

Aanbod en aanvaarding. Is er een overeenkomst tot stand gekomen tussen huurder en toekomstige verhuurder op grond waarvan de huurder betaling kan vor...

Rb. Den Haag 17-05-2017, ECLI:NL:RBDHA:2017:5491

Instantie

Rechtbank Den Haag

Datum

17 mei 2017

Magistraten

Mr. B. Meijer

Zaaknummer

C/09/518500 / HA ZA 16-1089

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

Vakgebied(en)

Verbintenissenrecht / Overeenkomst

Huurrecht / Huur van bedrijfsruimte

Brondocumenten

ECLI:NL:RBDHA:2017:5491, Uitspraak, Rechtbank Den Haag, 17-05-2017

Wetgeving

Art. 6:217, 6:225 BW; art. 93 Rv

Essentie

Aanbod en aanvaarding. Nieuw aanbod huurovereenkomst.

Is er een overeenkomst tot stand gekomen tussen huurder en toekomstige verhuurder op grond waarvan de huurder betaling kan vorderen van verhuis- en inrichtingskosten?

Samenvatting

L'Odeur exploiteert een parfumeriewinkel met een schoonheidssalon in het winkelcentrum Koningswerf te 's-Gravenzande. De gemeente Westland besluit op enig moment tot ingrijpende renovatie dan wel sloop en nieuwbouw van het winkelcentrum. De ontwikkelaar en de toekomstige verhuurder van het winkelcentrum is OC. L'Odeur poogt overeenstemming te bereiken met de gemeente en OC over de ontbinding van de huurovereenkomst en de in verband daarmee door haar van OC te ontvangen vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten. OC heeft L'Odeur (mede namens de gemeente) daartoe bij e-mail van 25 april 2014 een voorstel gedaan. Bij e-mail van 10 juli 2014 heeft L'Odeur aangegeven akkoord te zijn met dit voorstel, behoudens het aantal m² van het gehuurde en de per m² te ontvangen vergoeding. L'Odeur stelt zich niettemin op het standpunt dat er een overeenkomst ex art. 6:217 BW tussen haar en OC tot stand is gekomen en dat OC haar op grond daarvan een vergoeding is verschuldigd. OC betwist dit.

Rb.: Ingevolge art. 6:217 lid 1 BW komt een overeenkomst tot stand door aanbod en aanvaarding. Een voorstel tot het sluiten van een overeenkomst, gericht tot één of meer bepaalde personen, vormt een aanbod, indien het voldoende bepaald is en daaruit blijkt van de wil van de aanbieder om in geval van aanvaarding gebonden te zijn. Daarvan is volgens de rechtbank sprake, daar het voorstel van OC gericht is aan (de adviseur van) L'Odeur en het de essentialia van de te sluiten overeenkomst bevat. Dat het exacte aantal m² niet gegeven is, en dat de uitkomst van de rekensom niet klopt, maakt dit niet anders. De uitgangspunten voor het maken van de berekening zijn van belang, niet de exacte uitkomst. De rechtbank oordeelt dan ook dat de e-mail van OC een aanbod is. Daarentegen is er geen sprake van aanvaarding van dit aanbod, nu L'Odeur de vloeroppervlakte van het gehuurde betwist en een ander bedrag per m² wenst te ontvangen. Dit maakt dat partijen het niet eens zijn over de essentialia en dat sprake is van een nieuw aanbod (in plaats van aanvaarding). Het oorspronkelijke aanbod is daarmee verworpen (art. 6:225 lid 1 BW). Dit maakt dat geen overeenkomst tot stand is gekomen tussen OC en L'Odeur.

Verwant oordeel

Zie ook:

- HR 18 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:1494, ECLI:NL:PHR:2014:347: afwijkende aanvaarding, nieuw aanbod;
- Hof Den Haag 7 februari 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:316: geen overeenstemming, geen aanvaarding;
- Rb. Amsterdam 9 maart 2017, ECLI:NLRBAMS:2017:1533: geen overeenkomst door afwijkende aanvaarding;
- Rb. Groningen 6 augustus 2009, ECLI:NL:RBGRO:2009:BJ4772: afwijkende aanvaarding, nieuw aanbod.

Zie anders:

- HR 13 april 2007, ECLI:NL:PHR:2007:BA1535: wel aanbod en aanvaarding, slechts ondergeschikte punten;
- HR 6 mei 1988, NJ 1989/51 :vordering tot nietigverklaring of vernietiging van een huurovereenkomst en de daaraan gekoppelde vordering tot terugbetaling van reeds betaalde huren is een vordering betreffende een huurovereenkomst;
- Hof Arnhem-Leeuwarden 17 februari 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:1086: geen wil tot sluiten huurovereenkomst;
- Hof 's-Gravenhage 24 februari 2009, ECLI:NL:GHSGR:2009:BH6977: afwijking ondergeschikt punt;
- Rb. Limburg 15 februari 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:1251: afwijking ondergeschikt punt.

Wenk

Onderhavige uitspraak bevat een klassiek voorbeeld van aanbod en aanvaarding ex art. 6:217 BW. De beoordeling van de rechtbank of er in casu een overeenkomst tot stand is gekomen, is in lijn met bestaande wet- en regelgeving alsook met de rechtspraak ('zie ook' en 'zie anders'). De rechtbank oordeelt dat er sprake is van een aanbod, maar dat L'Odeur het aanbod niet heeft aanvaard, maar een nieuw aanbod heeft gedaan. Dit omdat er een aanvaarding is die van het aanbod afwijkt. Volgens de rechtbank zou er een afwijking kunnen zijn op ondergeschikte punten (en dus van aanvaarding) als L'Odeur alleen de vloeroppervlakte zou hebben betwist en niet ook de per m² te ontvangen vergoeding. Tot zover brengt deze uitspraak niets nieuws. L' Odeur vist achter het net, maar opmerking verdient de overweging van de rechtbank onder randnummer 4.14: 'Alhoewel de rechtbank op basis van hetgeen namens L'Odeur onder meer ter comparitie over de feitelijke situatie in het winkelcentrum is verklaard begrip kan opbrengen voor deze stelling van L' Odeur, kan L'Odeur dit niet met succes aan OC tegenwerpen. L'Odeur huurde de winkelunit op dat moment namelijk nog van de gemeente Westland en voor een eventuele tekortkoming in de nakoming van die huurovereenkomst diende L'Odeur de gemeente Westland als verhuurder aan te spreken.' Deze overweging impliceert dat een vordering van L'Odeur jegens de gemeente uit hoofde van een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst wellicht meer soelaas zou hebben geboden. Dit lijkt een gemiste kans voor L'Odeur. In het verlengde daarvan is interessant de overweging van de rechtbank in het incident. Ook daarbij is relevant dat de gemeente geen procespartij is. OC vordert ex art.93 sub c Rv verwijzing van de zaak naar de kantonrechter. De rechtbank overweegt dat geen sprake is van een zaak betreffende een huurovereenkomst, omdat het geen geschil betreft tussen huurder en verhuurder. Dit is enigszins opmerkelijk daar het onderwerp van geschil wel (een) huur(overeenkomst) betreft. Bovendien is OC wel de toekomstige verhuurder. In T&C bij sub c van art. 93 Rv (aantekening 3) is te lezen dat de term 'betreffende' in het artikel er op duidt dat de vordering betrekking moet hebben op één van de specifiek genoemde overeenkomsten. Dit is ruimer dan dat de vordering haar grondslag moet hebben in de overeenkomst. Een vordering tot nietigverklaring of vernietiging van een huurovereenkomst en de daaraan gekoppelde vordering tot terugbetaling van reeds betaalde huren kwalificeert bijvoorbeeld als een vordering betreffende een huurovereenkomst (zie uitspraak HR 6 mei 1988 onder 'zie anders'). Dit zegt niets over de vraag of partijen per definitie huurder en verhuurder moeten zijn, wil worden voldaan aan de vereisten van artikel 93 sub c Rv. De vordering in de onderhavige zaak lijkt echter wel degelijk betrekking te hebben op een huurovereenkomst. Inmiddels is bekend dat huurder in beroep is gegaan tegen de uitspraak.

Partij(en)

Vonnis in de zaak van

L'Odeur B.V., gevestigd te 's-Gravenzande, gemeente Westland, eiseres in de hoofdzaak, verweerster in het incident, advocaat mr. B.D. Bos te Rotterdam, tegen

Ontwikkelingscombinatie Hart van 's-Gravenzande B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Delft, gedaagde in de hoofdzaak, eiseres in het incident, advocaat mr. M.J.E. Boudesteijn te Rotterdam.

Uitspraak

Rechtbank:

1. De procedure

1.1.

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 15 september 2016 met producties;
- de exceptie van onbevoegdheid tevens conclusie van antwoord met producties;
- het tussenvonnissen van 23 november 2016 waarbij een comparitie van partijen is bevolen;
- de conclusie van antwoord in het incident;
- het proces-verbaal van comparitie van 23 maart 2017 en de daarin genoemde stukken.

1.2.

Het proces-verbaal van comparitie is buiten aanwezigheid van partijen opgemaakt. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld correcties van feitelijke aard per brief aan de rechtbank kenbaar te maken. Partijen hebben van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

1.3.

Ten slotte is een datum voor vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1.

L'Odeur exploiteert sinds 1993 een parfumeriewinkel met een schoonheidssalon. Daarnaast worden artikelen verkocht op het gebied van woondecoratie. Vanaf 1993 tot 3 november 2014 is L'Odeur in verschillende units gevestigd geweest in het overdekte winkelcentrum Koningswerf te 's-Gravenzande (hierna: het winkelcentrum). Vanaf 2006 is de parfumerie gevestigd in de unit gelegen op Koningswerf 1 en vanaf 2012 vindt de verkoop van woondecoratie plaats vanuit de naastgelegen unit Koningswerf 5. Tussen beide units is een binnenmuur doorgebroken.

2.2.

Vanaf 2001 heeft de toenmalige eigenaar/verhuurder met projectontwikkelaars en met (een vertegenwoordiging van) de ondernemers op het winkelcentrum nagedacht en gesproken over renovatie of sloop en nieuwbouw van het in de jaren '70 van de vorige eeuw gebouwde winkelcentrum.

2.3.

In de op 21 april 2006 namens L'Odeur als huurder en op 10 mei 2006 namens Rodamco Nederland Winkels B.V. als verhuurder ondertekende huurovereenkomst winkelruimte is het volgende opgenomen:

'(...)

Het gehuurde, bestemming

1.1

Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, *groot 144 m² b.v.o. begane grond en 29 m² b.v.o. op de verdieping* hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen te *Koningswerf 1*

(...)

1.3

Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als winkelruimte voor de verkoop van *parfumerieën, kado-artikelen, sieraden, cosmetica en schoonheidssalon*.

(...)

Huurprijs (...)

4.1

De huurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 33.500,-- (...)

Levering en diensten

5.

Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen: dat in geval van artikel 16 van de Algemene Bepalingen het voorschotbedrag servicekosten bij aanvang van de huurovereenkomst € 3.806,-- per jaar bedraagt, te vermeerderen met B.T.W., te voldoen bij vooruitbetaling tegelijk met de betaling van de huurprijs.

(...)

2.4.

Op enig moment heeft de gemeente Westland het winkelcentrum in eigendom verkregen. De huurovereenkomst is op de gemeente Westland overgegaan. Deze heeft de huurovereenkomst als verhuurder voortgezet.

2.5.

Op enig moment heeft de gemeente Westland als eigenaar/verhuurder besloten tot ingrijpende renovatie dan wel sloop en nieuwbouw van het winkelcentrum. De projectontwikkelaar is OC. OC is tevens de toekomstige eigenaar en verhuurder van het nieuwe winkelcentrum.

2.6.

Vanaf 2008 zijn er huurders vertrokken uit het winkelcentrum zonder dat daarvoor andere huurders terugkwamen. Er ontstond derhalve leegstand in het winkelcentrum.

2.7.

In de op 18 juni 2012 namens L'Odeur en de gemeente Westland door de retail vastgoed adviseur ondertekende 'concept: overeenstemming verklaring t.b.v. winkelunit' is het volgende opgenomen:

'(...)

Object (het gehuurde):

Ligging: In winkelcentrum "De Koningswerf".

Postadres: Koningswerf 5 (...)

Indeling (in m² b.v.o.) 103 m²

Bestemming: Detailhandel conform artikel 7:290 BW ten behoeve van: Het bevorderen en verkopen van Home decoration, cadeau artikelen en aanverwante artikelen, in de breedste zin.

Huurder: L'Odeur BV (...)

Verhuurder: Gemeente Westland

(...)

Huurprijs per jaar: 103 m² b.v.o. à € 108, = per m² = € 11.124, = per jaar excl. B.T.W. (...)

(...)

Voorschotbijdrage S.K.: 103 m² b.v.o. à € 35, = per m² = € 3.605, = per jaar excl. BTW.

(...)'

2.8.

Op of omstreeks 22 juli 2009 heeft L'Odeur aan de heer [A] (hierna: [A]) van MKB Adviseurs opdracht gegeven 'tot het uitvoeren/verrichten van al die werkzaamheden, die direct of indirect verband houden met het (in minnelijk overleg) bereiken van overeenstemming over de ontbinding van de vigerende huurovereenkomst met betrekking tot de onroerende zaak (...) en de in verband daarmee overeen te komen schadeloosstelling met derden (...).' Daarbij zijn zij overeengekomen dat uitsluitend L'Odeur beslist over het al dan niet treffen van een (minnelijke) regeling met de derde.

2.9.

Bij e-mail van 25 april 2014 heeft [B] (hierna: [B]) aan [A] (en in cc aan onder meer de gemeente Westland en OC) het volgende bericht, waarbij met Mw. [X] L'Odeur wordt bedoeld en met Bouwfonds dan wel OCHvG OC:

'(...)

Het is vandaag niet meer gelukt om met de gemeente Westland tot een gezamenlijke reactie te komen op het voorstel van Mw. [X] /MKB Adviseurs inzake de huurovereenkomsten voor de winkelunits 1 en 5. Wel heb ik een en ander met Bouwfonds af kunnen stemmen. De reactie van Bouwfonds/OCHvG is als volgt:

- Wij stellen vast dat Mw. [X] zelf aan de gemeente en OCHvG voorstelt om beide huurovereenkomsten te beëindigen.
- De betalingsachterstand op winkelunit 1 bedraagt € 20.253,08 incl. BTW.
- De betalingsachterstand op winkelunit 5 bedraagt € 19.634,18 incl. BTW.
- Er is sprake van een bankgarantie ten bedrage van ca. € 10.000,- incl. BTW.
- Per saldo is er bij een eindafrekening op dit moment een betalingsachterstand van ca. € 30.000,- incl. BTW

Bouwfonds behandelt Mw. [X] niet anders dan de andere zittende huurders en ook zij kan een "redelijk renovatievoorstel" tegemoet zien bij beëindiging. Het betreft dan een tegemoetkoming in de kosten van verhuizing en inrichting nl. € 2.500,- + op basis van het begane grond oppervlak van winkelunit 1, ca. 120 m² vermenigvuldigd met € 340,- o.b.v. de categorie "drogisterij-normaal" (conform Taxatieboekje Vastgoedmarkt) resulteert dit in een bedrag groot: € 32.089,20 incl. BTW. Dit bedrag zal Bouwfonds bij de beëindiging en ontruiming van de winkelunits 1 en 5 en na ontvangst van de bankgarantie betalen aan verhuurder, gemeente Westland, om de opgelopen financiële achterstand daarmee op te heffen.

Vandaag is aan Mw. [X] per brief de ontruiming van winkelunit 5 aangezegd per 30 april 2014. De daadwerkelijke ontruiming

moet uiterlijk op 31 mei 2014 hebben plaatsgevonden.

Wij vertrouwen hiermee een partijen convenierde oplossing te hebben gevonden. Wij zien een reactie met belangstelling tegemoet.

(...)'

2.10.

Bij brief van 25 april 2014 heeft mr. Boudesteijn namens de gemeente Westland aan L'Odeur onder meer bericht dat de tijdelijke huurovereenkomst ten aanzien Koningswerf 5 eindigt op 29 april 2014 en dat de gemeente instemt met uitstel van ontruiming tot en met 31 mei 2014.

2.11.

Bij e-mail van 5 mei 2014 heeft [B] aan [A] het volgende bericht:

'(...)

Vraag 1: ben benieuwd naar de reactie van [X] op het voorstel van de OCHvG van vrijdag 25 april jl?

Vraag 2: Overweegt [X] serieus om een ander pand (...) aan te kopen en haar onderneming voort te zetten?

(...)'

2.12.

Bij e-mail van 10 mei 2014 heeft [A] aan [B] het volgende bericht ten aanzien van L'Odeur:

'(...)

Tijdens het laatste overleg hebben wij gesproken over dit dossier. Daarin hebben wij nadrukkelijk aangegeven dat ons voorstel de ondergrens was en op hoofdlijnen. Het mag duidelijk zijn dat gezien de inhoud van jouw mail er geen positieve reactie is op jullie voorstel.

(...)'

2.13.

Bij e-mail van 14 mei 2014 heeft [C] mede namens L'Odeur aan wethouder T. Duijvestijn van de gemeente Westland het volgende bericht:

'(...)

De Koningshof houdt op te bestaan, dat is voor een ieder duidelijk.

(...)

Wat wij van u vragen is om de laatste maanden van ons bestaan in de Koningswerf helemaal geen huur of een symbolisch bedrag te vragen.

Zeker nu de C-1000 haar deuren heeft gesloten wat altijd onze publiekstrekker was, komt er veel minder publiek naar de Koningswerf.

Nu ook nog eens op korte termijn de Big Bazar en Bakker Roodenrijs ons gaan verlaten staat de huidige huurprijs niet meer in contrast met gebodene.

Het kan toch niet zo zijn dat na jaren strijden voor een nieuw centrum wij er zelf geen deel meer van uit kunnen maken.

(...)'

2.14.

Bij e-mail van 6 juni 2014 heeft wethouder Duijvestijn van de gemeente Westland aan [C] het volgende bericht:

'(...)

Op jouw vraag of ik iets kan betekenen ten aanzien van de huurkorting voor de nog zittende ondernemers moet ik je helaas teleurstellen. OCHvG heeft als ontwikkelaar en toekomstige verhuurder de regie en beslist over de renovatievoorstellen en de financiële invulling daarvan. Dat geldt dus ook voor een eventuele huurverlaging tot aan de renovatie. Ik heb jouw verzoek bij de OCHvG nadrukkelijk onder de aandacht gebracht.

Op basis van het oorspronkelijke plan, het in één keer bouwen van het nieuwe winkelcentrum, zouden de huren moeten worden beëindigd. Inmiddels is de situatie veranderd en zijn de plannen aangepast. Er zal in fases worden gebouwd. Het beëindigen van de huur is dan niet meer noodzakelijk. Dit betekent dat de ondernemers recht hebben op een 'renovatievoorstel' en zal er een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toegekend worden. Zoals je weet heeft OCHvG aan drie winkeliers een concreet renovatievoorstel gedaan. Met één daarvan, Hakzo, vinden nu vergevorderde gesprekken plaats over betaling van een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.

De gesprekken en onderhandelingen worden door en voor de ontwikkelaar als toekomstige verhuurder gevoerd. De gemeente is hierin geen partij en daarom ook niet aanwezig bij de (onderhandelings-)gesprekken. (...)'

2.15.

Bij e-mail van 24 juni 2014 heeft mr. [advocaat 1], advocaat van de gemeente Westland, aan OC het volgende bericht:

'(...)

Afgelopen vrijdag hadden [D] [[D] van de gemeente Westland, *toevoeging rechtbank*] en ik een gesprek met [X] en [A] over de huurachterstand en de impasse die is ontstaan omtrent de renovatie en het daarover maken van afspraken. Wij hebben benadrukt dat de rol voor de gemeente zeer beperkt is en enkel ziet op haar positie van verhuurder. Afspraken over de tijdelijke situatie, de renovatie en de situatie na afronding van de renovatie zal [X] met OCHvG moeten bespreken en afhechten. (...)

2.16.

Bij e-mail van 10 juli 2014 heeft L'Odeur aan [B] (en in cc aan onder meer de gemeente Westland en OC) het volgende bericht:

'(...)

In opvolging van uw onderstaand bericht [de hiervoor genoemde e-mail van 25 april 2014 van [B], *toevoeging rechtbank*] kunnen wij u mededelen dat wij in beginsel akkoord zijn met uw oplossing. Er zijn 2 aanpassingen en 3 toevoegingen.

1. Het aantal m² volgens het huurcontract betreft 144 (begane grond) en 29 m² verdieping. Tezamen 173 m².
2. Wij hebben gemotiveerd bezwaar aangetekend tegen alle servicekosten afrekeningen om de bij u bekende redenen. Omwille van een lang juridisch traject te voorkomen, komen de servicekosten te vervallen.
3. De opleverdata van winkelunit 1 in onderling overleg nader te bepalen.
4. Het geld zal worden uitbetaald op het moment dat winkelunit 1 wordt opgeleverd.
5. De bankgarantie wordt vrijgegeven op het moment dat winkelunit 1 wordt opgeleverd.

Derhalve is de financiële afrekening dan als volgt.

173 m² x € 340,= = € 58.820,=

Verhuiskostenvergoeding = € 2.500,=

Financiële huurachterstand -/- P.M.

Huur t.m. oplevering winkelunit 1 -/- P.M.

Genoemde bedragen zijn excl. eventueel verschuldigde BTW.

Hopende met deze reactie op uw voorstel dat beide partijen haar weg kunnen vervolgen richting de toekomst.

(...)

2.17.

Bij brief van eveneens 10 juli 2014, ontvangen door L'Odeur op of na 11 juli 2014, heeft mr. Boudesteijn namens de gemeente Westland en OC aan L'Odeur het volgende bericht, waarbij met OCHvG OC wordt bedoeld:

'(...)

Al enige tijd vinden gesprekken met u en uw gemachtigde de heer [A] van MKB Adviseurs plaats over de sloop en nieuwbouw (renovatie) van het winkelcentrum. (...) Deze brief gaat over de consequenties die de sloop en nieuwbouw zal hebben voor het gehuurde en bevat een voorstel tot voortzetting van uw huurovereenkomst inzake Koningswerf 1 te 's-Gravenzande gedurende de sloop en nieuwbouw (renovatie) van het winkelcentrum. De winkelruimte aan Koningswerf 5 te 's-Gravenzande, die u huurde op grond van een tijdelijke huurovereenkomst, heeft u ontruimd.

(...)

Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan uw belangen is besloten sloop en nieuwbouw (renovatie) te laten plaatshebben met behoud van de huidige huurovereenkomsten en niet over te gaan tot beëindiging van de huurovereenkomsten. Op deze wijze behoudt u uw goodwill en kan uw winkel gedurende de sloop en nieuwbouw geopend blijven voor het publiek.

De omvang en duur van de werkzaamheden.

Zoals u bekend, zal de sloop en nieuwbouw gefaseerd plaatshebben. (...) Dat houdt in dat met gefaseerde sloop van de panden binnen het plangebied naar verwachting zal worden gestart rond 1 augustus 2014.

Uw winkelruimte bevindt zich in fase 2. Uw winkel hoeft niet te worden gesloopt. Eerder zijn met u gesprekken gevoerd over een eventuele (tijdelijke) verplaatsing, maar dit blijkt voor uw winkelruimte niet nodig te zijn. De voorstellen die in dat kader met u zijn besproken zijn derhalve vervallen. Ten behoeve van de renovatie is wel noodzakelijk dat uw winkel gedurende één week gesloten is, na acceptie van dit redelijk voorstel. U hoeft het gehuurde hiervoor niet te ontruimen. Het exacte tijdstip van de sluiting wordt vooraf in overleg met u bepaald. Gedurende deze week bent u uiteraard geen huur verschuldigd.

Vanwege de korte sluitingsperiode ligt het niet voor de hand om te verhuizen naar een tijdelijke winkelruimte. Als u daar anders over denkt, is overleg daarover mogelijk.

U ontvangt thans reeds een korting op de huurprijs van 25%. Vanwege overlast die u kunt ondervinden van de sloop en nieuwbouw, wordt deze korting van 25% op de huurprijs gehandhaafd tot de oplevering aan u van de gerenoveerde winkelruimte, doch tot uiterlijk tot 1 januari 2015.

Opleveringsniveau van de gerenoveerde winkelruimte

Het winkelcentrum zal na de sloop door de gemeente worden geleverd aan OCHvG, waarna deze uw verhuurder zal zijn. Het gehuurde is circa 173 m² BVO, als aangegeven op de hierbij gaande plattegrond (...)

Na de renovatie van uw winkelruimte, maar in elk geval vanaf 1 januari 2015, bedraagt de nieuwe huurprijs circa € 51.900,= per jaar, exclusief B.T.W. (op basis van € 300,= per m² per jaar). Het voorschot servicekosten bedraagt € 10,=, de promotiekosten € 5,= en de bijdrage in de servicekosten in verband met gratis parkeren voor bezoekers van het winkelcentrum maximaal € 15,= (deze bedragen zijn per m² BVO per jaar, exclusief B.T.W.). Deze servicekosten worden in rekening gebracht vanaf opening winkelcentrum welke in het derde kwartaal 2016 zal plaatsvinden. (...)

Verhuis- en inrichtingsvergoeding

Omdat u het gehuurde niet hoeft te ontruimen gedurende de werkzaamheden, heeft u geen recht op een verhuis- en inrichtingsvergoeding.

De huurachterstand voor Koningswerf 1 en 5 gezamenlijk bedraagt thans een bedrag van € 46.327,75, voor Koningswerf 1 en 5 thans respectievelijk € 26.330,06 en € 19.997,60. Op grond van gesprekken die u heeft gevoerd met de gemeente is besloten u een voorwaardelijke kwijtschelding aan te bieden van € 9.000,= van de achterstallige huur. Deze betalingsachterstand is zodanig dat een voortgezet verblijf in het winkelcentrum alleen aan de orde kan zijn indien de resterende betalingsachterstand op korte termijn geheel wordt voldaan.

(...)

2.18.

Bij e-mail van 7 augustus 2014 heeft [B] aan L'Odeur het volgende bericht:

'(...)

Binnenkort wordt er gestart met de sloopwerkzaamheden voor de realisatie van nieuwbouw van het project Hart van 's-Gravenzande.

Als onderdeel van deze werkzaamheden wordt de entreehal van het bestaande winkelcentrum De Koningswerf geschikt gemaakt als winkelruimte (...).

Uw winkelruimte grenst direct aan deze entreehal. Wij verzoeken u om in de komende periode rekening te houden met het feit dat de bestaande ingang tussen de entreehal en uw winkelruimte wordt dichtgemaakt met een beplating. De werkzaamheden om van de entreehal een winkelruimte te maken zullen enige overlast veroorzaken. (...)

2.19.

Bij e-mail van 8 augustus 2014 heeft L'Odeur aan [B] het volgende bericht:

'(...)

Voor het eerst hebben wij kennis kunnen nemen van het renovatievoorstel in uw huidige opzet bij brief van uw raadsvrouw d.d. 10 juli 2014. Aangezien deze discussie door u is gestart in de vakantieperiode, hebben wij uw raadsvrouw laten weten inhoudelijk op uw brief terug te komen nadat de door ons te raadplegen partijen terug zijn van vakantie. Om die reden vinden wij het niet gepast om toch door te gaan met de werkzaamheden.

Zonder volledig te zijn in onze afwijzing en nog inhoudelijk terug te komen op de brief van uw raadsvrouw d.d. 10 juli 2014, berichten wij voorlopig als volgt;

- Het voorstel zoals in uw onderstaande e-mail is niet door uw raadsvrouw aangekondigd en maakt dus geen onderdeel uit van de door u gesuggereerde renovatie
- Uw voornemen is om onze hoofdtoegang af te sluiten. Dit is voor ons geen acceptabele situatie. De totale toegang- en pandbeveiliging is gesitueerd op deze ingang. Op deze beveiligingssituatie heeft de verzekeringsmaatschappij haar goedkeuring gegeven om zowel de goederen als de inventaris te verzekeren.

Onder voorbehoud van alle rechten en wettelijke bepalingen, verwerpen wij het afsluiten van onze hoofdtoegang en zullen geen werkzaamheden toelaten. U dient voor een onbeperkte toegang zorg te blijven dragen.

(...)

2.20.

Bij brief van 25 augustus 2014 heeft L'Odeur aan mr. Boudesteijn het volgende bericht:

'(...)

1.

Zoals u bekend, is door uw cliënt op vrijdag 25 april 2014 (...) een renovatie aanbod gedaan, welke door ons is geaccepteerd op 10 juli 2014 (...)

2.

(...)

3.

Ingaande op uw inhoudelijk voorstel in uw brief d.d. 10 juli 2014 zult u begrijpen dat deze integraal is afgewezen. Hoewel het voor de verdere afwikkeling niets uitmaakt – deze is en blijft zoals eerder op 25 april 2014 en 10 juli 2014 is overeengekomen - zullen wij een inhoudelijke reactie geven. Wij zijn van mening dat wat uw cliënt van plan is met haar renovatieplan en de daaraan gekoppelde huurverhoging niet mogelijk is. Hoewel uw brief niet is voorzien van een renovatieplan, lijkt het ons zeer onmogelijk om een gerechtvaardigd renovatieplan met een dergelijke huurverhoging uit te voeren binnen slechts één week, waarbij de winkelunit – vol met risico gevoelige artikelen - niet behoeft te worden leeggeruimd. Naar onze mening is het slechts achterstallig onderhoud. Uw cliënt had dit in een veel eerder stadium en op reguliere basis moeten doen.

Winkelunit 1 zit nog vol met asbest. (...) Dit is het moment voor een noodzakelijke en volledige asbestschoonmaak en ontruiming van het winkelpand onontkoombaar.

Winkelunit 1 maakt deel uit van het huidige winkelcentrum met een in- en uitgang en etalageruimte in de passage. Door de renovatieplannen komt dit in het geheel te vervallen waardoor voor ons bedrijf een sterk verminderde locatie overblijft. Voor ons is dit niet acceptabel.

Door bovenstaande is een hernieuwd huurcontract per 1 januari 2015 niet aan de orde.

4.

In de afgelopen periode – na de toezegging van uw cliënt van 25 april 2014 - zijn wij op zoek gegaan naar een vervangend winkelpand. Deze hebben wij inmiddels gevonden. Langs deze weg delen wij u mede dat wij bereid zijn mee te werken aan een beëindigingdatum van 31 oktober 2014.

(...)

2.21.

Bij brief van 26 september 2014 heeft mr. Boudesteijn aan L'Odeur het volgende bericht:

(...)

In tegenstelling tot wat u schrijft in uw brief [van 25 augustus 2014, *toevoeging rechtbank*], is het aanbod van cliënte d.d. 25 april 2014 door uw adviseur, de heer [A], bij zijn email van 10 mei 2014 afgewezen.

Vanwege de afwijzing van het voorstel d.d. 25 april 2014 heb ik u d.d. 10 juli 2014 een nieuw voorstel gestuurd. Ook dat voorstel wijst u blijkens uw genoemde brief af. U geeft in uw brief aan dat u de huurovereenkomst wenst te beëindigen per 31 oktober 2014 omdat u een ander winkelpand zal betrekken. Dit heeft u tijdens uw gesprek van gisteren met de heren [E] [locatiemanager bij OC, *toevoeging rechtbank*] en [B] bevestigd. Zij hebben tijdens het genoemde gesprek aangegeven dat de huidige huurovereenkomst kan worden voortgezet, waarbij slechts beperkte renovatiewerkzaamheden aan het gehuurde noodzakelijk zijn, maar u heeft aangegeven dat u in geen geval in het gehuurde wil blijven huren en dat u wenst te verhuizen naar het andere winkelpand.

Cliënten stemmen in met deze beëindiging, maar wijzen u erop dat de huurachterstand ten aanzien van het gehuurde en Koningswerf 5 tot en met 31 oktober 2014, die in totaal € 54.412,18 bedraagt dient te worden voldaan. (...)

2.22.

Partijen hebben hierna met elkaar verder gecorrespondeerd, waarbij L'Odeur zich op het standpunt is blijven stellen dat er een overeenkomst is conform de uitgangspunten genoemd in het voorstel van 25 april 2014 en dat OC dus een vergoeding aan L'Odeur dient te betalen. OC betwist dit.

2.23.

Bij e-mail van 29 oktober 2014 heeft L'Odeur aan mr. Boudesteijn het volgende bericht:

(...)

Hierbij doen wij melding van de onacceptabele bouwoverlast welke wij ondervinden van de sloop en aanpassingen in Koningswerf 1

- Alle communicatievoorzieningen zoals telefoonlijnen zijn j.l. vrijdag op een dusdanige wijze onklaar gemaakt dat wij geen alarmvoorziening met de meldkamer konde realiseren. Wij hebben een mobiele voorziening moeten aanleggen. De kosten hiervan zijn voor rekening van uw cliënten.
- In weerwil van onze melding hebben uw cliënten onze etalage dichtgezet met een wand. Dit accepteren wij nadrukkelijk niet.
- De toegang tot onze hoofdingang is door het doorknippen van de elektra hoofdkabel niet meer via de hoofdtoegangsdeuren te bereiken.
- Er is veel overlast van de bouwvakkers welke werkzaam zijn.

Op deze wijze is en was een goede bedrijfsvoering nooit mogelijk.

(...)

2.24.

Per 1 november 2014 heeft L'Odeur haar winkelruimte in het winkelcentrum ontruimd en opgeleverd.

2.25.

Bij e-mail van 7 november 2014 heeft L'Odeur aan mr. Boudesteijn het volgende bericht:

'(...)

Zoals u weet hebben wij inmiddels beide panden correct opgeleverd (...)

(...)

Ontwikkelingscominatie Hart van 's-Gravenzande is aan ons een verhuis- en inrichtingsvergoeding van unit 1 verschuldigd van € 74.197,20. (...)

(...)

Wij zijn niet voornemens om weken te wachten op afwikkeling en geven u hiervoor nog 5 dagen te tijd na heden.

(...)'

2.26.

Op 1 april 2015 is het winkelcentrum door de gemeente Westland aan OC geleverd, zodat OC vanaf die datum eigenaar is van het winkelcentrum.

2.27.

In het najaar van 2015 heeft L'Odeur een vaststellingsovereenkomst met de gemeente Westland gesloten ten aanzien van de servicekosten.

2.28.

Bij brief van 3 december 2015 heeft mr. [advocaat 2] namens L'Odeur mr. Boudesteijn – naar de rechtbank aanneemt in haar hoedanigheid als advocaat van OC – gesommeerd om binnen twee weken € 60.320 te betalen. Bij e-mail van 11 december 2015 heeft mr. Boudesteijn aan mr. [advocaat 2] bericht dat OC genoemd bedrag niet zal betalen.

2.29.

Het gerenoveerde en nieuw gebouwde winkelcentrum zal naar verwachting niet voor medio 2017 worden opgeleverd.

3. Het geschil

In de hoofdzaak

3.1.

L'Odeur vordert – samengevat – veroordeling van OC tot betaling van € 61.320,- exclusief BTW, vermeerderd met 7% rente vanaf 3 november 2014 althans de wettelijke rente vanaf 12 november 2014 en met veroordeling van OC in de proceskosten.

3.2.

L'Odeur voert daartoe – samengevat – het volgende aan. In verband met de voorgenomen sloop en nieuwbouw van het winkelcentrum heeft L'Odeur met OC overeenstemming bereikt over een aan haar te betalen vergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten in de zin van artikel 7:220 BW van € 340,- per vierkante meter plus een vast bedrag van € 2.500,-. Er is immers sprake van een aanbod van OC dat door L'Odeur binnen een redelijke termijn op essentiële punten – namelijk de objectieve criteria aan de hand waarvan het redelijk renovatievoorstel wordt vastgesteld – is aanvaard. L'Odeur stelt dat OC tekortschiet in de nakoming van de uit hoofde van de overeenkomst op haar rustende verbintenis tot betaling van de vergoeding. Voor zover er geen overeenstemming zou zijn bereikt, stelt L'Odeur subsidiair dat OC gebonden is aan haar toezegging dat L'Odeur niet anders dan de andere zittende huurders zal worden behandeld en dat zij een redelijk renovatievoorstel tegemoet kan zien bij beëindiging conform de in de e-mail van 25 april 2014 genoemde uitgangspunten. Dit creëert een verbintenis die door OC moet worden nagekomen, althans naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid staat het OC niet meer vrij nakoming daarvan achterwege te laten. OC dient alsnog een redelijk renovatievoorstel aan L'Odeur te doen. Ook op grond van artikel 7:220 BW is OC hiertoe gehouden, nu het van L'Odeur niet kon worden gevergd dat zij gedurende de sloop en renovatie van het winkelcentrum haar onderneming daar zou blijven exploiteren. Meer subsidiair stelt L'Odeur dat OC onrechtmatig jegens haar heeft gehandeld door de onderhandelingen af te breken en door misbruik te maken van de omstandigheden waarin L'Odeur verkeerde. OC is gehouden tot vergoeding van de daardoor door L'Odeur geleden schade.

3.3.

OC voert verweer.

3.4.

Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

In het incident

3.5.

OC vordert – samengevat – de zaak te verwijzen naar team Kanton van deze rechtbank.

3.6.

OC voert daartoe – samengevat – het volgende aan. De vordering in de hoofdzaak is gegrond op nakoming van een renovatievoorstel in de zin van artikel 7:220 BW. Daarmee heeft de vordering in de hoofdzaak een dusdanige samenhang met de huurovereenkomst van L'Odeur dat de zaak op grond van artikel 93 onderdeel c Rv door de kantonrechter moet worden behandeld en beslist.

3.7.

L'Odeur voert verweer.

3.8.

Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. De beoordeling

In het incident

4.1.

In artikel 93 aanhef en onder c van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) is onder meer bepaald dat zaken betreffende een huurovereenkomst, ongeacht het beloop of de waarde van de vordering, door de kantonrechter worden behandeld en beslist. Ingevolge artikel 71, tweede lid, Rv wordt een zaak, in behandeling bij een andere kamer dan die voor kantonzaken, welke verder moet worden behandeld en beslist door de kantonrechter, op verlangen van een van partijen of ambtshalve verwezen naar de kamer voor kantonzaken. Of verwijzing nodig is, wordt beoordeeld aan de hand van een voorlopig oordeel over het onderwerp van geschil. Gelet op het voorgaande strekt de incidentele vordering – anders dan in de processtukken is vermeld – niet ook tot absolute onbevoegdheid van de rechtbank maar enkel tot interne verwijzing binnen de rechtbank.

4.2.

Naar het (voorlopig) oordeel van de rechtbank is er geen sprake van een zaak betreffende een huurovereenkomst. L'Odeur huurde immers de winkelruimte van de gemeente Westland en niet van OC, zodat er geen sprake is van een geschil tussen een huurder en een verhuurder. Dat OC in de toekomst mogelijk de ruimte wilde verhuren aan L'Odeur maakt dit niet anders. De grondslag van de vordering van L'Odeur is – anders dan OC stelt – naar L'Odeur ter comparitie heeft toegelicht, ook niet artikel 7:220 BW. L'Odeur heeft ter onderbouwing van haar vordering gesteld dat OC een zelfstandige verplichting heeft onder meer op basis van het door laatstgenoemde gedane en door L'Odeur aanvaarde aanbod om aan haar een vergoeding te betalen, los van een eventuele verplichting van de verhuurder. Daarbij stelt L'Odeur dat OC bij het doen van dat aanbod vanuit haar eigen belang om het winkelcentrum beschikbaar te krijgen voor sloop en nieuwbouw handelde. Gelet op die grondslag en onderbouwing van de vordering in de hoofdzaak, zal de vordering tot verwijzing van de zaak naar team Kanton worden afgewezen.

4.3.

De rechtbank zal OC als de in het ongelijk gestelde partij veroordelen tot betaling van de proceskosten in het incident van L'Odeur. De rechtbank begroot die proceskosten op € 452,- voor forfaitair salaris advocaat (één punt, tarief II).

In de hoofdzaak

4.4.

De kernvraag die partijen verdeeld houdt, is of tussen hen een overeenkomst tot stand is gekomen op grond waarvan OC aan L'Odeur een bedrag dient te betalen. Ingevolge artikel 6:217 lid 1 BW komt een overeenkomst tot stand door een aanbod en de aanvaarding daarvan.

4.5.

L'Odeur stelt dat de e-mail van 25 april 2014 (i) een aanbod is dat (ii) afkomstig is van OC. OC betwist deze beide punten en stelt bovendien dat in de e-mail een voorbehoud van goedkeuring door de gemeente Westland is opgenomen, welke

goedkeuring volgens OC niet is verleend.

4.6.

De rechtbank stelt voorop dat de e-mail afkomstig is van [B]. Naar ter comparitie is gebleken, trad [B] op voor zowel de gemeente Westland als voor OC.

De rechtbank is van oordeel dat L'Odeur de e-mail van [B] van 25 april 2014 mocht opvatten als een voorstel dat afkomstig is van OC ten aanzien waarvan geen voorbehouden (meer) gelden. Weliswaar is in de e-mail opgenomen 'Het is vandaag niet meer gelukt om met de gemeente Westland tot een gezamenlijke reactie te komen', maar voor zover dit al als voorbehoud moet worden gekwalificeerd, mocht L'Odeur uit de feitelijke gang van zaken nadien afleiden dat dit voorbehoud niet zou worden ingeroepen. Hiertoe is redengevend dat voornoemde e-mail door [B] in kopie is verzonden aan onder meer de gemeente Westland en dat [B] bij e-mail van 5 mei 2014 heeft gevraagd naar de reactie van L'Odeur op de e-mail van 25 april 2014. Kennelijk heeft de gemeente Westland in de tussentijd periode dus niet aan [B] laten weten dat zij het niet eens is met de inhoud van de e-mail, althans L'Odeur mocht daarvan uitgaan. OC kan dan ook niet met succes stellen dat het voorstel onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeente Westland is gedaan en dat die goedkeuring niet is gegeven.

Voor zover OC stelt dat zij niet gebonden is aan het voorstel omdat [B] niet bevoegd was haar te vertegenwoordigen, geldt dat zij ook hierop niet met succes een beroep kan doen. De e-mail van 25 april 2014 is immers ook in kopie aan OC gezonden en zij heeft daarna niet geprotesteerd tegen de inhoud van die e-mail.

4.7.

Vervolgens komt de vraag aan de orde of het voorstel kwalificeert als een aanbod in de zin van artikel 6:217 lid 1 BW. Een voorstel tot het sluiten van een overeenkomst, gericht tot één of meer bepaalde personen vormt een aanbod, indien het voldoende bepaald is en daaruit blijkt van de wil van de aanbieder om in geval van aanvaarding gebonden te zijn. Daarvan is naar het oordeel van de rechtbank sprake. Immers het voorstel is (indirect) gericht aan L'Odeur. Aangekondigd is dat L'Odeur een redelijk renovatievoorstel tegemoet kan zien en daaraan is in de e-mail direct invulling gegeven in de zin die begint met de zinsnede 'Het betreft dan'. Die zin bevat de essentialia van de te sluiten overeenkomst, te weten de uitgangspunten voor het berekenen van de te betalen tegemoetkoming in de kosten van verhuizing en inrichting. Dat in die zin het exacte aantal vierkante meters nog niet is genoemd ('circa') en dat de uitkomst van de rekensom niet klopt, maakt het voorgaande niet anders. Voldoende is komen vast te staan dat voor partijen de uitgangspunten voor het maken van de berekening van belang waren en niet de exacte uitkomst. Dat OC beoogde hiermee de invulling van het redelijke renovatievoorstel te geven en dat zij de wil had om in geval van aanvaarding gebonden te zijn, blijkt ook uit de afsluiting van de e-mail, waarin is verwoord dat [B] – die dus, gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, namens OC communiceert – vertrouwt hiermee een partijen conveniërende oplossing te hebben gevonden.

4.8.

Gelet op het voorgaande is de rechtbank van oordeel dat de e-mail van 25 april 2014 een aanbod in de zin van artikel 6:217 BW betreft van de zijde van OC.

4.9.

De rechtbank volgt OC niet in haar stelling dat het aanbod bij e-mail van 10 mei 2014 van [A] namens L'Odeur is verworpen. Daartoe is redengevend dat [A] niet bevoegd was om L'Odeur te binden, terwijl niet is gesteld of gebleken dat [A] de betreffende e-mail in kopie aan L'Odeur heeft verzonden en L'Odeur wegens het niet protesteren tegen de inhoud daarvan aan de inhoud van die e-mail zou zijn gebonden. Daarbij komt dat uit de inhoud van de e-mail (geen positieve reactie op het voorstel) niet zonder meer kan worden afgeleid dat het aanbod is verworpen.

4.10.

De stelling van OC dat het aanbod op 10 juli 2014 niet meer kon worden aanvaard gelet op de herroeping van het aanbod bij brief van diezelfde datum, volgt de rechtbank evenmin. Niet is gesteld of gebleken dat het aanbod vrijblijvend is gedaan, zodat ingevolge artikel 6:219 lid 2 BW herroeping van het aanbod slechts kan geschieden zolang het aanbod niet is aanvaard en evenmin een mededeling houdende de aanvaarding is verzonden. Nu vaststaat dat L'Odeur op 10 juli 2014 de e-mail heeft verzonden waarmee zij volgens haar stelling – die door OC niet betwist is – beoogde het aanbod te aanvaarden, terwijl voorts vaststaat dat de brief van 10 juli 2014 door L'Odeur niet eerder dan 11 juli 2014 is ontvangen, heeft de herroeping van het aanbod niet plaatsgevonden voor de door L'Odeur gestelde aanvaarding van het aanbod. De rechtbank zal dan ook beoordelen of het aanbod bij e-mail van 10 juli 2014 is aanvaard.

4.11.

Deze vraag wordt door de rechtbank negatief beantwoord, omdat partijen niet over alle essentialia overeenstemming hadden. In de e-mail van 25 april 2014 is namelijk namens OC aangeboden een tegemoetkoming in de kosten van

verhuizing en inrichting te betalen op basis van het begane grond oppervlak van winkelunit 1. Daarbij is vermeld dat dit oppervlak circa 120 m² bedroeg en dat een vergoeding van € 340,- per m² zou worden betaald. In de e-mail van 10 juli 2014 heeft L'Odeur niet alleen gesteld dat dit aantal vierkante meters niet klopt (het zou volgens haar om 144 m² gaan), maar ook dat zij een vergoeding wilde hebben voor de 29 m² grondoppervlak gelegen op de verdieping (schoonheidssalon plus verkoop producten gebruikt in de schoonheidssalon). Door de toevoeging van de verdieping is er sprake van een aanvaarding die van het aanbod afwijkt, zodat er sprake is van een nieuw aanbod van de zijde van L'Odeur en een verwerping van het oorspronkelijke aanbod (artikel 6:225 lid 1 BW). De rechtbank is van oordeel dat er geen sprake is van een afwijking op ondergeschikte punten. Dit geldt temeer nu er hierbij niet alleen sprake is van een uitbreiding van het vloeroppervlakte waarvoor L'Odeur een tegemoetkoming in de kosten van verhuizing en inrichting wilde ontvangen, maar er volgens OC ook geen overeenstemming was over de prijs per m² die eventueel voor de verdiepingsvloer zou moeten worden betaald. OC heeft daarbij gemotiveerd gesteld dat de vergoeding per m² voor een schoonheidssalon conform het Taxatieboekje Vastgoedmarkt anders is dan de vergoeding per m² voor een winkelunit zoals de parfumerie, hetgeen door L'Odeur onvoldoende is betwist.

4.12.

De rechtbank is dan ook van oordeel dat er tussen partijen geen overeenkomst tot stand is gekomen op grond waarvan OC een tegemoetkoming in de kosten van verhuizing en inrichting aan L'Odeur dient te betalen.

4.13.

De rechtbank volgt L'Odeur niet in haar stelling dat OC gehouden was verder te onderhandelen over het door L'Odeur gedane tegenaanbod. Volgens OC was de situatie op dat moment gewijzigd en bestond er niet langer een noodzaak voor L'Odeur om te verhuizen. Onder die omstandigheden was OC niet gehouden om verder te onderhandelen met L'Odeur over het betalen van een tegemoetkoming in de kosten van verhuizing en inrichting.

4.14.

L'Odeur stelt in dit verband nog dat van haar niet kon worden gevergd om haar onderneming tijdens de sloop en nieuwbouw van het winkelcentrum in het pand te blijven uitoefenen, gelet op onder meer de leegstand en de (bouw)overlast. Alhoewel de rechtbank op basis van hetgeen namens L'Odeur onder meer ter comparitie over de feitelijke situatie in het winkelcentrum is verklaard begrip kan opbrengen voor deze stelling van L'Odeur, kan L'Odeur dit niet met succes aan OC tegenwerpen. L'Odeur huurde de winkelunit op dat moment namelijk nog van de gemeente Westland en voor een eventuele tekortkoming in de nakoming van die huurovereenkomst diende L'Odeur de gemeente Westland als verhuurder aan te spreken.

4.15.

Hetzelfde geldt voor de stellingen van L'Odeur dat OC onrechtmatig jegens haar heeft gehandeld door de onderhandelingen af te breken dan wel door het voorstel van 10 juli 2014 te doen terwijl L'Odeur – naar eigen zeggen – met haar rug tegen de muur stond. Bij de beoordeling van deze stelling stelt de rechtbank voorop dat niet is gebleken dat op de bespreking van 20 juni 2014 met L'Odeur is besproken dat zij het pand tijdens de renovatie van het winkelcentrum niet hoefde te verlaten, zodat niet onaannemelijk is dat L'Odeur dit pas bij lezing van de brief van 10 juli 2014 heeft vernomen. Alhoewel het niet de schoonheidsprijs verdient om L'Odeur dit pas in zo'n laat stadium te berichten, is de rechtbank van oordeel dat de handelwijze van OC niet als onrechtmatig kan worden gekwalificeerd. De rechtbank herhaalt hierbij dat het OC vrijstond om uit te gaan van de gewijzigde situatie dat L'Odeur in het winkelcentrum kon blijven zitten, terwijl het de eigen keuze van L'Odeur is geweest om het pand desondanks te verlaten in plaats van haar klachten over het gederfd huurgenot aan haar verhuurder de gemeente Westland kenbaar te maken.

4.16.

Gelet op het voorgaande zal de vordering van L'Odeur worden afgewezen. L'Odeur zal als de in relevante mate in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de proceskosten van OC. De rechtbank begroot die proceskosten op € 4.164,-, waarvan € 1.929,- voor betaald griffierecht en € 2.235,- (2,5 punt x € 894,-, tarief IV) aan salaris advocaat. De gevorderde wettelijke rente over de proceskosten zal als niet weersproken en op de wet gegrond worden toegewezen.

5. De beslissing

De rechtbank:
in het incident

5.1.

wijst de vordering van OC af;

5.2.

veroordeelt OC tot betaling aan L'Odeur van € 452,- voor de proceskosten;

5.3.

verklaart deze proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad;
in de hoofdzaak

5.4.

wijst de vorderingen van L'Odeur af;

5.5.

veroordeelt L'Odeur tot betaling aan OC van € 4.164,- voor de proceskosten, te vermeerderen met de wettelijke rente met ingang van de vijftiende dag na de betekening van het vonnis;

5.6.

verklaart deze proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. B. Meijer en in het openbaar uitgesproken op 17 mei 2017.