

## Huurovereenkomst 7:290 bedrijfsruimte. Is sprake van een geldige opzegging op grond van dringend eigen gebruik in verband met landelijke doelstelling...

Hof Den Haag 09-03-2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:337

**Instantie**

Hof Den Haag

**Datum**

9 maart 2021

**Magistraten**

Mrs. G. Dulek-Schermers, A.E.A.M. van Waesberghe, R.F. Groos

**Zaaknummer**

200.264.227

**JCDI**

JCDI:ADS274218:1

**Vakgebied(en)**

Huurrecht / Huur van bedrijfsruimte

**Brondocumenten**

ECLI:NL:GHDHA:2021:337, Uitspraak, Hof Den Haag, 09-03-2021

**Wetgeving**

Art. 7:290, 7:296 BW

### Essentie

**Geldige opzegging. Huurovereenkomst 7:290 bedrijfsruimte. Dringend eigen gebruik.**

**Is sprake van een geldige opzegging op grond van dringend eigen gebruik in verband met landelijke doelstelling uit businessplan van NS Fiets?**

### Samenvatting

*Op station Gouda huurt Fietspoint van NS Fiets de stationsfietsenstalling (het gehuurde); althans er is tussen de rechtsvoorgangers van Fietspoint en NS Fiets een Exploitatie-overeenkomst Stationsfietsenstalling (de Overeenkomst) gesloten. NS Fiets heeft voor het beheer en de exploitatie van de stationsfietsenstalling landelijk een nieuw businessplan. De bedoeling is dat NS Fiets de stationsstallingen zelf beheert tegen minder kosten. Ook is NS Fiets van plan om de indeling van het gehuurde te wijzigen. In een eerdere procedure tussen partijen heeft de kantonrechter bij beschikking bepaald dat de Overeenkomst kwalificeert als huurovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7:290 BW. Dat is in deze procedure het uitgangspunt. NS Fiets heeft gevorderd het tijdstip vast te stellen waarop de Overeenkomst eindigt. Daaraan ten grondslag legt NS Fiets de opzeggrond dringend eigen gebruik en stelt zij dat bij een belangenafweging ex art. 7:296 lid 3 BW haar belangen zwaarder wegen dan die van Fietspoint. De kantonrechter heeft in eerste aanleg bepaald dat sprake is van dringend eigen gebruik en dat de overeenkomst eindigt per 31 december 2019. Fietspoint is daartegen in hoger beroep gekomen.*

*Hof: De wettelijke bepalingen voor 7:290-bedrijfsruimte zijn van toepassing. Met de formulering in de opzegbrief 'tegen 31 december 2016, althans tegen de eerste daarvoor in aanmerking komende datum' is voldoende duidelijk (voor Fietspoint) dat NS Fiets wilde opzeggen tegen de eerstvolgende datum waarop dat contractueel en wettelijk mogelijk was, te weten 31 december 2017. Het betoog van Fietspoint dat alleen op de gronden zoals genoemd in artikel 5 van de Algemene Voorwaarden bij de Overeenkomst kan worden opgezegd, gaat niet op. Dat artikel ziet op voortijdige beëindiging tegen elke gewenste datum vanwege wanprestatie van huurder. Daarvan is geen sprake. In aanvulling op die contractuele opzeggronden gelden de wettelijke opzeggronden zoals opgenomen in art. 7:296 BW.*

*De belangen van NS Fiets bij beëindiging van de Overeenkomst wegen zwaarder dan die van Fietspoint bij verlenging van de Overeenkomst. NS Fiets heeft aannemelijk gemaakt dat zij het gehuurde zelf in duurzaam gebruik wil nemen en het daartoe dringend nodig heeft. NS Fiets kan van Fietspoint vergen dat zij het gehuurde ontruimt. De door NS Fiets met het businessplan voorgestane exploitatie van het gehuurde moet door haar zelf worden uitgevoerd. Dit ter bevordering van een landelijk uniforme exploitatie. De lange periode dat Fietspoint het gehuurde – naar tevredenheid van NS Fiets – huurt, maakt*

*dit niet anders. Investerings die Fietspoint in het gehuurde heeft gedaan, deed zij voor eigen risico en wetende dat de Overeenkomst zou kunnen eindigen; dit geldt temeer nu de periode van vijf plus vijf jaren, waarmee de wetgever bijzondere huurbescherming aan de bedrijfsruimtehuurder wil bieden, reeds is verstreken.*

## Verwant oordeel

### Zie ook:

- HR 16 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:209: met een businessplan is voldoende aannemelijk gemaakt dat verhuurder in staat is het gehuurde zelf te exploiteren (en dus in eigen gebruik te nemen);
- Hof Amsterdam 29 augustus 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:3508: mede op basis van het overgelegde businessplan van verhuurder is het hof van oordeel dat verhuurder het gehuurde zelf duurzaam in gebruik zal nemen.

### Zie anders:

- Hof 's-Hertogenbosch, 13 november 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:4669: ondernemingsplan verhuurder niet voldoende onderbouwd om vordering tot huurbeëindiging toe te wijzen op grond van dringend eigen gebruik.

## Wenk

De landelijke doelstelling van NS Fiets in haar businessplan maakt dat is aangetoond dat NS Fiets het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik. Ook de belangenafweging valt – om die reden – in het voordeel uit van NS Fiets. Kort gezegd komen de kantonrechter en het gerechtshof tot het oordeel dat NS Fiets niet is gehouden om uitvoering te geven aan haar businessplan in samenwerking met huurder Fietspoint. De door Fietspoint gestelde mogelijkheid voor NS Fiets om voor inpassing van het businessplan met Fietspoint in overleg te treden, maakt dat niet anders en staat niet aan de opzegging in de weg.

In de rechtspraak onder 'Zie ook' en 'Zie anders' hebben verhuurders van 290-bedrijfsruimte ook een businessplan aan de opzegging van de huurovereenkomst ten grondslag gelegd. Uit de genoemde rechtspraak blijkt dat de inhoud van het businessplan bepalend is voor de vraag of kan worden opgezegd op grond van dringend eigen gebruik (of een belangenafweging). Het enkel overleggen van een businessplan is – logischerwijs – niet voldoende. Uit het businessplan moet blijken dat en hoe verhuurder het gehuurde gaat gebruiken alsook dienen de (financiële) aannames in het businessplan voldoende te worden onderbouwd. Oftewel, het businessplan dient van voldoende kwaliteit, reëel en uitvoerbaar te zijn. Pas dan kan onder verwijzing naar het businessplan worden opgezegd op grond van dringend eigen gebruik.

De opzeggingsbrief van NS Fiets blinkt, voor wat betreft de datum waartegen wordt opgezegd, niet uit in helderheid. De opzeggingsbrief dateert van 21 juni 2016. Er wordt opgezegd tegen 31 december 2016, althans tegen de eerst daarvoor in aanmerking komende datum. Dit is in lijn met de bepaling in de huurovereenkomst waaruit volgt dat tegen het einde van het jaar (31 december) kan worden opgezegd en dat de beëindiging zes maanden voor het einde moet worden uitgesproken richting huurder. Echter, dit is niet in lijn met de opzegtermijn van tenminste één jaar zoals die geldt voor 290-bedrijfsruimte. Het gerechtshof meent dat voldoende duidelijkheid was dat NS Fiets wilde opzeggen tegen de eerstvolgende datum waarop dat contractueel en wettelijk mogelijk was. Dat dit (dus) tegen 31 december 2017 was, volgt uit de zinsnede '*althans tegen de eerst daarvoor in aanmerking komende datum*' in combinatie met het feit dat tussen partijen volgens het gerechtshof voldoende duidelijk was dat NS Fiets zich gebonden achtte aan de in de Overeenkomst opgenomen bepaling dat tegen het einde van één heel kalenderjaar kan worden opgezegd.

Bij het oordeel dat de datum waartegen is opgezegd voldoende duidelijk is voor Fietspoint, weegt het gerechtshof mee dat Fietspoint werd bijgestaan door een advocaat die de gevolgen van de opzeggingsbrief en de daarin genoemde wetsartikelen voor Fietspoint kon duiden.

Over de vraag of de datum waartegen is opgezegd inderdaad voldoende duidelijk uit de opzeggingsbrief blijkt, valt te twisten. Wat wel duidelijk uit deze overweging van het gerechtshof volgt, is dat niet zonder meer is vereist dat de beëindigingsdatum expliciet wordt genoemd in de opzeggingsbrief. Een punt van aandacht voor huurders.

## Partij(en)

Arrestin de zaak van

Fietspoint Gouda B.V., te Gouda, appellante, advocaat: mr. R.L. Fabritius te Nijmegen,

tegen

NS Fiets B.V., te Utrecht, geïntimeerde, advocaat: mr. M.C. Mulder te Arnhem.

## Uitspraak

Hof:

## 1. Het verloop van het proces

1.

NS Fiets heeft een aantal vorderingen tegen Fietspoint ingesteld in een procedure bij de kantonrechter in de rechtbank Den Haag. Met de vonnissen die de kantonrechter in die procedure heeft gewezen is Fietspoint het niet eens. Daarom is Fietspoint tegen die vonnissen in hoger beroep gegaan bij het gerechtshof Den Haag. Het gerechtshof doet daarin vandaag uitspraak (dat is dit arrest). Hoe de procedure tot vandaag is verlopen blijkt uit:

- het dossier van de procedure voor de kantonrechter in de rechtbank Den Haag dat leidde tot de tussen partijen gewezen vonnissen van 13 december 2018 en 2 mei 2019 (hierna: de vonnissen);
- de hoger beroep dagvaarding van 1 augustus 2019 van Fietspoint;
- de memorie van grieven van Fietspoint waarin zij aangeeft waarom zij het niet met de beslissingen van de kantonrechter eens is, met bijlagen (producties);
- de memorie van antwoord (met bijlagen), waarmee NS Fiets reageert op de klachten van Fietspoint;
- Daarna hebben partijen mondeling hun standpunt uiteengezet tijdens een pleidooi op 1 februari 2021. Daarbij hebben beide partijen pleitaantekeningen gebruikt die zij aan het hof en elkaar hebben overhandigd. Ten slotte hebben partijen het hof gevraagd uitspraak in hun geschil te doen.

## 2. De zaak in het kort

2.

Deze zaak gaat over de opzegging door NS Fiets van de "*Exploitatie-overeenkomst Stationsfietsenstalling*". Dit is een huurovereenkomst tussen NS Fiets en Fietspoint voor een bedrijfsruimte in Gouda waarop artikel 290 uit het zevende boek van het Burgerlijk Wetboek betrekking heeft (art. 7:290 BW). Opzegging betekent dat de huur van die bedrijfsruimte (een stationsfietsenstalling met bijbehorende ruimten), als het aan NS Fiets ligt, ten einde is gekomen zodat Fietspoint haar onderneming daarin moet staken en de ruimten moet ontruimen. Fietspoint is het daar niet mee eens. Volgens Fietspoint heeft NS Fiets de huurovereenkomst niet rechtsgeldig opgezegd en kon en mocht zij dat ook niet doen. Het hof oordeelt in dit arrest dat NS Fiets wel rechtsgeldig heeft opgezegd. Het hof licht zijn beslissing als volgt toe.

## 3. Vaststaande feiten

3.

De volgende feiten zijn bij beide partijen bekend en daarover hebben zij geen discussie. Het hof gaat daarom van die feiten uit.

3.1.

NS Fiets heeft binnen het concern van de NS Groep N.V. de taak om de verbindingen tussen reizigersvervoer per trein en andere vormen van (openbaar) vervoer te verbeteren, stimuleren en uitbreiden. Een onderdeel van die taak is het beheer van de stationsfietsenstallingen en bijbehorende ruimten. Deze ruimten zijn eigendom van NS Vastgoed B.V.

3.2.

Er is een "*Exploitatie-overeenkomst Stationsfietsenstalling*" (hierna te noemen: de Overeenkomst). Deze is in 1990 gesloten tussen Servex B.V. en [betrokkene]. Hiermee huurde [betrokkene] de stationsfietsenstalling met bijbehorende ruimten (aan de noord- en aan de zuidzijde) bij het station Gouda (hierna: het gehuurde). Ook beheerde hij daar de fietsenstalling en verkreeg hij het recht om in het gehuurde voor eigen rekening en risico fietsen te verkopen, fietsen te repareren en fietsen te verhuren. Hiervoor zijn vergoedingen overeengekomen, waaronder een jaarlijkse vergoeding van Servex B.V. aan [betrokkene] voor de exploitatiekosten van (uitsluitend) het stallingsgedeelte met de stallingsactiviteiten.

3.3.

NS Fiets is de rechtsopvolger van Servex B.V. Fietspoint is de rechtsopvolger van [betrokkene]. Fietspoint houdt zich bezig met de stalling van fietsen, de verkoop van fietsen en fietsonderdelen, de verhuur van (OV)fietsen en de reparatie van fietsen. Zij heeft [betrokkene] vanaf 1 januari 2002 opgevolgd via bedrijfsoverdracht en indeplaatsstelling. Fietspoint was daartoe benaderd door NS Fiets. In het kader van de overname heeft Fietspoint € 80.000,- aan [betrokkene] betaald. Sindsdien beheert Fietspoint de stationsfietsenstalling en exploiteert zij in het gehuurde haar onderneming.

3.4.

De Overeenkomst is door die rechtsopvolgingen gaan gelden tussen NS Fiets en Fietspoint. Op de Overeenkomst zijn de "*Algemene Voorwaarden voor de Exploitatie van Stationsfietsenstallingen*" (hierna: de Algemene Voorwaarden of AV) van

toepassing.

### 3.5.

Artikel 5 van de Overeenkomst luidt:

- “1. Deze overeenkomst vangt aan op 1 januari 1991 en eindigt, onverminderd artikel 5 en 6 van de Algemene Voorwaarden, op 31 december 1991.
2. Desgevraagd zal Servex zich, uiterlijk 6 maanden voor de in lid 1 genoemde datum waarop de overeenkomst eindigt, uitspreken over het al of niet aangaan van een nieuwe overeenkomst met exploitant op dezelfde voorwaarden als in deze overeenkomst opgenomen.
3. (...)”

### 3.6.

Artikel 5 van de Algemene Voorwaarden luidt:

“Servex is (...) gerechtigd de overeenkomst door schriftelijke opzegging met opgave van reden tegen elke gewenste datum te beëindigen, indien exploitant:

- a. in strijd met de overeenkomst handelt;
- b. naar het oordeel van Servex onvoldoende blijk geeft van vakbekwaamheid en/of te kort schiet (...);
- c. onjuiste inlichtingen verstrekt omtrent de exploitatie (...);
- d. zich aan wangedrag schuldig maakt of de belangen van NS en/of Servex schaadt;
- e. (...) niet in staat moet worden geacht om aan zijn financiële verplichtingen te voldoen;
- f. een langere periode niet in staat is geweest de exploitatie persoonlijk te leiden.”

### 3.7.

NS Fiets is met betrekking tot het beheer en de exploitatie van de stationsfietsenstallingen landelijk een nieuw model (hierna: het Businessplan) aan het invoeren. Hiermee wil NS Fiets de zeggenschap over de stationsfietsenstallingen terugkrijgen, als onderdeel van de OV-vervoersketen. Zij wil aansturing gaan geven aan het stallingsproces op een wijze die zij het meest wenselijk acht, haar bedrijfseconomisch het meest verantwoord voorkomt en die in lijn is met haar opdracht om zich te richten op de serviceverlening aan het reizend publiek en de uitbreiding van de stallingscapaciteit op de stations in Nederland. NS Fiets heeft het Businessplan inzichtelijk gemaakt in de Onderlegger “*Met de fietsenstallingen naar de toekomst*”. De bedoeling is dat NS Fiets de stationsstallingen zelf beheert tegen minder kosten, op een landelijke en uniforme wijze, met herkenbare formules, een voorspelbaar aanbod en vaste kwaliteit en op zodanige wijze dat het openbaar gebied rondom de stations wordt ontlast (onder meer doordat reizigers hun fiets de eerste 24 uur gratis mogen stallen, waaraan gemeenten financieel bijdragen). NS Fiets wil voor het beheer eigen districtmanagers inzetten. Deze zullen leiding geven aan de unitmanagers die verantwoordelijk zijn voor de medewerkers in de stallingen. De unitmanagers en stallingsmedewerkers worden door de Stichting Rataplan (de bemensingspartner) geleverd. NS Fiets is van plan om in Gouda de indeling van het gehuurde te wijzigen – volgens de eisen van Prorail – zodat er meer ruimte is voor het stallen van fietsen en het verkeer van en naar de stalling vanuit het station, en minder plaats is voor de commerciële (winkel) ruimte.

### 3.8.

NS Fiets heeft op 21 juni 2016 een brief aan Fietspoint gestuurd waarin staat:

“(...) NS Fiets is bezig met een operatie, die gericht is op de landelijke invoering van een nieuw model met betrekking tot het beheer en de exploitatie van stationsfietsenstallingen. Wij willen binnenkort ook tot invoering van het nieuwe model overgaan in de stallingen te Gouda. Daarvoor is vereist dat het beheer en de exploitatie, zoals die plaatsvinden in de huidige vorm, worden beëindigd. Beide modellen kunnen niet met elkaar worden gecombineerd. Om die reden zeg ik u namens NS Fiets B.V. de bestaande exploitatieovereenkomst op tegen 31 december 2016. (...)”

In de brief schreef NS Fiets dat de Overeenkomst een overeenkomst van opdracht is of een gemengde overeenkomst waarin het element van opdracht overheerst, zodat Fietspoint geen beroep op wettelijke huurbescherming toekomt. Voor het geval Fietspoint vindt dat artikel 7:230a BW van toepassing is, heeft NS Fiets haar in de brief gewezen op de mogelijkheid om een verlengingsverzoek te doen en heeft zij ontruiming per 1 januari 2017 aangezegd. Vervolgens schreef NS Fiets:

“Voor zover u zich op het standpunt stelt dat sprake is van een huurovereenkomst die onder de werking valt van artikel 7:290 BW e.v., hetgeen dezerzijds eveneens uitdrukkelijk wordt betwist, zeg ik u hierbij, namens NS Fiets B.V., de exploitatieovereenkomst op, eveneens tegen 31 december 2016, althans tegen de eerste daarvoor in aanmerking komende datum. De opzegging geschiedt alsdan op grond van (a) dringend eigen gebruik, aangezien NS Fiets B.V. in verband met de invoering van het nieuwe exploitatiemodel alsmede op grond van bedrijfseconomische redenen, bouwtechnische aspecten en/of transferdoeleinden, zelf over de stationsfietsenstalling dient te kunnen beschikken, en (b) op grond van het feit dat bij een redelijke afweging van de belangen van partijen de belangen van NS Fiets bij beëindiging van de exploitatieovereenkomst prevaleren boven uw belangen bij verlenging van de overeenkomst”.

Deze brief van 21 juni 2016 duidt het hof hierna vaak aan met ‘de opzeggingsbrief’. Een andere brief dan deze waarin NS Fiets kenbaar maakt dat zij de Overeenkomst wil opzeggen, is er niet.

### 3.9.

Op een verzoek van Fietspoint aan de kantonrechter om de ontruimingstermijn te verlengen (artikel 7:230a BW) heeft de kantonrechter op 29 augustus 2017 een beschikking gegeven. Hij heeft toen geoordeeld dat de Overeenkomst een gemengde overeenkomst is: de ‘commerciële ruimte’ betreft huur van bedrijfsruimten in de zin van artikel 7:290 BW en de stalling betreft opdracht en lastgeving of huur in de zin van artikel 7:230a BW. Het één is niet overheersend boven het ander. De kantonrechter oordeelde dat de opzeggingsbepalingen die de meeste bescherming bieden aan de huurder (Fietspoint), op het geheel moeten worden toegepast. Dat zijn de bepalingen van artikel 7:290 BW. Die beschikking van de kantonrechter is onherroepelijk. In de zaak waarover het hof nu oordeelt, volgen partijen dit oordeel. Vandaar dat het hof, zoals hiervoor onder punt 2 staat te lezen, de “*Exploitatie-overeenkomst Stationsfietsenstalling*” als een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:290 BW aanmerkt.

## 4. Vorderingen, grondslag, verweer en vonnis

### 4.1.

NS Fiets heeft in deze procedure gevorderd het tijdstip vast te stellen waarop de Overeenkomst met betrekking tot het gehuurde in Gouda zal eindigen, met vaststelling van het tijdstip van en de verplichting tot ontruiming en met veroordeling van Fietspoint in de proceskosten en de tenuitvoerleggingskosten. Hoewel NS Fiets zich op het standpunt stelt dat de Overeenkomst een overeenkomst van opdracht is, voegt zij zich naar de toepasselijkheid van de artikelen 7:290 e.v. BW (zie 3.9).

### 4.2.

NS Fiets heeft aan haar vorderingen ten grondslag gelegd dat zij aan de opzeggingseisen voor artikel 7:290-bedrijfsruimte heeft voldaan. Zij heeft het gehuurde dringend nodig voor eigen gebruik en bij een belangenafweging zoals geregeld in artikel 7:296 lid 3 BW wegens haar belangen zwaarder dan die van Fietspoint. Volgens NS Fiets verhindert de aanwezigheid van Fietspoint haar om de stalling zelf volgens haar Businessplan te gaan beheren. De belangen van Fietspoint vallen volgens NS Fiets in het niet bij haar belangen, omdat Fietspoint niet de stalling, maar alleen de commerciële ruimte huurt, de door Fietspoint opgebouwde plaatselijke goodwill minimaal is en Fietspoint geen substantiële investeringen heeft gedaan die zij nu nog moet terugverdienen.

### 4.3.

Fietspoint heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Zij heeft aangevoerd dat NS Fiets in de opzeggingsbrief de wettelijke opzeggingstermijn van ten minste één jaar niet in acht heeft genomen, zodat er niet rechtsgeldig is opgezegd. Er moet geen conversie (op grond van artikel 3:42 BW) in een rechtsgeldige huuropzegging plaatsvinden, gelet op de belangen van Fietspoint bij een juiste opzegging. NS Fiets heeft geen zwaarwegende reden voor opzegging. Tijdens de lange huurrelatie heeft Fietspoint in het gehuurde tot tevredenheid van NS Fiets een succesvolle onderneming opgebouwd. NS Fiets heeft het gehuurde niet op korte termijn zelf nodig en kan de door haar gestelde doelen ook in een samenwerking met Fietspoint bereiken. Zij heeft het gehuurde ook niet voor eigen gebruik nodig, wat blijkt uit het feit dat zij de bemensing van de stallingen via een payrollconstructie uitbesteedt aan Stichting Rataplan. Bovendien zijn de opzeggingsgronden voor de Overeenkomst limitatief opgesomd in artikel 5 AV en doet geen van die gronden zich voor. Fietspoint heeft grote belangen bij voortzetting van de huurovereenkomst. Zij heeft een lokale klantenkring opgebouwd en is jegens klanten ook langjarige garantieverplichtingen aangegaan, en zij heeft geïnvesteerd in de goodwill van haar onderneming en in het gehuurde, in het vooruitzicht dat zij nog gedurende een lange periode zou kunnen blijven huren. Voor het geval de vorderingen voor toewijzing in aanmerking zouden komen heeft Fietspoint aanspraak gemaakt op een vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten.

### 4.4.

De kantonrechter heeft in zijn tussenvonnis van 13 december 2018 de huuropzegging beoordeeld aan de hand van de artikelen 7:290 e.v. BW, omdat in de eerdere beschikking van de kantonrechter van 29 augustus 2017 (zie 3.9) is bepaald dat tussen partijen een huurovereenkomst geldt die onder het regime van artikel 7:290 BW valt en die eerdere uitspraak voor partijen bindend is (“gezag van gewijsde” heeft). De kantonrechter heeft geoordeeld, dat de opzegging “tegen 31 december 2016, *althans tegen de eerste daarvoor in aanmerking komende datum*” voor Fietspoint (die zich liet voorlichten door een eigen advocaat) voldoende duidelijk uitdrukt dat NS Fiets heeft willen opzeggen tegen 31 december 2017. Naast de wettelijke opzeggingsgronden is geen ruimte voor nadere eisen op grond van de redelijkheid en billijkheid. NS Fiets mocht gebruik maken van haar opzeggingsbevoegdheid. Een lange(re) opzeggingstermijn was niet vereist; bijzondere omstandigheden zijn niet gebleken. Met de Overeenkomst stond partijen een overeenkomst voor de duur van één jaar voor ogen, steeds met één jaar te verlengen. Artikel 5 AV ziet op tussentijdse opzegging en staat niet in de weg aan een

huuropzegging op een wettelijke huuropzeggingsgrond. Het feit dat NS Fiets de stallingen wil exploiteren met personeel dat een uitleenbedrijf aan haar ter beschikking stelt, is verenigbaar met persoonlijk in gebruik nemen. Het is voldoende aannemelijk dat dit gebruik duurzaam zal zijn, gelet op de door NS Fiets gepresenteerde plannen, het overleg dat zij daarover met de rijksoverheid, gemeenten, NS en ProRail voert en de met hen gemaakte afspraken. Het is voldoende aannemelijk dat NS Fiets de stationsfietsenstallingen zelf in gebruik wil nemen en dringend nodig heeft om deze te exploiteren volgens een eigen, landelijke exploitatieformule en dat zij geen andere geschikte (bij het station gelegen) bedrijfsruimte daarvoor heeft. Dat NS Fiets de door haar gestelde doelen in samenwerking met Fietspoint kan bereiken, staat niet in de weg aan 'dringend eigen gebruik'. Dat NS Fiets die doelen al heeft bereikt, is niet gebleken. Voor een belangenafweging is geen plaats. De kantonrechter heeft in het tussenvonnissen van 13 december 2018 geconcludeerd dat de Overeenkomst zal eindigen en dat die beslissing niet uitvoerbaar bij voorraad zal zijn (artikel 7:295 lid 1 BW). Vanwege de door Fietspoint gevorderde tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten, zijn partijen in de gelegenheid gesteld zich daarover uit te laten. Bij vonnis van 2 mei 2019 zijn partijen opnieuw in de gelegenheid gesteld zich daarover uit te laten, maar heeft de kantonrechter wel al beslist dat de Overeenkomst eindigt op 31 december 2019 en dat Fietspoint het gehuurde uiterlijk die datum moet verlaten en ontruimen.

## 5. Het hoger beroep

### 5.

Fietspoint is tegen beide voornoemde vonnissen in hoger beroep gekomen omdat zij het daarmee niet eens is. Zij heeft met twintig grieven geklaagd over alle (hiervoor kort aangestipte) oordelen van de kantonrechter. Zij wil dat het hof NS Fiets niet-ontvankelijk verklaart of haar vorderingen alsnog afwijst, zodat de Overeenkomst van kracht blijft en zij het gehuurde (langer) kan blijven gebruiken voor haar onderneming. NS Fiets heeft zich hiertegen verweerd en bekrachtiging van de vonnissen gevorderd. Het hof zal in dit hoger beroep de zaak beoordelen per deelonderwerp, waarbij het hof acht slaat op de grieven en verweren zonder die steeds weer te geven.

## 6. Beoordeling door het hof

### Het wettelijke opzeggingskader

#### 6.1.

Het hof gaat er in dit hoger beroep van uit dat op de opzegging van de Overeenkomst de wettelijke bepalingen over artikel 7:290-bedrijfsruimte van toepassing zijn. In dat kader heeft NS Fiets aangevoerd dat zij met haar brief van 21 juni 2016 heeft willen opzeggen met de daarvoor vereiste opzeggingstermijn van één jaar tegen 31 december 2017 en heeft Fietspoint betoogd dat de Overeenkomst niet (rechtsgeldig) is opgezegd, omdat NS Fiets niet een opzeggingstermijn van ten minste één jaar in acht heeft genomen en verder ook geen duidelijk opzegmoment heeft genoemd terwijl duidelijkheid wel van NS Fiets mag worden verwacht.

#### 6.2.

Het hof overweegt dat opzegging van huurovereenkomsten voor artikel 7:290bedrijfsruimte is geregeld in afdeling 6 ('*Huur van bedrijfsruimte*') van titel 4 ('*Huur*') van boek 7 ('*Bijzondere overeenkomsten*') van het Burgerlijk Wetboek (7: BW). Omdat de Overeenkomst langer dan tien jaar heeft geduurd en na ommekomst van tien jaar is voortgezet, geldt artikel 7:300 uit die afdeling. Dit betekent dat de Overeenkomst kan worden opgezegd, maar dat die opzegging wel moet voldoen aan bepaalde vereisten. Dat is onder meer het vereiste uit artikel 7:293 lid 2 BW dat bepaalt dat de termijn van opzegging ten minste één jaar belooft. Ook artikel 7:294 BW – waarin staat dat de opzegging de gronden moet vermelden – en de artikelen 7:295 - 7:299 BW zijn van toepassing (waarover het hof verderop in dit arrest meer overweegt, waar nodig).

### Opzeggingstermijn in de opzeggingsbrief

#### 6.3.

In de brief van 21 juni 2016 verwijst NS Fiets uitdrukkelijk naar de Overeenkomst. Bij haar opzegging met de formulering '*tegen 31 december 2016, althans tegen de eerste daarvoor in aanmerking komende datum*' houdt NS Fiets zich aan wat in leden 1 en 2 (tezamen) van artikel 5 van de Overeenkomst is geregeld (zie onder 3.5), namelijk dat zij opzegt tegen het einde van het jaar (31 december) en dat zij zich (ruim) zes maanden voor dat einde uitspreekt over de beëindiging. Hierdoor moet voor Fietspoint duidelijk zijn geweest dat NS Fiets de Overeenkomst wil beëindigen tegen het einde van de lopende (in de Overeenkomst overeengekomen) contractperiode van één kalenderjaar. NS Fiets heeft daarnaast, voor het geval sprake zou zijn van een huurovereenkomst die valt onder de werking van artikel 7:290 BW, (ook) opgezegd tegen de eerste daarvoor in aanmerking komende datum. Zij verwijst daarbij naar artikel 7:290 e.v. BW, waarin de huuropzeggingstermijn van minimaal één jaar is geregeld. Hiermee moet voor Fietspoint duidelijk zijn dat, wanneer het gehuurde 7:290-bedrijfsruimte is en NS Fiets daarom de Overeenkomst niet al per 31 december 2016 kan eindigen, NS Fiets de Overeenkomst opzegt na minimaal de wettelijk vereiste periode van één jaar in acht te nemen. Omdat duidelijk was dat NS

Fiets zich gebonden achtte aan de Overeenkomst, moest Fietspoint er van uitgaan dat in geval van 290-bedrijfsruimte werd opgezegd tegen het einde van één heel kalenderjaar (een contractueel jaar) later. De kantonrechter heeft terecht en op goede gronden aangenomen dat dit tussen partijen voldoende duidelijk was. Het argument van Fietspoint dat NS Fiets een grote professionele verhuurder is, waarvan mag worden gevergd dat zij (meer) duidelijkheid geeft over de opzeggingstermijn, baat Fietspoint niet, want NS Fiets gaf voldoende duidelijkheid aan Fietspoint dat zij wilde opzeggen tegen de eerstvolgende datum waarop dat contractueel en wettelijk mogelijk was. Daarbij weegt (ook) het hof mee dat Fietspoint werd bijgestaan door een advocaat die de gevolgen van de in de opzeggingsbrief genoemde wetsartikelen voor Fietspoint kon duiden. Aan conversie van de opzegging op grond van artikel 3:42 BW komt het hof niet toe.

### **Opzeggingsgronden van artikel 5 AV**

#### **6.4.**

Fietspoint heeft met haar grieven aangevoerd dat NS Fiets de Overeenkomst alleen kan opzeggen op een van de gronden genoemd in artikel 5 van de Algemene Voorwaarden (zie hiervoor onder 3.6). Deze gronden zijn limitatief afgesproken. NS Fiets zegt op wegens dringend eigen gebruik en afweging van de belangen. Die gronden staan niet in artikel 5 AV. Daarom is de opzegging volgens Fietspoint niet rechtsgeldig.

#### **6.5.**

Dit betoog van Fietspoint gaat niet op. Artikel 5 van de Algemene Voorwaarden is onderdeel van de Overeenkomst. In (de samenhang van lid 1 met lid 2 van) artikel 5 van de Overeenkomst is geregeld dat het contract telkens aan het eind van het kalenderjaar eindigt. Voor die (reguliere) beëindiging, dus die aan het eind van het kalenderjaar per 31 december, is artikel 5 AV niet van toepassing. Artikel 5 AV ziet immers op de situatie dat de overeenkomst “*tegen elke gewenste datum*”, dus voortijdig (tussentijds – buiten de reguliere einddatum van artikel 5 van de Overeenkomst), wordt beëindigd wegens wanprestatie van de huurder. Partijen zijn het erover eens dat van wanprestatie door Fietspoint geen sprake is. Daarmee is een voortijdige beëindiging als bedoeld in artikel 5 AV niet aan de orde en geldt als afgesproken voor de (reguliere) beëindiging van de overeenkomst wat in de tekst van de Overeenkomst staat. Volgens artikel 5 van de Overeenkomst kan NS Fiets zich elk jaar opnieuw uitspreken over het al dan niet aangaan van een nieuwe overeenkomst, zodat Fietspoint er elk jaar rekening mee diende te houden dat de huur niet zou worden verlengd. Voor de wijze waarop de huur vervolgens wordt beëindigd gelden aanvullend en ten voordele van Fietspoint de opzeggingsbepalingen voor de 7:290-bedrijfsruimten. Tot die opzeggingsbepalingen behoren ook de opzeggingsgronden genoemd in artikel 7:296 BW, waaronder het dringend eigen gebruik en de redelijke afweging van de belangen.

### **Belangen en dringend eigen gebruik**

#### **6.6.**

Het hof oordeelt hierna dat de belangen van NS Fiets bij beëindiging van de Overeenkomst zwaarder wegen dan die van Fietspoint bij verdere verlenging van de Overeenkomst. NS Fiets kan van Fietspoint vergen dat zij het gehuurde ontruimt. NS Fiets heeft aannemelijk gemaakt dat zij het gehuurde zelf in duurzaam gebruik wil nemen en het daartoe dringend nodig heeft. Hiertoe overweegt het hof het volgende:

### **Belang en dringend eigen gebruik bij NS Fiets**

#### **6.7.**

Uit wat NS Fiets in deze zaak (onbestreden) over onder meer haar Businessplan heeft gesteld, blijkt het volgende. NS Fiets moet stallingsruimte bij de stations zoveel mogelijk uitbreiden, omdat het gebruik van de fiets in het voor- en natransport van en naar stations groeit en men wil voorkomen dat fietsen rond treinstations (hinderlijk) op straat worden gestald. Met de huidige door NS Fiets gebruikte exploitatieovereenkomsten (zoals de Overeenkomst tussen partijen) zijn landelijk de verschillen tussen de stallingen bij de treinstations te groot. Voor de door reizigers ervaren kwaliteit is een uniforme landelijke aanpak van de stallingen nodig. NS Fiets wil ook meer controle hebben over de kwaliteit van de fietsenstallingsdienstverlening aan de reizigers. Op landelijk niveau heeft zij met de NS, Pro Rail en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en in samenspraak met het Ministerie van Infrastructuur en Milieu overlegd om te voorzien in een goede en uniforme aanpak op het gebied van fietsparkeren in stationsomgevingen. Met de gemeente Gouda heeft NS Fiets een overeenkomst gesloten (in concept – te ondertekenen zodra Fietspoint het gehuurde heeft ontruimd), waarin zij zich verbindt om ervoor te zorgen dat reizigers elke eerste 24 uur gratis en daarna tegen een laag tarief, gebruik kunnen maken van de fietsenstalling in het gehuurde. Ook andere afspraken rond de exploitatie van het gehuurde zijn gemaakt.

#### **6.8.**

Het hof overweegt dat de door NS Fiets met het Businessplan voorgestane exploitatie van het gehuurde door haar zelf moet worden uitgevoerd. Dat kan Fietspoint niet voor NS Fiets doen, omdat NS Fiets de exploitatie landelijk en uniform invoert (dus niet alleen bij de stalling in Gouda) en daartoe eigen districtmanagers wil inzetten die voor rekening en risico van NS

Fiets de uit te voeren exploitatie leiden. Een onderneming zoals die van Fietspoint, die zelf exploitatie- en andere aanspraken uit hoofde van de Overeenkomst heeft, past daar niet tussen. Dit wordt bijvoorbeeld duidelijk met de in deze zaak gegeven omstandigheid dat Fietspoint de reparatie van e-bikes ter hand neemt (en wil blijven nemen), terwijl NS Fiets juist van dergelijke reparaties in haar stallingen wil afzien omdat die niet passen in haar uniforme, eenvoudige en bescheiden, opzet. NS Fiets heeft met de tussen haar en Fietspoint gesloten Overeenkomst onvoldoende invloed op de werkwijze van Fietspoint en daarmee op de eenvormigheid van de aard en kwaliteit van de dienstverlening door Fietspoint aan de gebruikers van de stalling. Zij kan onder de Overeenkomst de exploitatie in het gehuurde niet rechtstreeks zelf aansturen. Bovendien neemt de commerciële (winkel)ruimte van Fietspoint in het gehuurde meer ruimte in beslag dan voor de stalling van fietsen van de OV-reiziger volgens NS Fiets nodig is. Voor een exploitatie van het gehuurde conform het Businessplan moet NS Fiets het gehuurde dus zelf in gebruik nemen. De door Fietspoint gestelde mogelijkheid voor NS Fiets om over inpassing van het Businessplan (bijvoorbeeld het eerste 24 uur gratis-concept) met Fietspoint als huurder in overleg te treden, biedt naar het oordeel van het hof geen alternatief aan NS Fiets dat aan de opzegging in de weg kan staan. NS Fiets zou dan namelijk voornoemde zeggenschap over de (landelijk in te voeren) wijze van exploitatie in het gehuurde met Fietspoint moeten delen. Een dergelijke vergaande samenwerking met haar huurder kan niet van NS Fiets gevergd worden.

#### **6.9.**

Dat NS Fiets de bemensing van de stallingen uitbesteedt aan de Stichting Rataplan, betekent niet dat NS Fiets het gehuurde niet zelf in gebruik gaat nemen. Dat doet NS Fiets duidelijk wel. NS Fiets zet voor het beheer van de stallingen haar eigen districtsmanagers in om de medewerkers in de stallingen aan te sturen. NS Fiets (niet de Stichting Rataplan) draagt de financiële risico's van de exploitatie en zij bepaalt de wijze van exploitatie. Zij heeft de zeggenschap over de operationele en financiële bedrijfsvoering in de stalling. Zij bepaalt het beleid, is verantwoordelijk voor opleiding en instructie van het personeel en voor de commerciële productontwikkeling en de 'look & feel' van het fietsparkeren in het gehuurde (en bij de andere treinstations). Ook kosten van personeelsleden die gedurende hun dienstverband met de bemensingspartner ziek of arbeidsongeschikt worden, komen voor rekening van NS Fiets. Bovendien blijft het gehuurde onder het Businessplan in handen van NS Fiets – de Stichting Rataplan wordt geen huurder (en ook een ander niet).

#### **Belangen van Fietspoint**

#### **6.10.**

De lange periode dat Fietspoint het gehuurde huurt en daarin – naar tevredenheid van NS Fiets – een succesvolle onderneming heeft opgebouwd, staat niet aan opzegging in de weg. De periode van vijf plus vijf jaar waarin de wetgever bijzondere huurbescherming aan de bedrijfsruimtehuurder wil bieden, is voorbij. Voor het oordeel dat Fietspoint méér huurbescherming moet krijgen dan de wettelijke opzeggingsbepalingen haar toekennen, ziet het hof geen aanleiding. Huurovereenkomsten zijn (anders dan eigendom) uit hun aard eindig. Wanneer Fietspoint investeringen in het gehuurde heeft gedaan, deed zij dat voor eigen risico en wetend dat de Overeenkomst zou kunnen eindigen. Bovendien zijn de investeringen, voorzover Fietspoint die heeft laten zien, niet zodanig dat deze niet geacht kunnen worden al terug verdiend en afgeschreven te zijn. Naamsbekendheid en een goede reputatie kan zij meenemen naar een andere locatie. Dat het niet mogelijk is om in de direct nabije omgeving van het station Gouda een geschikte locatie voor haar onderneming te vinden, weegt onvoldoende zwaar tegenover het belang van NS Fiets bij het gehuurde. De onderneming van Fietspoint kan zich op een verder van het station verwijderde locatie vestigen en daar een nieuwe klantenkring opbouwen. Aangegane garantieverplichtingen kan zij vanuit een andere locatie vervullen.

#### **6.11.**

Het voorgaande betekent dat de belangen van Fietspoint niet opwegen tegen het belang van NS fiets om het gehuurde zelf te exploiteren.

#### **En verder**

#### **6.12.**

Het hof ziet geen aanleiding om op grond van de redelijkheid en billijkheid nadere eisen aan de opzegging door NS Fiets te stellen. De belangen van de verhuurder en de huurder zijn hiervóór al meegewogen.

#### **6.13.**

De Overeenkomst eindigt zodra dit arrest onherroepelijk is. Dat is (minimaal) drie maanden na heden. Dat geeft Fietspoint voldoende tijd om het gehuurde te ontruimen en haar onderneming op die locatie te staken. Het hof ziet geen aanleiding om te oordelen dat de termijn waarop de Overeenkomst zal eindigen in deze zaak moet zijn gelegen op een datum minimaal vijf jaren na het vonnis of dit arrest, zoals Fietspoint heeft verzocht.

### **7. Conclusie en slot**



## 7.1.

De conclusie uit het voorgaande is, dat alle grieven van Fietspoint falen. Het algemene bewijsaanbod dat Fietspoint in haar memorie van grieven heeft geformuleerd passeert het hof. Het bevat geen concrete stellingen die, indien bewezen, tot een ander oordeel zouden kunnen leiden.

## 7.2.

Omdat de grieven geen doel treffen, zal het hof de bestreden vonnissen bekrachtigen. Daarbij past dat het hof Fietspoint als de in het ongelijk gestelde partij veroordeelt in de proceskosten van het hoger beroep.

### Beslissing

Het hof:

- bekrachtigt de bestreden vonnissen van de kantonrechter in de rechtbank Den Haag van 13 december 2018 en 2 mei 2019;
- veroordeelt Fietspoint in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van NS Fiets begroot op € 741,- voor het griffierecht, € 3.342,- aan salaris voor de advocaat en op € 163,- aan nasalaris voor de advocaat, nog te verhogen met € 85,- indien niet binnen veertien dagen na aanschrijving in der minne aan dit arrest is voldaan en vervolgens betekening van dit arrest heeft plaatsgevonden, en bepaalt dat deze bedragen binnen 14 dagen na de dag van de uitspraak dan wel, wat betreft het bedrag van € 85,-, na de datum van betekening, moeten zijn voldaan, bij gebreke waarvan deze bedragen worden vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW vanaf het einde van genoemde termijn van 14 dagen;
- verklaart dit arrest voor wat betreft de proceskosten uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. G. Dulek-Schermers, A.E.A.M. van Waesberghe en R.F. Groos en ondertekend en in het openbaar uitgesproken door mr. J.E.H.M. Pinckaers, rolraadsheer, op 9 maart 2021 in aanwezigheid van de griffier.