

RVR 2011/47: Huur woonruimte. Dringend eigen gebruik. Renovatie. Kunnen naast bedrijfseconomische en financiële omstandigheden ook andere omstandig...

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

Instantie:	Hof 's-Hertogenbosch (Handelskamer)	Datum:	15 februari 2011
Magistraten:	Mrs. I.B.N. Keizer, Th.J.A. Kleijngeld, J.H.H. Theuws	Zaaknr:	HD 200.039.308
Conclusie:	-	LJN:	BP5071
Noot:	-	Roepnaam:	Woningstichting Servatius

Wetgang: BW art. 7:274 lid 1 sub c, 274 lid 3

Essentie

Huur woonruimte. Dringend eigen gebruik. Renovatie.

Kunnen naast bedrijfseconomische en financiële omstandigheden ook andere omstandigheden (bijv. de leefbaarheid van een wijk) een rol spelen bij huurbeëindiging op grond van renovatie zonder instandhouding van de huurovereenkomst?

Samenvatting

Verhuurder, een woningcorporatie, verhuurt een woningcomplex met 128 monumentale woningen. De buurt heeft een slecht imago. In 2000 heeft de gemeente een buurtplan opgesteld naar aanleiding waarvan eind 2002 een rapport is opgesteld. Geconstateerd is dat de woningen, gezien hun sobere indeling en beperkte grootte, op de huidige woningmarkt op termijn niet meer geschikt zijn voor de verhuur aan gezinnen met kinderen. Het complex kan op meerdere wijzen aangepast worden. Geadviseerd wordt woningen samen te voegen waardoor volledig tegemoet wordt gekomen aan de beoogde opwaardering met behoud van de totale monumentaliteit van het complex. De gemeente is een voorstander hiervan. Nadat verhuurder huisbezoeken heeft afgelegd bij de bewoners, heeft zij in 2006 besloten een deel van de woningen samen te voegen en een ander deel te renoveren. Hierop volgend is verhuurder met de bewonerscommissie een sociaal plan overeengekomen. Verhuurder heeft de huur in 2008 opgezegd wegens dringend eigen gebruik in verband met een renovatieproject. Huurder verzet zich tegen de samenvoeging en de huuropzegging. De kantonrechter is van oordeel dat verhuurder voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat zij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik en stelt de datum van de beëindiging vast. Huurder stelt hoger beroep in.

Hof: De vraag die ter beantwoording voor ligt is of verhuurder aannemelijk heeft gemaakt dat zij de door huurder gehuurde woning zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van haar, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden geveerd dat de huurovereenkomst wordt voortgezet (art. 7:274 lid 1 sub c BW). Het hof is met de kantonrechter van oordeel dat deze vraag bevestigend beantwoord dient te worden op grond van het navolgende.

Het vergroten van de leefbaarheid van de buurt is een redelijk streven dat in overeenstemming is met het door verhuurders te behartigen belang van volkshuisvesting. Dat door de samenvoeging de huur dusdanig hoog wordt dat deze woningen niet meer bestemd zijn voor lagere inkomensgroepen, doet hier niets aan af. Verhuurder mag naast haar wettelijke plicht tot verhuur aan woningzoekenden met een lager inkomen, ook woningen bouwen bestemd voor hogere inkomens. Hieraan ontkomt verhuurder ook niet, omdat zij als geprivatiseerde instelling geen aanspraak kan maken op subsidies.

Enkel een onrendabele exploitatie is, gelet op de overwegingen van de Hoge Raad van 26 maart 2010, *NJ* 2010/190, niet voldoende voor een geslaagd beroep op deze beëindigingsgrond. Er moeten bijkomende omstandigheden zijn die onder meer kunnen zijn gelegen in de structurele wanverhouding tussen exploitatiekosten en huuropbrengsten. Ook andere bijkomende omstandigheden kunnen gewicht in de schaal leggen. Dat

verhuurder niet uitsluitend uit bedrijfseconomische of financiële motieven voor samenvoeging van de woningen heeft gekozen, maar mede met de bedoeling de leefbaarheid van het complex te vergroten, staat een beroep op dringend eigen gebruik niet in de weg. Zo kan ook 'gebruik' ter verwezenlijking van ideële/maatschappelijke doelen die de verhuurder behartigt binnen het bereik van 'dringend eigen gebruik' vallen en kan de wens om niet alleen beter renderende maar ook een maatschappelijk wenselijke ontwikkeling ten koste van bestaande woonruimte te realiseren, in hoge mate legitiem zijn en ook klemmend. Dat ook een andere handelswijze van verhuurder in theorie denkbaar was, staat aan een beroep op dringend eigen gebruik niet in de weg.

Het hof heeft bij zijn oordeel tevens in aanmerking genomen dat verhuurder ook in procedureel opzicht zorgvuldig tot haar beslissing tot samenvoeging van woningen is gekomen.

Zie ook

Zie ook:

- HR 26 maart 2010 met conclusie van A-G Huydecoper, *NJ* 2010/190, *WR* 2010/56 m.nt. de Wijkerslooth-Vinke (*Van Helsdingen/Klein*);
- HR 2 februari 1979, *NJ* 1979/508;
- Ktr. Rb. Amsterdam 23 juli 2004, *WR* 2005/31;
- Ktr. Rb. Rotterdam 21 november 2008, *LJN* BG5006, *WR* 2009/42;
- A.R. de Jonge, *Huurrecht*, vijfde druk, par. 29;
- I.C.K. Mol, 'Kroniek renovatie', *TvHB* 2010/4;
- C.L.J.M. de Waal, 'Dringende werkzaamheden en renovatie', *WR* 2002/9.

Zie anders:

- Hof Amsterdam 4 mei 2006, *WR* 2007/28;
- Hof 's-Gravenhage 2 april 2008, *WR* 2009/41;
- Ktr. Rb. Utrecht 9 september 2009, *LJN* BJ7384;
- Rb. Utrecht 20 december 2000, *Prg.* 2001/5724, *WR* 2001/20;
- Ktr. Rb. Rotterdam 30 maart 1999, *WR* 2000/12.

Wenk

Wenk:

Een huurovereenkomst betrekking hebbende op woonruimte kan op verzoek van de verhuurder worden beëindigd op grond van dringend eigen gebruik (art. 7:274 lid 1 sub c BW) — renovatie van de woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is valt hier ook onder (lid 3) — ingeval sprake is van 1. dringend eigen gebruik/renovatie; 2. de belangenafweging in het voordeel van de verhuurder uitvalt; en 3. sprake is van vervangende passende woonruimte. Omdat onder renovatie ook uitdrukkelijk sloop en vervangende nieuwbouw wordt verstaan, zal de rechter een zekere mate van terughoudendheid betrachten bij de beoordeling van de vraag of een renovatie wel moet leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst. Zijn er alternatieven voorhanden, dan zal de verhuurder aannemelijk moeten maken dat de renovatie niet mogelijk is zonder beëindiging van de huurovereenkomst en dat de noodzaak tot renovatie dringend is.

De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 26 maart 2010 overwogen dat de enkele wil van de verhuurder tot uitvoering van een bouw- en renovatieplan, geen grond op kan leveren voor het aannemen van dringend eigen gebruik, ook niet ingeval de exploitatie van het verhuurde in ongewijzigde staat onrendabel is. Volgens de Hoge Raad is voor de huurbeëindiging meer nodig. Indien de verhuurder kan aantonen dat sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, kan de huurbeëindiging wegens dringend eigen gebruik gerechtvaardigd zijn, aldus de Hoge Raad. Het hof leest in deze overweging van de Hoge Raad dat voor een geslaagd beroep op de beëindigingsgrond 'dringend eigen gebruik' sprake moet zijn van bijkomende omstandigheden die onder meer gelegen kunnen zijn in de structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en huuropbrengsten. Maar ook andere omstandigheden kunnen gewicht in de schaal leggen.

Een verhuurder die de huurovereenkomst wil beëindigen vanwege een voorgenomen renovatie, dient derhalve

zorgvuldig en goed voorbereid te werk te gaan. De verhuurder dient aannemelijk te maken dat de huurovereenkomst niet in stand kan blijven en dat de renovatie noodzakelijk is. Indien ook alternatieven voorhanden zijn, dient de verhuurder uiteen te zetten dat deze alternatieven (op termijn) tot een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de opbrengsten zal leiden. Maar naast de financiële en bedrijfseconomische gevolgen van de voorgenomen renovatie, kunnen ook andere motieven een rol spelen, zoals bijvoorbeeld de leefbaarheid van de wijk. Het is aan de verhuurder om zo veel mogelijk motieven te belichten op grond waarvan de rechter tot het oordeel kan komen dat aannemelijk is dat de renovatie zonder instandhouding van de huurovereenkomst noodzakelijk is.

Partij(en)

X., appellante, adv. mr. D.M.H.R. Garé,
tegen

Woningstichting Servatius, geïntimeerde, adv. mr. J.M.G.A. Sengers.

Uitspraak

Hof:

6. Het tussenarrest van 17 november 2009

Bij genoemd arrest heeft het hof de incidentele vordering van X. tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden vonnis afgewezen, X. in de kosten van het incident veroordeeld en iedere verdere beslissing aangehouden.

7. Het verdere verloop van de procedure

- 7.1. Bij memorie van grieven heeft X. zes grieven aangevoerd en geconcludeerd tot vernietiging van het vonnis waarvan beroep en tot afwijzing van de vorderingen van Servatius met veroordeling van Servatius in de kosten van beide instanties.
- 7.2. Bij memorie van antwoord heeft Servatius de grieven bestreden en geconcludeerd tot niet-ontvankelijk verklaring van X. in haar beroep, althans tot ontzegging van het hoger beroep aan haar als zijnde ongegrond en onbewezen met veroordeling van X. in de kosten van dit hoger beroep.
- 7.3. Partijen hebben hun zaak doen bepleiten, X. door mr. D.M.H.R. Garé en Servatius door mr. J.M.G.A. Sengers. Beide advocaten hebben gepleit aan de hand van een pleitnota, welke is overgelegd.
- 7.4. Vervolgens hebben partijen uitspraak gevraagd. Servatius heeft daartoe na afloop van het pleidooi haar procesdossier overgelegd. X. had reeds voorafgaand aan het door haar aangevraagde pleidooi kopieën van haar procesdossier ingezonden.

8. De beoordeling

- 8.1. In dit hoger beroep kan worden uitgegaan van de volgende feiten.
 - 8.1.1. X. huurde met ingang van 15 oktober 1997 van Servatius de woning, gelegen aan de a-straat te a-plaats. Deze woning ligt in de wijk Boschpoort en maakt onderdeel uit van het Boostencomplex. Dit complex bestaat uit 128 vooroorlogse woningen, die zijn ontworpen door de architect Boosten, en is door de gemeente aangewezen als (gemeentelijk) monument.
 - 8.1.2. In 2000 heeft de gemeente Maastricht (hierna: de gemeente) in samenwerking met onder andere Servatius en de Stichting Leefbaarheid Boschpoort (hierna: SLB) een nieuw buurtplan voor de wijk Boschpoort, waarvan het Boostencomplex en dus de door X. gehuurde woning onderdeel uitmaken, vastgesteld. Aanleiding hiervoor was onder meer het slechte imago van de wijk en problemen in de leefbaarheidsfeer.
Naar aanleiding van voornoemd buurtplan zijn er ten aanzien van het Boostencomplex enquêtes onder de bewoners geweest en heeft er een bouwtechnisch en woontechnisch onderzoek plaatsgevonden, hetgeen heeft geresulteerd in het rapport 'Toekomstvisie Boostencomplex' van 16 december 2002. In

dit rapport is geconstateerd dat de woningen, gezien hun sobere indeling en beperkte grootte, op de huidige woningmarkt (op termijn) niet meer geschikt zijn voor de verhuur aan gezinnen met kinderen. In het rapport zijn voorts een drietal scenario's uitgewerkt, te weten

- (1) herstel bestaande toestand,
- (2) samenvoeging van woningen tot gezinswoningen (in die zin dat telkens drie woningen worden omgevormd tot twee woningen) en
- (3) gedeeltelijke sloop ten behoeve van vervangende nieuwbouw.

Conclusie van het rapport is dat het uitvoeren van groot onderhoud onvoldoende tegemoet komt aan de opwaardering van de woningen en dat sloop en vervangende nieuwbouw weliswaar volledig tegemoet komt aan de opwaardering en ook grotere woningen oplevert maar dat het behoud van het Boostencomplex dan niet mogelijk is. Samenvoeging van de woningen komt volgens het rapport volledig tegemoet aan de beoogde opwaardering met behoud van de totale monumentaliteit van het complex.

- 8.1.3.** Servatius heeft de bewoners van het Boostencomplex bij nieuwsbrief van april 2003 medegedeeld besloten te hebben geen van de drie scenario's uit te voeren (vanwege aantasting van het monument, te hoge investeringen of geen oplevering van grotere woningen) en te kiezen voor een normaal onderhoudsprogramma.

Bij brief van 24 april 2003 hebben leden van de bewonerscommissie afwijzend gereageerd op dit voornemen van Servatius en gepleit voor samenvoeging van de woningen van het Boostencomplex.

Bij nieuwsbrief van 6 december 2004 heeft Servatius de bewoners van het Boostencomplex medegedeeld dat zij op verzoek van de bewonerscommissie en de gemeente de mogelijkheid van samenvoeging van woningen in het Boostencomplex opnieuw heeft bestudeerd, dat deze studie tot dan toe een zeer positief beeld heeft opgeleverd en dat zij daarom de mogelijkheid van samenvoeging nader zal (laten) onderzoeken.

De gemeente heeft bij brief van 10 december 2004 (gericht aan een bewoner van het Boostencomplex, de heer Y.) te kennen gegeven behoud van het monument Boostencomplex als harde eis te hebben gesteld, daarom steeds voorstander te zijn geweest van samenvoeging van een aantal woningen waardoor er een mix ontstaat van grotere en kleinere woningen, en dus blij te zijn met het nieuwe standpunt van Servatius om alsnog de samenvoeging van een deel van het complex goed te onderzoeken.

- 8.1.4.** In juni en juli 2005 hebben twee medewerkers van Servatius huisbezoeken afgelegd bij de bewoners van het Boostencomplex.

Bij nieuwsbrief van 2 maart 2006 heeft Servatius de bewoners van het Boostencomplex medegedeeld naar aanleiding van deze huisbezoeken besloten te hebben een deel van de woningen van het Boostencomplex samen te voegen en het andere deel te renoveren en het gebied van het Boostencomplex waarin vanuit de bewoners de meeste bereidheid tot verhuizen bestaat en de meeste 55-plussers wonen, aan te wijzen als samenvoeggebied. Naar aanleiding van kritiek van de bewonerscommissie en Stichting Leefbaarheid Boschpoort heeft Servatius besloten het aantal samen te voegen woningen terug te brengen van 73 naar 57.

Bij nieuwsbrief van 20 maart 2006 heeft Servatius gereageerd op de protestbrief van, naar het hof begrijpt, het 'Actiecomité Boostencomplex', waarbij X. zich ook heeft aangesloten, van 13 maart 2006. De gemeente heeft de bewoners van het Boostencomplex bij brief van 31 maart 2006 laten weten de plannen van Servatius met betrekking tot het Boostencomplex te ondersteunen.

- 8.1.5.** Bij brief van 13 april 2006 heeft Servatius aan de bewoners van het Boostencomplex het 'Sociaal Plan Boostencomplex', zoals overeengekomen tussen Servatius en de bewonerscommissie en ingaande per 1 mei 2006, toegezonden. Dit Sociaal Plan houdt onder meer in de verplichting voor Servatius om de huurders uit het samenvoeggebied een andere woning aan te bieden op een plek waar zij hun voorkeur voor uitspreken, dat deze huurders voorrang hebben bij toewijzing van woonruimten in Boschpoort, dat bij het toewijzen van een andere woonruimte passendheidscriteria in acht worden genomen en dat alle huurders uit het samenvoeggebied in aanmerking komen voor een verhuiskostenvergoeding en eventueel een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen.

- 8.1.6.** Servatius heeft de huurovereenkomst met X. bij brief van 16 april 2008 wegens dringend eigen gebruik in verband met een renovatieproject (artikel 7:274 lid 1 sub c jo lid 3 sub a BW) opgezegd. X. heeft

bezwaar gemaakt tegen de samenvoeging van de betreffende woningen en heeft niet ingestemd met de huuropzegging.

- 8.1.7.** Servatius heeft vervolgens X. in rechte betrokken en gevorderd, uitvoerbaar bij voorraad, het tijdstip vast te stellen waarop de huurovereenkomst tussen partijen zal eindigen met vaststelling van het tijdstip van de ontruiming en X. te veroordelen voor of uiterlijk op laatstgenoemd tijdstip de woning te verlaten en te ontruimen met veroordeling van X. tot betaling van de kosten van het geding. X. heeft tegen het voorgaande verweer gevoerd.
- 8.1.8.** Ten tijde van de inleidende dagvaarding verzetten zich nog vijf huurders, onder wie X., tegen de plannen van Servatius tot samenvoeging van hun woningen. De overige huurders uit het samenvoeggebied hebben ingestemd met verhuizing naar een andere woning. Ten tijde van de pleidooien in hoger beroep is ook X. verhuisd naar een andere woning. Deze woning is niet gelegen in het Boostencomplex, maar wel in de wijk Boschpoort. Servatius heeft de renovatie, waaronder de samenvoeging van 57 woningen naar 31 woningen, medio 2010 voltooid. X. is thans nog de enige huurder die haar verzet tegen de uitgevoerde renovatie handhaaft.
- 8.2.1.** Bij vonnis waarvan beroep heeft de kantonrechter het tijdstip waarop de huurovereenkomst tussen partijen zal zijn geëindigd vastgesteld op acht weken na betekening van het vonnis. Voorts heeft de kantonrechter X. veroordeeld om binnen acht weken na betekening van het vonnis de woning te ontruimen en te verlaten. De kantonrechter heeft X. tenslotte veroordeeld in de proceskosten en het vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaard.
- 8.2.2.** De kantonrechter heeft zijn beslissing tot vaststelling van het tijdstip van beëindiging van de huurovereenkomst tussen partijen en tot veroordeling van X. tot ontruiming van het gehuurde, kort gezegd, als volgt gemotiveerd.
- Naar het oordeel van de kantonrechter heeft Servatius voldoende aannemelijk gemaakt dat zij het gehuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van haar, de belangen van haar en X. naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden verlangd de huurovereenkomst te continueren. De kantonrechter heeft in dat kader onder meer overwogen dat uit het dossier blijkt dat de door Servatius ondernomen renovatie, die naar het oordeel van de kantonrechter overigens ook in procedurele zin zorgvuldig tot stand lijkt te zijn gekomen, in een totaal kader van wijkbehoud en -verbetering is ingebed.
- De kantonrechter heeft het begrijpelijk geacht dat het bij X. emoties losmaakt dat zij zou dienen te verhuizen, maar heeft daartegenover gesteld dat wijkverbetering een collectief proces is dat is gericht op het belang van alle wijkbewoners en uiteindelijk ook X. ten goede zal komen. Voorts heeft de kantonrechter in dat kader in aanmerking genomen de omstandigheid dat Servatius heeft verzekerd bereid en in staat te zijn om X. binnen de wijk te herhuisvesten.
- 8.3.** De grieven van X. tegen het vonnis waarvan beroep houden in dat de kantonrechter ten onrechte:
- voorbij is gegaan aan de stelling van X. dat herbestemming van een complex van woningen, waaronder de woning van X., zijn rechtvaardiging dient te vinden in de omstandigheid dat van Servatius om financiële redenen niet kan worden gevegd dat zij de woningen als zodanig in stand houdt (grief 1);
 - voorbij is gegaan aan de stelling van X. dat van sociale noodzaak tot herbestemming geen sprake was (grief 2);
 - heeft geoordeeld dat de door Servatius ondernomen renovatie in een totaal kader van wijkbehoud en -verbetering is ingebed en niet gezegd kan worden dat Servatius met het oog op de door haar te behartigen belangen, ook in relatie tot het belang van X., in redelijkheid niet tot de door haar gekozen aanpak had kunnen komen (grief 3);
 - heeft overwogen dat de door Servatius ondernomen renovatie ook in procedurele zin zorgvuldig tot stand lijkt te zijn gekomen (grievens 4 en 5);
 - heeft overwogen dat door Servatius bij repliek sub 23 gemotiveerd weerwoord is geleverd op het verweer van X. dat ook op basis van wetenschappelijke studies moet worden getwijfeld aan de haalbaarheid van de doelstelling van Servatius met het ingrijpen in het Boostencomplex (grief 6).
- 8.4.** Het hof zal de grieven, gelet op hun onderlinge samenhang, gezamenlijk behandelen.
- 8.4.1.** De vraag die ter beantwoording aan het hof voorligt, is of Servatius aannemelijk heeft gemaakt dat zij de door X. gehuurde woning zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van haar, de belangen van

beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden geveerd dat de huurovereenkomst met X. wordt voortgezet (artikel 7:274 lid 1 sub c BW). Het hof is met de kantonrechter van oordeel dat deze vraag bevestigend dient te worden beantwoord en wel op grond van het navolgende.

- 8.4.2.** Servatius heeft aan haar vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst tussen partijen wegens dringend eigen gebruik ten grondslag gelegd dat zij in samenspraak met de gemeente, de bewonerscommissie en de SLB heeft besloten tot een grootscheepse renovatie van het Boostencomplex, welke renovatie onder meer inhoudt de samenvoeging van 57 woningen, waaronder het gehuurde, tot 31 woningen.

Ingevolge artikel 7:274 lid 3 BW wordt onder eigen gebruik in de zin van artikel 7:274 lid 1 sub c BW mede verstaan renovatie van woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is. Tussen partijen staat vast dat de door Servatius voorgenomen (en inmiddels plaatsgevonden) samenvoeging niet kan plaatsvinden zonder beëindiging van de huurovereenkomst met X.

Tussen partijen is voorts niet in geschil dat de wijk Boschpoort, waartoe het Boostencomplex behoort, een slecht imago had en dat er sprake was van problematiek met betrekking tot de leefbaarheid.

Evenmin staat ter discussie dat de woningen van het Boostencomplex met name bedoeld waren voor gezinnen met kinderen, terwijl de bewoners van het Boostencomplex vóór de renovatie voornamelijk bestonden uit alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens en ouderen. Zoals hierboven reeds is overwogen, komt uit het rapport 'Toekomstvisie Boostencomplex' van 16 december 2002 naar voren dat de woningen in het Boostencomplex wat betreft grootte en voorzieningen niet meer voldeden of op termijn niet meer zouden voldoen aan de eisen die in deze tijd gesteld worden aan woningen voor verhuur aan gezinnen met kinderen. X. heeft dit onvoldoende gemotiveerd betwist. Zij stelt dat grote gezinnen steeds zeldzamer worden, vooral in Limburg, en dat de samengevoegde woningen voor grote gezinnen niet ruim genoeg zijn. In de stukken wordt echter niet gesproken van grote gezinnen — waarbij het hof denkt aan een gezin met meer dan drie kinderen — maar van een gemiddeld gezin met twee kinderen en het gaat er blijkens de stukken om dat de oorspronkelijke woningen van het Boostencomplex naar hedendaagse begrippen sowieso te klein zijn bevonden voor de huisvesting van meerpersoonshuishoudens.

Tussen partijen staat voorts vast dat de woningen in het Boostencomplex verouderd waren en in een matige tot slechte onderhoudstoestand verkeerden en dat er hoe dan ook onderhoudstechnisch gezien ingrijpende maatregelen getroffen dienden te worden.

- 8.4.3.** Servatius heeft naar voren gebracht dat met de renovatie van het Boostencomplex, en dan met name door de samenvoeging van een deel van de woningen in het complex, beoogd wordt de kwaliteit en leefbaarheid van het complex te vergroten, onder meer door differentiatie van het woningaanbod, en exploitatieverliezen te voorkomen, althans te beperken. Servatius heeft gemotiveerd uiteengezet dat het uitvoeren van groot onderhoud/renovatie van het complex zonder samenvoeging van een deel van de woningen zou leiden tot een niet rendabele investering.

Het hof acht het vergroten van de leefbaarheid van het Boostencomplex een redelijk streven dat in overeenstemming is met het door Servatius te behartigen belang van volkshuisvesting en dat ook van gemeentewege volledig wordt ondersteund en bepleit. Dat door de samenvoeging van de woningen grotere woningen zijn ontstaan die vanwege de hoogte van de huur niet meer gerekend kunnen worden tot het sociale huurwoningenbestand, bestemd voor lagere inkomensgroepen, doet hieraan niet af. Weliswaar dient Servatius op grond van artikel 13 lid 1 van het Besluit beheer sociale-huursector bij het verhuren van woningen zoveel mogelijk voorrang verlenen aan woningzoekenden met een lager inkomen, maar dit staat er niet aan in de weg dat Servatius ook woningen bouwt voor en verhuurt aan personen met een hoger inkomen. Hieraan ontkomt Servatius ook niet, omdat zij als geprivatiseerde instelling geen aanspraak meer kan maken op subsidies van overheidswege en dus voor de over het algemeen onrendabele investeringen in de sociale huursector aangewezen is op andere middelen, zoals de verkoop van woningen en de opbrengsten uit verhuur van middeldure en dure woningen. Overigens behoort het ook tot een van de kerntaken van Servatius als sociale woningcorporatie om bij te dragen aan de leefbaarheid van de buurten en wijken waarin haar woningen zijn gelegen (artikel 12a lid 1 van het Besluit beheer sociale-huursector).

- 8.4.4.** De stelling van X. dat enkel in het geval van structurele exploitatieverliezen bij instandhouding van de

woning sprake kan zijn van een gerechtvaardigd beroep van de verhuurder op dringend eigen gebruik wegens renovatie, gaat naar het oordeel van het hof niet op. Zulks kan in ieder geval niet worden afgeleid uit het arrest van de Hoge Raad van 26 maart 2010, *NJ* 2010/190. In dit arrest heeft de Hoge Raad als volgt overwogen:

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. Indien echter sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, 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.

Het hof begrijpt voornoemde overwegingen van de Hoge Raad aldus dat het enkele voornemen van de verhuurder tot uitvoering van een bouw- en renovatieplan niet voldoende is voor het aannemen van dringend eigen gebruik in de zin van artikel 7:274 lid 1 sub c BW, in de regel ook niet ingeval de exploitatie van het verhuurde in ongewijzigde staat onrendabel is, en dat voor een geslaagd beroep op deze beëindigingsgrond sprake moet zijn van bijkomende omstandigheden. Zo'n bijkomende omstandigheid kan dan onder meer gelegen zijn in de structurele wanverhouding tussen exploitatiekosten en huuropbrengsten. Ook andere bijkomende omstandigheden kunnen echter gewicht in de schaal leggen.

Voor zover X. stelt dat een beroep op dringend eigen gebruik niet gerechtvaardigd is, indien de voorgenomen renovatie (mede) is gestoeld op andere dan louter financiële redenen, kan deze stelling haar niet baten. Dit kan niet worden afgeleid uit voornoemd arrest en volgt overigens evenmin uit het door X. in haar memorie van grieven aangehaalde arrest van de Hoge Raad van 3 mei 1996, *NJ* 1996/655.

De omstandigheid dat Servatius niet uitsluitend uit bedrijfseconomische of financiële motieven voor samenvoeging van de woningen heeft gekozen, maar mede met de bedoeling de leefbaarheid van het Boostencomplex te vergroten, staat naar het oordeel van het hof dan ook aan toewijzing van het beroep van Servatius op dringend eigen gebruik niet in de weg. Dat ook andere motieven dan bedrijfseconomische en/of financiële motieven dringend eigen gebruik in de zin van artikel 7:274 lid 1 sub c BW kunnen opleveren, onderschrijft A-G Huydecoper in zijn conclusie bij voornoemd arrest van 26 maart 2010. Zo kan ook 'gebruik' ter verwezenlijking van ideële/maatschappelijke doelen (in casu: verbetering van de leefbaarheid van de buurt) die de verhuurder behartigt binnen het bereik van het wettelijk begrip 'dringend eigen gebruik' vallen (alinea 13) en kan de wens om, zoals in het onderhavige geval, een niet alleen beter renderende (minder verliesgevende) maar ook maatschappelijk wenselijke ontwikkeling ten koste van bestaande (verhuurde) woonruimte te realiseren in hoge mate legitiem zijn en ook klemmend (alinea 18), aldus Huydecoper.

Dat ook een andere handelwijze van Servatius in theorie denkbaar was geweest, zoals het nog gedurende enige tijd handhaven van de bestaande situatie dan wel het uitvoeren van groot onderhoud aan de woningen zonder samenvoeging van een deel van de woningen, staat niet in de weg aan het beroep van Servatius op dringend eigen gebruik. Servatius heeft immers op toereikende wijze uiteen gezet dat:

- dergelijke opties in financieel opzicht aanzienlijk nadeliger zouden uitpakken c.q. tot grotere verliezen zouden leiden;
- met de uitvoering van die opties de noodzakelijke revitalisering van het complex niet zou worden gerealiseerd.

Naar het oordeel van het hof heeft Servatius op toereikende wijze aannemelijk gemaakt dat de keuze voor de optie waarin een deel van de woningen zou worden samengevoegd, en waarin dus de huurovereenkomst met X. diende te worden beëindigd, in de gegeven omstandigheden dringend noodzakelijk was.

De stelling van X. dat ook op basis van wetenschappelijke studies moet worden getwijfeld aan de haalbaarheid van de doelstelling van Servatius met de renovatie van het Boostencomplex, doet aan het voorgaande niet af. Het hoeft niet wetenschappelijk vast te staan dat de samenvoeging van de woningen de beste optie was.

- 8.4.5.** Het hof neemt bij voornoemd oordeel tevens in aanmerking dat Servatius, anders dan X. meent, ook in procedureel opzicht zorgvuldig tot haar beslissing tot samenvoeging van woningen is gekomen. Het hof verwijst hiervoor naar rov. 8.1.2 tot en met 8.1.5. Hieruit volgt dat Servatius met betrekking tot haar beslissing tot samenvoeging niet over een nacht ijs is gegaan. Aan haar definitieve beslissing tot samenvoeging van woningen is immers een langdurig proces van onderzoek, besprekingen met de verschillende partijen en de overweging en heroverweging van verschillende scenario's voorafgegaan, waarbij niet alleen de bewonerscommissie als vertegenwoordiger van de bewoners van het Boostencomplex maar ook de bewoners van het Boostencomplex zelf zijn betrokken (door middel inventarisatie van de wensen tijdens huisbezoeken). De uiteindelijke keuze van Servatius voor een combinatie van samenvoeging van woningen en renovatie met behoud van de oorspronkelijke woningen acht het hof niet onbegrijpelijk, aangezien sloop met vervangende nieuwbouw niet mogelijk was in verband met het feit dat het Boostencomplex een rijksmonument is en groot onderhoud van de woningen op den duur verliesgevend is. Dat Servatius bij haar keuze ook (zoveel mogelijk) rekening heeft gehouden met de bewoners blijkt uit het niet althans onvoldoende weersproken gegeven dat Servatius het gedeelte van het Boostencomplex waarin de bewoners de meeste verhuisgeneigdheid hebben getoond en in welk gebied de meeste 55-plussers wonen, heeft uitgekozen als samenvoeggebied. Het feit dat niet alle bewoners zich konden vinden in de samenvoeging van de woningen maakt nog niet dat Servatius een onredelijk besluit heeft genomen. In een geval zoals het onderhavige, waarin sprake is van een grootscheepse renovatie en waarbij een groot aantal huishoudens is betrokken, kan onmogelijk tegemoet worden gekomen aan de specifieke wensen van alle betrokken huurders. Overigens is artikel 7:220 BW (gedoogplicht van de huurder ten aanzien van dringende reparaties en/of renovatie die de verhuurder wil uitvoeren), anders dan Servatius lijkt te bepleiten, niet van overeenkomstige toepassing. Dit artikel ziet op renovatie van het gehuurde met voortzetting van de huur, terwijl in het onderhavige geval juist sprake is van renovatie die zonder beëindiging van de huur niet gerealiseerd kan worden.
- 8.4.6.** Ten slotte neemt het hof in aanmerking dat X. inmiddels beschikt over door Servatius aangeboden vervangende woonruimte. X. heeft niet althans onvoldoende betwist dat de woning die zij thans van Servatius huurt passende woonruimte in de zin van artikel 7:274 lid 1 sub c BW is. X. heeft weliswaar gesteld dat haar huidige woning heel anders is en dat zij thans een hogere huur is verschuldigd dan voorheen, maar het hof merkt ten aanzien hiervan op dat artikel 7:274 lid 1 sub c BW spreekt van een 'passende' woonruimte en niet van een 'soortgelijke passende' woonruimte. Dit betekent dat de andere woonruimte een wezenlijk ander woongenot kan bieden dan de oorspronkelijke woning en dat het ook kan zijn dat de huurprijs aanmerkelijk hoger is, mits de huur de huurder in kwestie maar 'past'. Overigens ontvangt X. huurtoeslag.
- 8.4.7.** Het hof komt aldus tot de slotsom dat Servatius voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat zij de voormalige door X. gehuurde woning aan de [adres] te [plaatsnaam] zo dringend nodig had voor eigen gebruik dat van haar, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kon worden geveerd dat de huurovereenkomst met X. werd voortgezet.
- 8.5.** X. heeft nog bewijs aangeboden van haar stellingen door alle middelen rechtens, waaronder het horen van getuigen. Het hof komt echter niet toe aan een bewijsfase, nu de beslissing van het hof steunt op niet althans onvoldoende weersproken feiten en omstandigheden.
- 8.6.** Uit het bovenstaande volgt dat de grieven van X. falen en dat het bestreden vonnis dient te worden bekrachtigd. Aangezien het vonnis uitvoerbaar bij voorraad is verklaard en ontruiming inmiddels heeft plaatsgevonden, hoeft het hof niet overeenkomstig HR 24 september 2010, BM9758 (*NJ* 2010/649, *RVR* 2010/122; *red.*) een nieuwe beëindigingsdatum vast te stellen. X. zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van dit hoger beroep.

9. De uitspraak

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep

veroordeelt X. in de kosten van dit hoger beroep en begroot deze aan de zijde van Servatius tot op heden op € 262 voor vast recht en € 2682 voor salaris advocaat;

wijst af het meer of anders gevorderde.

