechtbank 's-Gravenhage, sector kanton, locatie 's-Gravenhage, van 26 maart 2008, voor zover in conventie tussen partijen gewezen en wat betreft de proceskosten in reconventie;
- en in zoverre opnieuw rechtdoende:
- bepaalt dat de huurovereenkomst tussen partijen met betrekking tot het stuk grond gelegen te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, [locatie], (gedeeltelijk) plaatselijk bekend [locatie] met ingang van 1 juni 2007 is beëindigd;
 - veroordeelt de huurder om binnen eenentwintig dagen na de betekening van dit arrest het stuk grond

gelegen te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, [locatie], (gedeeltelijk) plaatselijk bekend [locatie], met al die en wat zich daarop van de zijde van de huurder mag bevinden te ontruimen en te verlaten en het stuk grond schoon ter vrije en algehele beschikking van de Gemeente te stellen en te laten en het stuk grond, na ontruiming en verlating niet wederom zonder toestemming van de Gemeente te betreden en/of geheel en/of gedeeltelijk ingebruik te nemen, met machtiging van de Gemeente, om, indien en voor elke keer dat de huurder in gebreke mocht blijven om aan voormelde veroordeling te voldoen, deze veroordeling op haar kosten zonodig met behulp van de sterke arm van politie en justitie te realiseren;

- veroordeelt de huurder tot betaling aan de Gemeente van een gebruiksvergoeding van € 89,73 (zegge: negenentachtig euro en drieënzeventig cent) per maand ter zake van het gebruik van het stuk grond gelegen te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, [locatie], (gedeeltelijk) plaatselijk bekend [locatie] en verschuldigd over de periode gelegen tussen de beëindiging van de huurovereenkomst en de feitelijke ontruiming van het gehuurde, een en ander gerelateerd aan de duur van het feitelijke gebruik;
- veroordeelt de huurder in de kosten van het geding in conventie in eerste aanleg aan de zijde van de Gemeente tot op 26 maart 2008 vastgesteld op € 369,31 aan verschotten (griffierecht € 285 en dagvaardingskosten € 84,31) en op € 400 aan salaris van de toenmalige gemachtigde;
- veroordeelt de huurder in de kosten van het geding in eerste aanleg in reconventie, aan de zijde van de Gemeente tot op 26 maart 2008 vastgesteld op € 400 aan salaris van de toenmalige gemachtigde;
- bekrachtigt het bestreden vonnis in reconventie voor het overige;
- veroordeelt de huurder in de kosten van het geding in het principaal appel, aan de zijde van de Gemeente tot op heden vastgesteld op € 339,44 aan verschotten (€ 254 aan griffierecht en € 85,44 aan dagvaardingskosten) en op € 894 aan salaris advocaat (tarief II, 1 punt);
- veroordeelt de huurder in de kosten van het geding in het incidenteel appel, aan de zijde van de Gemeente tot op heden vastgesteld op € 447 aan salaris advocaat;
- verklaart dit arrest, voor zover het de veroordelingen betreft, uitvoerbaar bij voorraad;
- wijst af het meer of anders gevorderde.