

RVR 2012/56: Huur bedrijfsruimte. Dringend eigen gebruik. Renovatie. Wijkverbetering. Kan een huurovereenkomst in de zin van art. 7:290 BW bedrijfsruimte...

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

Instantie:	Hoge Raad (Civiele kamer)	Datum:	16 maart 2012
Magistraten:	Mrs. J.B. Fleers, F.B. Bakels, A.H.T. Heisterkamp, M.A. Loth, G. Snijders	Zaaknr:	10/05298
Conclusie:	A-G mr. J.L.R.A. Huydecoper	LJN:	BV1769
Noot:	-	Roepnaam:	Woonstichting Lieven de Key

Wetgeving: BW art. 7:296 lid 1 onder b

Essentie

Huur bedrijfsruimte. Dringend eigen gebruik. Renovatie. Wijkverbetering.

Kan een huurovereenkomst in de zin van art. 7:290 BW bedrijfsruimte worden beëindigd op grond van sociale en beleidsmatige motieven ter uitvoering van renovatieplannen die zien op de verbetering van de kwaliteit en de vergroting van de veiligheid van de buurt waarin het gehuurde is gevestigd?

Samenvatting

In de Dapperbuurt in Amsterdam exploiteert huurder een coffeeshop. Woningcorporatie Lieven De Key is de verhuurder. Samen met andere partijen (waaronder het stadsdeel) is besloten de Dapperbuurt grootscheeps te renoveren met als doel de kwaliteit van de buurt te verbeteren en de veiligheid te vergroten. De Key is van mening dat de aanwezigheid van een coffeeshop een negatief effect heeft op zowel de exploitatiebaarheid van de nieuwbouw als op nagestreefde verbetering van de leefbaarheid van de buurt en zegt de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik op. De Kantonrechter Amsterdam heeft de gevraagde beëindiging toegewezen. Ook het Hof Amsterdam (*WR* 2011/62) acht de dringende noodzaak tot het uitvoeren van de nieuwbouwplannen voldoende aannemelijk. Het hof overweegt hierbij dat de mogelijkheid van alternatieve financieel economisch haalbare plannen waarbij de huurovereenkomst in stand kan blijven, een toewijzing niet in de weg behoef te staan. Alhoewel er volgens het hof met alternatieve mogelijkheden bij de beoordeling rekening moet worden gehouden, is het in beginsel aan de verhuurder zelf om te bepalen hoe hij zijn onderneming wenst uit te oefenen. Daarbij kunnen ook andere overwegingen dan louter bedrijfseconomische of financiële motieven een rol spelen, zoals in deze uitspraak het geval was. Hierbij was het (primaire) doel bij te dragen aan de vergroting van de leefbaarheid en de veiligheid van de gehele buurt. Dat is volgens het hof een redelijk streven dat ook in overeenstemming is met het door De Key te behartigen volkshuisvestingsbelang. Verder overweegt het hof dat De Key in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat een coffeeshop niet in het nieuwe plan past, omdat het gezien de bijzondere nering van een coffeeshop voldoende aannemelijk is dat de aanwezigheid daarvan een negatief effect heeft, zowel op de exploitatiebaarheid van de beoogde nieuwe bebouwing als op de met die nieuwbouw nagestreefde verbetering van de leefbaarheid van de buurt. Dat er op korte afstand van het gehuurde een andere coffeeshop (gehuurd van een andere partij) na de renovatie wel is teruggekeerd, maakt het argument van De Key alleen maar klemmender. De Hoge Raad verwerpt het cassatieberoep van de huurder zonder nadere motivering.

Conclusie A-G: Centraal staat het arrest van de Hoge Raad van 26 maart 2010 (*NJ* 2010/190) waarin werd geoordeeld dat een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten het kan rechtvaardigen dat een gehuurde woonruimte kan worden beëindigd op grond van dringend eigen gebruik in de zin van art. 7:274 lid 3 BW. Dit arrest wordt in de literatuur zo uitgelegd dat de Hoge Raad niet heeft bedoeld om de in de aangehaalde overweging tot uitdrukking komende restrictieve uitleg 'door te trekken' naar renovaties die niet uit (overwegend) financiële motieven worden geïnitieerd, maar die (mede, of vooral) worden ingegeven door sociale

en beleidsmatige motieven, bijvoorbeeld het verbeteren van de leefbaarheid en de veiligheid van de wijk. Het is niet met de aan art. 7:296 BW ten grondslag liggende gedachten in strijd, en overigens ook niet 'onaanvaardbaar', dat het belang van de woningcorporatie bij realisatie van de voorgenomen renovatie wordt gehonoreerd als 'dringend eigen gebruik'. Daaraan doet niet af dat het mogelijk zou zijn om de renovatie zodanig te wijzigen dat aan huurder wel vervangende bedrijfsruimte kan worden aangeboden. Het behoort namelijk tot het oogmerk van het project, en past in het kader van de daarmee beoogde verbetering van de veiligheid en leefbaarheid, dat coffeeshops geen plaats krijgen. Het hof heeft een motivering gegeven voor zijn oordeel die vanwege zijn overwegend feitelijke karakter in cassatie onaantastbaar is en die in geen enkel opzicht indruist tegen de rechtsleer. Voorts overweegt de A-G dat het oordeel van het hof begrijpelijk is, ook als er niet is gebleken van klachten over overlast (of andere onwenselijke verschijnselen) van de coffeeshop. Tot slot merkt de A-G op dat bij een beoordeling van een beroep op dringend eigen gebruik ook argumenten van planologische aard kunnen worden betrokken. Planologie wordt immers in belangrijke mate door aspecten van algemeen belang bepaald en zulke aspecten kunnen van aanmerkelijk gewicht zijn als het gaat om de 'dringendheid' van een renovatieplan. De door het hof vastgestelde negatieve effecten van een coffeeshop, zijn reële bezwaren die een verhuurder bij het beleid dat hij van 'zijn' huurobjecten ontwikkelt, in aanmerking mag nemen.

Zie ook

Zie ook:

- HR 26 maart 2010, *NJ* 2010/190;
- Hoge Raad 26 maart 2010, m.nt. De Wijkerslooth-Vinke, *WR* 2010/56;
- HR 3 mei 1996, *NJ* 1996/655;
- Hof 's-Hertogenbosch 15 februari 2011, *RVR* 2011/47;
- Hof Leeuwarden 28 januari 2004, *WR* 2004/39;
- Ktr. Rotterdam 24 mei 2006, *WR* 2006/104;
- De Wijkerslooth-Vinke, *Huurrecht* (losbl.), art. 274, aant. 124j (onder koopje '2. Onder beëindiging van de huur net mogelijk is');
- Huydecoper, *T&C Burgerlijk Wetboek Boeken 6, 7, 8 en 10* 2011, art. 7:274, aant. 5 onder d, Sloop, renovatie.

Zie anders:

- HR 23 september 2005, *RvdW* 2005/103;
- Ktr. Amsterdam 23 juli 2004, *WR* 2005/31;
- Ktr. Utrecht 9 september 2009, *RVR* 2009/126.

Wenk

Wenk:

Indien de verhuurder van 290-bedrijfsruimte het gehuurde wil gaan renoveren waarbij instandhouding van de huurovereenkomst niet mogelijk is, kan de verhuurder de huurovereenkomst na afloop van de eerste huurtermijn beëindigen op grond van art. 7:296 lid 1 onder b BW. De verhuurder zal dan aan moeten tonen dat er sprake is van 'dringend eigen gebruik'. Als de rechter dringend eigen gebruik aannemelijk acht, zal de vordering worden toegewezen; een belangenafweging vindt niet plaats. In het onderhavige arrest ging het om de vraag of de woningcorporatie het verhuurde wel 'dringend' nodig had nu de woningcorporatie geen financiële, maar louter sociale en beleidsmatige motieven aan de huurbeëindiging ten grondslag had gelegd. Uit de vele rechtspraak over dit onderwerp valt af te leiden dat de 'dringendheid' kan worden ingevuld door alle omstandigheden van het geval. Waar het om gaat is dat het aannemelijk is dat het huurobject voor de verhuurder van wezenlijk belang is. Zo geven bijvoorbeeld vaak de financiële omstandigheden en de te verwachten huurinkomsten de doorslag. Daarnaast kunnen ook algemene bedrijfseconomische redenen voldoende zijn (zie *NJ* 1998/148). Maar ook sociale en beleidsmatige motieven kunnen een doorslaggevende stem geven, zo blijkt uit dit arrest. De positie van de verhuurder — een woningcorporatie —, alsmede het geëxploiteerde — een coffeeshop —, hebben in deze zaak een belangrijke (en mogelijk doorslaggevende) rol gespeeld. Het is derhalve van belang dat beide partijen zoveel

mogelijk omstandigheden noemen waaruit blijkt dat er wel (de verhuurder) of geen (de huurder) sprake is van dringend eigen gebruik. Dit hoeven echter niet louter financiële of economische omstandigheden te zijn. Alhoewel er geen belangenafweging plaatsvindt, zal de rechtspositie van beide partijen wel een rol kunnen spelen bij het oordeel van de rechter over de vraag of de verhuurder het gehuurde wel dringend zelf nodig heeft, alsmede bij het oordeel of de renovatieplannen niet mogelijk zijn zonder instandhouding van de huurovereenkomst (in welk geval er sprake is van renovatie in de zin van art. 7:220 lid 2 BW).

Partij(en)

Eiser, eiser tot cassatie, adv. mr. J. Groen,
tegen

Woonstichting Lieven de Key, te Amsterdam, verweerster in cassatie, adv. mr. J.A.M.A. Sluysmans en mr. R.L. de Graaff.

Uitspraak

Hoge Raad:

(...)

2. Het geding in cassatie

Tegen het arrest van het hof van 13 juli 2010 heeft eiser beroep in cassatie ingesteld. De cassatiedagvaarding is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

Lieven De Key heeft geconcludeerd tot verwerping van het beroep.

De zaak is voor partijen toegelicht door hun advocaten.

De conclusie van de Advocaat-Generaal J.L.R.A. Huydecoper strekt tot verwerping.

3. Beoordeling van het middel

De in het middel aangevoerde klachten kunnen niet tot cassatie leiden. Zulks behoeft, gezien art. 81 RO, geen nadere motivering nu de klachten niet nopen tot beantwoording van rechtsvragen in het belang van de rechtseenheid of de rechtsontwikkeling.

4. Beslissing

De Hoge Raad:

verwerpt het beroep;

veroordeelt eiser in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van Lieven De Key begroot op € 771,34 aan verschotten en € 2.200 voor salaris.

Conclusie

Conclusie A-G mr. J.L.R.A. Huydecoper:

Feiten en procesverloop

1. Van de feiten is het volgende in cassatie (nog) van belang:

- de eiser tot cassatie, eiser, huurt sinds 1995 een bedrijfsruimte in Amsterdam van de verweerster, Lieven De Key. Het gehuurde wordt, klaarblijkelijk overeenkomstig de contractuele bestemming, geëxploiteerd als coffeeshop^[1].
- Lieven De Key heeft de huurovereenkomst, die inmiddels voor onbepaalde tijd was gaan gelden,

- opgezegd, en daarbij als opzeggingsgrond aangevoerd dat zij het gehuurde dringend nodig had voor eigen gebruik. Dat eigen gebruik bestond in (de realisatie van) een plan om sloop en nieuwbouw van woningen ter plaatse te realiseren, in het kader van een project dat erop gericht is de leefbaarheid en veiligheid van de buurt waarin het gehuurde ligt, te verbeteren.
- eiser heeft niet met de huuropzegging ingestemd.
2. In deze zaak vordert Lieven De Key op de voet van art. 7:296 lid 3 jo. lid 1 onder b BW (en art. 7:300 lid 3 BW) beëindiging van de huurovereenkomst. Zij beroept zich daartoe op de in de opzegging aangevoerde, en zojuist kort samengevat weergegeven grond.
- Zowel de kantonrechter in eerste aanleg als, in hoger beroep, het hof hebben de door Lieven De Key aangevoerde grond als deugdelijk aangemerkt, en de vordering tot huurbeëindiging dus toegewezen (c.q. het daartoe strekkende vonnis bekrachtigd).
3. Namens eiser is tijdig^[2.] en regelmatig cassatieberoep ingesteld. Lieven De Key heeft tot verwerping laten concluderen. Partijen hebben hun standpunten van weerszijden schriftelijk laten toelichten. Van de kant van eiser is gerepliceerd.

Bespreking van het cassatiemiddel

4. Het cassatiemiddel houdt rechtsklachten in ten aanzien van de toepassing die het hof heeft gegeven aan de woorden '...persoonlijk in duurzaam gebruik... nemen en hij daartoe het verhuurde dringend nodig heeft' uit art. 7:296 lid 1 onder b BW. In de wandeling wordt het begrip waar die woorden op doelen meestal weergegeven als 'dringend eigen gebruik'.
5. Het te onderzoeken begrip 'dringend eigen gebruik' – ik zal hierna de 'ingeburgerde' aanduiding maar blijven gebruiken – brengt tot uitdrukking dat er sprake moet zijn van een gebruiksvoornemen van de verhuurder dat een zekere mate van klemmendheid bezit. Dat gaat echter niet zo ver, dat het door de verhuurder beoogde gebruik door onontkoombare eisen geboden moet zijn, of dat het niet-doorgaan van dat gebruik de verhuurder voor onaanvaardbare nadelen of problemen zou plaatsen. Het serieuze plan om het gehuurde zelf te gebruiken, onder omstandigheden waarbij dat plan het vereiste minimum aan klemmendheid bezit, is voldoende^[3.].
6. Beoordeling óf er van dringend eigen gebruik sprake is moet met inachtneming van alle aangevoerde/gebleken omstandigheden plaatsvinden^[4.]. Al omdat de vaststelling en weging van zulke omstandigheden vooral feitelijke beoordeling vergt, verbaast het niet dat de vaststelling of in een bepaald geval dringend eigen gebruik aannemelijk is, als 'met feitelijke waarderingen verweven' wordt aangemerkt^[5.].
- Van belang is nog dat wanneer de rechter tot het oordeel komt dat de verhuurder terecht een beroep doet op dringend eigen gebruik, er geen afweging van de belangen van de verhuurder tegen die van de huurder mag plaatsvinden^[6.].
7. Zoals art. 7:296 lid 1 onder b BW expliciet aangeeft, kan dringend eigen gebruik ook bestaan in renovatie van het gehuurde – wat ook kan betekenen: sloop en nieuwbouw. De bepaling geeft ook aan dat het dan moet gaan om renovatie die niet zonder beëindiging van de huur mogelijk is. Dat lijkt mij echter geen toevoeging met veel zelfstandige betekenis: waar de renovatie wél zonder beëindiging van de huur mogelijk is heeft, naar in de rede ligt, de verhuurder misschien wel het vereiste klemmende belang bij de renovatie, maar levert dat belang geen logische reden op, waarom op beëindiging van de huur aanspraak kan worden gemaakt^[7.].
8. Relevant voor de beoordeling in cassatie lijken mij nog twee ontwikkelingen die zich sedert die hiervóór aangehaalde rechtspraak hebben voorgedaan.
- De eerste daarvan: in HR 26 maart 2010, *NJ* 2010/190, werd geoordeeld over een vordering tot beëindiging van de huur van woonruimte, met een beroep op het voornemen om de woonruimte in kwestie (samen met een naburig pand) ingrijpend te renoveren, en wel: uit overwegingen die als financieel zijn te kwalificeren. Ik wijs er in dit verband op dat art. 7:274 lid 3 onder a BW expliciet aangeeft – evenals art. 7:296 in lid 1 onder b BW dat voor bedrijfsruimte doet – dat renovatie van woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, mede onder 'eigen gebruik' in de zin van het desbetreffende wetsartikel begrepen is.
9. De Hoge Raad overwoog in het aangehaalde arrest onder meer:

‘3.4.2. 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.’

Ik denk dat de Hoge Raad met deze overweging heeft willen accentueren dat voor het aannemen van ‘dringend eigen gebruik’, althans bij de toepassing van art. 7:274 BW in een geval waarin de verhuurder overwegend financiële motieven voor de renovatie had, een relatief hoge graad van ‘klemmendheid’ met betrekking tot de door de verhuurder gewenste aanwending van het gehuurde nodig is^[8.].

10. Zoals de in voetnoot 8 aangehaalde vindplaatsen laten zien, wordt dit arrest zo uitgelegd dat de Hoge Raad niet heeft bedoeld om de in de aangehaalde overweging tot uitdrukking komende restrictieve uitleg ‘door te trekken’ naar renovaties die niet uit (overwegend) financiële motieven worden geïnitieerd, maar die (mede, of vooral) worden ingegeven door sociale en beleidsmatige motieven – bijvoorbeeld: het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid van de buurt waarin het gehuurde ligt^[9.].
11. In de onderhavige zaak gaat het om renovatie die – in elk geval mede – wordt ingegeven door motieven die zien op de leefbaarheid en veiligheid van de buurt (het betreft de Amsterdamse Dapperbuurt^[10.]). Als het inderdaad zo is dat het arrest van 26 maart 2010 er niet toe strekt, ook voor zo’n geval aan te geven dat ‘dringend eigen gebruik’ slechts bij aanwezigheid van een structurele wanverhouding van exploitatiebaten en – lasten mag worden aangenomen, kan blijven rusten de vraag of het in dat arrest overwogene ook ziet op de regels terzake van ‘dringend eigen gebruik’ in het huurrecht voor bedrijfsruimte: het arrest zou dan immers, wat betreft de in de onderhavige zaak te beoordelen gegevens en belangen, geen relevante afwijking opleveren van de kaders die in de hiervóór aangehaalde rechtspraak zijn getrokken.
12. Ik meen, zoals ik in mijn bijdrage aan T&C al aangaf, dat het arrest inderdaad zo moet worden begrepen. Het lijkt mij dat een andere uitleg van het arrest, zeker als die ook betrekking zou hebben op de regels van dringend eigen gebruik in het huurrecht voor bedrijfsruimte, een ongelukkige en niet gerechtvaardigde beperking zou inhouden van wat de rechter in dit verband bij de afweging van de in geding zijnde belangen kan en mag doen. Dat beklemt toont dat die andere uitleg niet de juiste kan zijn.
13. Het tweede in alinea 8 hiervóór bedoelde gegeven bestaat hierin, dat op 27 september jl. een initiatiefwetsvoorstel bij de Tweede Kamer werd ingediend dat ertoe strekt, de ruimte voor een beroep op ‘dringend eigen gebruik’ in het huurrecht voor bedrijfsruimte in verband met renovatie, vergaand te beperken^[11.].
14. Dat plaatst de beoordelaars in deze zaak voor de vraag of er aanleiding zou kunnen zijn om op de inhoud van dit wetsvoorstel te anticiperen.
Ik denk dat die aanleiding er niet is. Die zou er misschien zijn wanneer het ontwerp voorzag in het ‘dichten’ van een algemeen als onjuist en onwenselijk beoordeelde lacune in de wet; maar dat is volgens mij niet het geval.
15. Daarbij moet ik overigens vooropstellen dat het als ongelukkig is te beoordelen dat de wetgever bij de invoering van het huidige huurrecht in 2003, heeft besloten het begrip ‘dringend eigen gebruik’ in art. 7:296 BW aanmerkelijk te verruimen ten opzichte van wat onder de ‘oude’ wet gold. Die ‘oude’ wet liet namelijk, als ‘verplichte’ grond voor huurbeëindiging (wat wil zeggen: een grond waarbij geen afweging van de belangen van partijen plaatsvindt als eenmaal de aanwezigheid van de beëindigingsgrond is vastgesteld – zie de in voetnoot 6 aangehaalde bronnen), alleen toe een beroep op dringende behoefte aan gebruik van het gehuurde als bedrijfsruimte.
16. Omdat het zich maar betrekkelijk zelden voordoet dat verhuurders van bedrijfsruimte de behoefte voelen – laat staan: de dringende behoefte – om ‘hun’ huurobjecten zelf als bedrijfsruimte te gaan exploiteren, kwam een beroep op deze beëindigingsgrond onder de ‘oude’ wet maar bij uitzondering voor.
Door de in 2003 aanvaarde wetwijziging, waardoor bij de omschrijving van ‘dringend eigen gebruik’ niet

langer van gebruik als bedrijfsruimte werd gesproken, maar van 'gebruik' zonder meer, is het aantal gevallen waarin een beroep op 'dringend eigen gebruik' kan worden gedaan, aanmerkelijk uitgebreid. Met name geldt sindsdien dat, anders dan onder het 'oude' recht het geval was, deze beëindigingsgrond ook voor renovatiegeschillen kan worden gebruikt.

17. In de literatuur is er op gewezen dat hiermee onwenselijke aspecten gepaard gaan. Dat wordt met name daarom betoogd, omdat het als onbevredigend wordt ervaren dat bij de zogenaamde 'verplichte' beëindigingsgronden uit het bedrijfsruimte-huurrecht^[12.] belangenafweging uitgesloten is, en dus – bij strikte toepassing van de desbetreffende regels – geen rekening kan worden gehouden met de aan de kant van de huurder spelende belangen. (De aan de kant van de verhuurder spelende belangen komen, althans als het om 'dringend eigen gebruik' gaat, natuurlijk wel aan bod: aan de hand van die belangen moet aannemelijk worden gemaakt dat er inderdaad van een dringende behoefte aan 'eigen gebruik' sprake is). Er wordt 'aansluitend' op gewezen dat dit kan betekenen dat een huurder wiens belangen beduidend zwaarder wegen dan die van de verhuurder, toch beëindiging van de huurrelatie (zonder verdere tegemoetkomingen^[13.]) kan hebben te aanvaarden. Die uitkomst spreekt nu niet bepaald aan^[14.].
18. De oplossing voor dit probleem zou echter niet gezocht moeten worden in het weer helemaal uitsluiten van 'dringend eigen gebruik' als beëindigingsgrond, en dan alleen als het gaat om renovatie – zoals wetsvoorstel 33 018 beoogt. Dat bewerkstelligt een onwenselijke 'versnippering' van de regelgeving, in een patroon waarbij de wetgever telkens voor deelproblemen ad-hoc oplossingen kiest. Zo komt een redelijke 'overall' honorering van de betrokken belangen, waarin consistentie en samenhang de boventoon voeren, steeds verder weg te liggen; en bovendien wordt de rechter die een geval redelijk wil oplossen, zo aan telkens weer andere onwenselijke beperkingen gebonden.
19. Dat laatste is ook daarom het geval, omdat wetsvoorstel 33 018, althans: de toelichting bij dat wetsvoorstel, uitgaat van de premisse dat toepassing van art. 7:220 BW de praktijk een alternatief biedt voor huurbeëindiging op grond van art. 7:296 lid 1 onder b BW, waardoor redelijke(r) uitkomsten (kunnen) worden verkregen. Die premisse lijkt mij in twee opzichten onjuist:
- a) Ten eerste ziet art. 7:220 BW op voorgenomen renovatie die met continuering van de huurovereenkomst gepaard gaat, terwijl art. 7:296 lid 1 onder b BW juist ziet op renovatie die niet met bestemming van de huurovereenkomst mogelijk is. De beide bepalingen regelen dus twee verschillende, en in beginsel onvereenigbare gevallen. Weliswaar valt er, doordat de 'onmogelijkheid' van voortzetting van de huurovereenkomst waar art. 7:296 BW op doelt niet absoluut is^[15.], een gebied aan te wijzen waarin de werking van beide bepalingen 'overlap' vertoont; maar dat neemt niet weg dat in veel gevallen waarvoor de ene bepaling bedoeld is, de andere bepaling niet kan worden toegepast. Dat die andere bepaling dan uitkomst zou kunnen bieden, moet daarom als een drogbeeld worden gekwalificeerd.
- b) In de tweede plaats gaat de toelichting bij wetsontwerp 30 018 ervan uit dat wanneer de verhuurder in het kader van art. 7:220 BW een redelijk renovatievoorstel aan de huurder doet, en dat voorstel in voldoende mate tegemoet komt aan de belangen van de huurder, de huurder slechts kan kiezen tussen aanvaarding van het voorstel en beëindiging van de huur. Het is echter zeer de vraag of dat zo is. In het algemeen geldt immers dat niemand verplicht is voorstellen, ook al zijn die redelijk, te aanvaarden. Art. 7:220 BW formuleert geen afwijking van dit vrij fundamentele beginsel van contractenrecht – het schrijft slechts voor dat een huurder die met een redelijk renovatievoorstel geconfronteerd wordt, gelegenheid moet geven voor de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden. In de Parlementaire geschiedenis is dit probleem onder ogen gezien, en is daar een debat op gevolgd met een uitkomst die ik als 'indecisive' wil betitelen^[16.]. Met dat al berust dit stellige uitgangspunt van de toelichting bij het nieuwe wetsontwerp op een rijkelijk zwakke basis. Maar de redelijkheid van de oplossing die het voorstel aandraagt, staat of valt daar wel mee.
20. Het geval dat in deze zaak ter beoordeling staat is illustratief voor de problemen die het wetsvoorstel oproept: het dringt zich op dat grootschalige renovatie, gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid van de (woon)buurt waarin het gehuurde ligt, maatschappelijk bij uitstek wenselijk en

bevorderlijk kan zijn. Wetgeving die het verwezenlijken van dergelijke renovatie ten aanzien van gehuurde bedrijfsruimte flink bemoeilijkt, zonder dat het mogelijk wordt gemaakt met de merites van het individuele geval rekening te houden, moet, als men dat voor ogen neemt, wel berusten op een eenzijdige, 'ad hoc' afweging (ten gunste van de huurder), en niet op evenwichtige besluitvorming.

Dergelijke wetgeving nodigt niet uit tot toepassing bij wege van anticipatie.

21. De beide in de alinea's 8–20 onderzochte ontwikkelingen leveren daarom volgens mij geen grond op om de rechtsleer die ik daarvoor heb besproken, 'bij te stellen'. Mij lijkt het aanbevelenswaardig dat de Hoge Raad bij die rechtsleer volhardt.
Aan de hand van die rechtsleer kom ik ertoe, de rechtsklachten van het middel als onaannemelijk te beoordelen.
22. Anders dan in de alinea's 1–6 van het middel wordt betoogd, is het niet met de aan art. 7:296 BW ten grondslag liggende gedachten in strijd, en ook overigens niet 'onaanvaardbaar', dat het belang van Lieven De Key bij realisatie van de voorgenomen renovatie wordt gehonoreerd als 'dringend eigen gebruik'. Daaraan doet niet af dat het in absolute termen mogelijk zou zijn om de renovatie zodanig 'bij te stellen' dat aan eiser in het nieuwe project een vervangende bedrijfsruimte — al-dan-niet nabij zijn huidige vestigingsplaats — wordt aangeboden^[17.]; en daarmee is wat ik de kern van deze klachten zou willen noemen, weerlegd.
23. Het behoort namelijk, blijkens de overwegingen van het hof, tot de oogmerken van het project, en het past in het kader van de daarmee beoogde verbetering van veiligheid en leefbaarheid, dat coffeeshops in dat project geen plaats krijgen. Het hof heeft in rov. 3.12 vastgesteld dat de bijzondere aard van (de nering van) een coffeeshop een negatief effect heeft op de exploitbaarheid van de beoogde nieuwbouw en op de beoogde verbetering van de leefbaarheid, en dat mede daarom de dringende noodzaak van de uitvoering zoals die door Lieven De Key wordt nagestreefd, voldoende is komen vast te staan.
Daarmee heeft het hof een motivering gegeven voor zijn oordeel die vanwege zijn overwegend feitelijke karakter in cassatie onaantastbaar is, die begrijpelijk is, en die in geen enkel opzicht indruist tegen de eerder besproken rechtsleer.
24. Alinea 6 van het middel suggereert dat het negatieve effect waarnaar ik in de vorige alinea verwees, niet zou mogen worden aangenomen als er niet van klachten uit het verleden over overlast (of andere onwenselijke verschijnselen) is gebleken. Die suggestie verdient niet te worden aanvaard. Het oordeel dat de nering van een coffeeshop de door het hof aangewezen negatieve effecten met zich meebrengt (en eventueel: slechts het serieuze risico van die negatieve effecten in zich bergt) is begrijpelijk, ook als er in de procedure niet is gebleken van klachten als in deze alinea uit het middel bedoeld. De motiveringsklacht van alinea 6 van het middel die tegen dit oordeel gericht is, is (ook) daarom ongegrond. De argumenten waarmee die motiveringsklacht wordt aangedrongen strekken er in wezen toe, dat de Hoge Raad de feitelijke afweging die het hof hier gemaakt heeft, zou moeten (her-)beoordelen. Dat laat art. 419 lid 3 Rv echter niet toe.
25. Deze alinea van het middel kwalificeert de hier bestreden beoordeling van het hof verder als 'niets anders dan een verkapt maar oneigenlijk planologisch argument'.
Ik stel voorop dat niets belet, dat bij de beoordeling van een beroep op dringend eigen gebruik ook argumenten van planologische aard worden betrokken^[18.]. Dat is ook goed te begrijpen: planologie wordt in belangrijke mate door aspecten van algemeen belang bepaald, en zulke aspecten kunnen van aanmerkelijk gewicht zijn als het gaat om de 'dringendheid' van een renovatieplan.
26. Wezenlijker lijkt mij echter, dat de door het hof vastgestelde negatieve effecten waar ik in alinea 23 naar verwees, niet als 'planologisch argument' van tafel mogen worden geveegd. Het gaat hier om reële bezwaren die een verhuurder bij het beleid dat hij ten aanzien van 'zijn' huurobjecten ontwikkelt, in aanmerking mag nemen. En zoals in alinea 24 al werd opgemerkt: welk gewicht aan die bezwaren moet worden toegekend onttrekt zich, als overwegend feitelijk, aan beoordeling in cassatie.
27. De overweging(en) van het hof betreffende de negatieve effecten die van een bedrijf als dat van eiser zijn te verwachten, leveren een zelfstandig dragende grond op voor het oordeel dat Lieven De Key de noodzaak van uitvoering van haar plannen voldoende aannemelijk heeft gemaakt. De in alinea 7 van het middel bestreden overweging die gericht is tegen 's hofs oordeel dat ruimten elders in het te ontwikkelen complex niet als het object van de huidige huurovereenkomst kunnen gelden, is dan ook aan te merken als overweging ten overvloede. De daartegen gerichte klacht treft al daarom geen doel.

28. Overigens is juist dat ruimten elders in een complex niet kunnen gelden als het voorwerp van een huurovereenkomst die een huurder terzake van één van de ruimten in dat complex heeft. Het feit dat er ruimten elders in het complex beschikbaar zouden zijn betekent dan ook niet, dat niet zou mogen worden aangenomen dat renovatie zonder beëindiging van de huurovereenkomst met betrekking tot het object dat de desbetreffende huurder in feite huurt, niet mogelijk is; en in het verlengde daarvan: dat aan deze voorwaarde voor toepassing van art. 7:296 lid 1 onder b BW is voldaan^[19.].
29. Alinea 8 van het cassatiemiddel, die ik tot dusver nog niet besprak, houdt geen argumenten in die, na het hiervóór behandelde, nog nadere bespreking behoeven. De daar neergeschreven klachten zien met name voorbij aan het in alinea's 22–26 hiervóór gezegde. Verder bevat het middel geen klachten.

Conclusie

Ik concludeer tot verwerping.

Voetnoten

Voetnoten

- [1.] Het woord 'coffeeshop' heeft hier kennelijk zijn vooral in Nederland gangbare betekenis van lokaliteit waar zogenaamde 'soft drugs' aan particuliere gebruikers worden aangeboden, en niet de elders gangbare betekenis van 'koffiehuis'.
- [2.] Het eindarrest van het hof is van 13 juli 2010. (Op 8 december 2009 heeft het hof in deze zaak een arrest gewezen waarin een incidentele vordering werd beoordeeld; dit arrest speelt in cassatie geen rol). De cassatiedagvaarding werd op 12 oktober 2010 betekend.
- [3.] In HR 14 november 1997, *NJ* 1998/148, r.o. 3.5 en HR 2 februari 1979, *NJ* 1979/508, m.nt. PAS 'O. omtrent middel 1' werden argumenten verworpen die ertoe strekten dat aan (het aannemen van) dringend eigen gebruik strengere eisen moesten worden gesteld. In HR 25 oktober 1991, *NJ* 1992/148, m.nt. PAS werd een in appel gegeven beslissing vernietigd, omdat daarin was miskend dat 'algemene bedrijfseconomische motieven' (en niet alleen nóg klemmender gegevens) zeer wel 'dringend eigen gebruik' konden opleveren. Zie verder Vrolijk, *Huurrecht* (losbl.), art. 296, aant. 71-72; Rossel, *T&C Burgerlijk Wetboek Boeken 6, 7, 8 en 10* 2011, art. 7:296, aant. 4 onder c.; Jongbloed, in: *Commentaar Huurrecht*, SDU 2011, p. 369; Evers, *Huurrecht bedrijfsruimten*, 2011, nr. 6.3.10 en 6.3.10.1; De Jonge, *Huurrecht*, 2009, nr. 54; Kerpestein, *Huurrecht bedrijfsruimte*, 2009, nr. 10.6.6; Kloosterman c.s., *Hoofdlijnen in het huurrecht*, 2008, p. 274-275; Rueb, Vrolijk en de Wijkerslooth-Vinke, *De huurbepalingen verklaard*, 2006, p. 221.
- [4.] O.a. HR 13 juni 2008, *NJ* 2008/338, r.o. 3.3.4; Jongbloed, in: *Commentaar Huurrecht*, SDU 2011, p. 369; Evers, *Huurrecht bedrijfsruimten*, 2011, p. 124.
- [5.] HR 12 juli 2002, *NJ* 2002/457, m.nt. PAS, r.o. 3.4.5; Vrolijk, *Huurrecht* (losbl.), art. 296, aant. 72.
- [6.] Opnieuw HR 12 juli 2002, *NJ* 2002/457, m.nt. PAS, r.o. 3.4.5; HR 14 november 1997, *NJ* 1998/148, r.o. 3.5; Vrolijk, *Huurrecht* (losbl.), art. 296, aant. 31, 52 en 72; Jongbloed, in: *Commentaar Huurrecht*, SDU 2011, p. 369; Evers, *Huurrecht bedrijfsruimten*, 2011, p. 124.
- [7.] Zie bijvoorbeeld De Wijkerslooth-Vinke, *Huurrecht* (losbl.), art. 274, aant. 124j (onder de kop '2. Zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is').
- [8.] Zie de noot onder het arrest van De Wijkerslooth-Vinke in *WR* 2010/56; De Wijkerslooth-Vinke, *Huurrecht* (losbl.), art. 274, aant. 124j (onder de kop '2. Zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is'); Huydecoper, *T&C Burgerlijk Wetboek Boeken 6, 7, 8 en 10*, 2011, art. 7:274, aant. 5 onder d, Sloop, renovatie.
- [9.] Ik denk dan aan gevallen zoals beoordeeld in HR 3 mei 1996, *NJ* 1996/655, m.nt. PAS (renovatie Bijlmermeer), zie met name r.o. 3.3 en 3.5.
- [10.] R.o. 3.2 van het in cassatie bestreden arrest.
- [11.] Zie *Kamerstukken II* 2011/2, 33 018, nr. 2 en 3. Voor zover hier van belang beoogt het wetsontwerp de huidige verwijzing naar renovatie in art. 7:296 lid 1 onder b BW te schrappen, en in plaats daarvan te bepalen dat van het beroep op dringend eigen gebruik vervreemding van de gehuurde zaak en

renovatie daarvan, worden uitgesloten. Het wetsvoorstel wordt — kritisch — besproken door Beij en Visser in: *TvHB* 2011, p. 335 e.v.

- [12.] Ik wijs er op dat de beëindigingsgrond van 'dringend eigen gebruik' in het woonruimte-huurrecht wél een belangenafweging voorschrijft — een bepaald wezenlijke afwijking van wat in het bedrijfsruimte-huurrecht geldt.
- [13.] Afgezien van de naar haar aard beperkte mogelijkheid die de regeling voor verhuis- en inrichtingskosten van art. 7:297 BW biedt.
- [14.] Zie, in verschillende zin, Vrolijk, *Huurrecht* (losbl.), art. 296, aant. 31; Huydecoper, *TvHB* 2008, p. 229 (nr. 20), *WR* 2007, p. 174, *NJB* 2003, p. 1944; Huydecoper en De Wijkerslooth-Vinke, *WR* 2002, p. 238 (nr. 26).
- [15.] Zie bijvoorbeeld Vrolijk, *Huurrecht* (losbl.), art. 296, aant. 91, met verwijzing naar De Waal, noot bij *WR* 2005, 64.
- [16.] De Jonge en De Wijkerslooth-Vinke, *Parlementaire Geschiedenis Huurrecht*, 2008, p. 323-324, 325 (onder nr. 4), 329, 336-337, en 338. De Regering spreekt nu eens uit dat het niet-aanvaarden van een redelijk voorstel als 'slecht huurderschap' zou kunnen worden gekwalificeerd, en dan weer dat hier misschien van wanprestatie van de huurder sprake is. Waarom dat zo zou zijn, wordt niet toegelicht. Het lijkt mij bepaald uitzonderlijk dat niet-aanvaarding van een redelijk voorstel in een van beide genoemde rubrieken zou zijn te plaatsen, en 'by the same token' onaannemelijk dat dat in de regel geoorloofd zou zijn. Als alternatief verwijst de Regering naar de mogelijkheid dat de verhuurder zich beroept op dringend eigen gebruik (maar daar vermeldt de Regering meteen bij dat de renovatie dan niet zonder beëindiging van de huur moet kunnen plaatsvinden, wat in het kader van art. 7:220 BW nu juist niet aan de orde is). Het zal de lezer van de *Parlementaire Geschiedenis* overigens opvallen dat de discussie vaak ziet op het geval van (niet-geliberaliseerde) woonruimte, waarbij de mogelijkheid van huurvaststelling via art. 7:255 BW beschikbaar is. Dat dat voor bedrijfsruimte — al-dan-niet begrepen onder art. 7:290 e.v. BW — en voor niet-geliberaliseerde woonruimte niet geldt, lijkt de deelnemers aan de toenmalige discussie te zijn ontgaan.
- [17.] Zie bijvoorbeeld Vrolijk, *Huurrecht* (losbl.), art. 296, aant. 91.
- [18.] Dat wordt, ten overvloede, bevestigd door de in voetnoot 9 aangehaalde uitspraak.
- [19.] Ik vind voor deze mening steun in de wetsgeschiedenis, zie De Jonge en De Wijkerslooth-Vinke, *Parlementaire Geschiedenis Huurrecht*, 2008, p. 325 (nr. 3). Daar wordt opgemerkt dat een aanpassing van de huurovereenkomst, bijvoorbeeld ten aanzien van de huurprijs, er niet aan in de weg staat de overeenkomst als voortzetting van de reeds bestaande huurovereenkomst te beschouwen. Dan volgt: "Daaraan doet niet af dat het gehuurde is gesloopt en opnieuw opgetrokken, zolang maar vast staat dat de plaats en de functie van het gehuurde in beginsel gelijk is gebleven, zij het dat de kwaliteit — wellicht aanzienlijk — is verbeterd. Een grens zou hier trouwens ook moeilijk te trekken zijn; men denke aan een renovatie met handhaving van de gevel van het gebouw, maar met gehele vernieuwing van de rest.". De steller van deze passage neemt kennelijk aan dat niet van voortzetting van de huurovereenkomst mag worden uitgegaan als, voor zover hier van belang, de plaats van de relevante activiteit niet gecontinueerd kan/zal worden.