

Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder

mr. G.I. Beij en mr. Th. C. Visser*

1. Inleiding

Zowel de huurder als de verhuurder kan het nodig achten om in de looptijd van de huurovereenkomst werkzaamheden aan het gehuurde te verrichten. De verhuurder heeft die mogelijkheid als er sprake is van dringende werkzaamheden of door een renovatie uit te voeren. De huurder kan niet afdwingen dat de verhuurder overgaat tot renovatie. Er is een wetsvoorstel geweest om de huurders daartoe een initiatiefrecht te geven, maar dit wetsvoorstel is ingetrokken.¹ De huurder kan wel veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde realiseren indien voldaan is aan de voorwaarden van art. 7:215 BW. In dit artikel wordt ingegaan op dringende werkzaamheden en renovatie door de verhuurder. De mogelijkheid tot het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder komt in een volgend artikel aan bod. In paragraaf 2 en 3 van dit artikel wordt de achtergrond van de renovatieregeling geschetst alsmede een overzicht van de wetsystematiek. Paragraaf 4 gaat over dringende werkzaamheden. Paragraaf 5 behandelt renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst, waarbij in paragraaf 6 complexgewijze renovatie wordt besproken. Paragraaf 7 behandelt renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst.

2. Renovatie: voorgeschiedenis en actualiteit

Bij de invoering van het nieuwe huurrecht in 2003 zijn er specifieke renovatiebepalingen in de wet opgenomen. Er is thans een wetsartikel omtrent het realiseren van een renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst en daarnaast zijn er bepalingen die de opzegging van de huurovereenkomst op grond van renovatie mogelijk maken.

In wezen betreft dit een codificatie van de jurisprudentie die onder het oude huurrecht was ontstaan. Onder het huurrecht voor 1 augustus 2003 hadden verhuurders wel de mogelijkheid om dringende reparaties te kunnen uitvoeren waarbij de huurder die moest gedogen. Voor het uitvoeren van meer omvattende renovatiewerkzaamheden was echter geen wettelijke basis om medewerking van de huurder af te dwingen. Het art. 7A:1590 BW (oud) stond daaraan in de weg. Dat artikel bepaalde - samengevat - dat de verhuurder gedurende de huurperiode geen wijzigingen aan het gehuurde mocht aanbrengen. In het zogenaamde Buitenschilderwerk-arrest² oordeelde de Hoge Raad echter dat het onder omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar kon zijn dat de huurder een beroep op voornoemde artikelen deed. Op deze wijze werd een mogelijkheid geschapen om renovatie te verwezenlijken met voortzetting van de huurovereenkomst. Daarvoor gold dus wel een streng criterium, namelijk dat het niet meewerken van de huurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar diende te zijn.

Renovatie mét beëindiging van de huurovereenkomst werd onder het oude huurrecht bij woonruimte mogelijk gemaakt

doordat renovatie onder de opzeggrond dringend eigen gebruik werd gebracht.³ Voor 290-bedrijfsruimte⁴ was die mogelijkheid beperkt. Onder het oude huurrecht was een opzegging wegens dringend eigen gebruik alleen mogelijk indien het voorgenomen eigen gebruik eveneens 290-bedrijfsruimte betrof.⁵ Opzegging wegens renovatie kon onder het oude huurrecht aangaande 290-bedrijfsruimte daarom in beginsel alleen plaatsvinden in het kader van de belangenafweging na het 10e contractjaar. Onder het huidige huurrecht zijn de mogelijkheden voor renovatie wat betreft 290-bedrijfsruimte verruimd.

De bepalingen over renovatie zijn niet onomstreden. Volgens sommige winkeliers zou de renovatieregeling door verhuurders met name worden gebruikt om op oneigenlijke wijze tot een einde van de huurovereenkomst te komen. Illustratief is een artikel in de Telegraaf met als kop 'Winkeliers uit winkel gezet bij renovatie'⁶ waarin de renovatiebepalingen door winkeliers als 'een structurele fout in het huurrecht' worden gekenschetst. Vanuit de zijde van de verhuurders wordt dat tegengesproken.⁷ Nieuwe renovatieprojecten veroorzaken geregeld ophef, zoals vorig jaar bij het Stadshart Amstelveen.⁸

Ook in de politiek is er de nodige discussie over de reikwijdte van de renovatieregeling. Zo bracht de SP een rapport uit genaamd 'Help, mijn winkel wordt gerenoveerd'⁹ waarin - zoals de titel al doet vermoeden - de renovatieregeling kritisch wordt beschouwd. Op instigatie van de SP is er ook een initiatiefwetsvoorstel in de maak om opzegging op grond van dringend eigen gebruik wegens renovatie in geval van 290-bedrijfsruimte te beperken. Dit wetsvoorstel

* Ginio Beij en Michel Visser zijn beiden werkzaam als advocaat bij Fort Advocaten N.V. te Amsterdam.

1. Zie *Kamerstukken II* 2010/11, 31992, nr. 9. Het wetsvoorstel betrof overigens alleen huurders van woonruimte.
2. Zie o.m. Hoge Raad 16 mei 1986, *NJ* 1986/779 (Buitenschilderwerk).
3. Te beginnen met Hoge Raad 8 januari 1982, *NJ* 1982/445 (Lenderink/Woningstichting); Hoge Raad 1 juli 1983, *NJ* 1984/49 (Van Veen / Notenboom).
4. Toen bedrijfsruimte in de zin van 7A:1624 BW (oud).
5. Zie art. 7A:1628 lid 1 sub a BW (oud) en 7A:1631a lid 2 sub 2.
6. 'Winkeliers uit winkel gezet bij renovatie', *Telegraaf* d.d. 23 juli 2009.
7. Zie o.m. persbericht IVBN d.d. 20 mei 2010, 'Geen misbruik renovatiebepaling' via <http://www.ivbn.nl/persbericht/geen-misbruik-renovatiebepaling>.
8. 'Ophef over renovatie winkelcentrum' *Trouw*, d.d. 3 augustus 2010.
9. Sharon Gesthuizen (Tweede Kamerlid SP), 'Help mijn winkel wordt gerenoveerd' via http://www.sp.nl/nieuws/nwsoverz/div/081020_help_mijnwinkel.pdf.

heeft (vooralsnog) de steun van SP, PvdA, CDA en Groen Links. Die partijen hebben met 76 zetels een meerderheid in de Tweede Kamer.¹⁰ Het initiatiefwetsvoorstel wordt waarschijnlijk in het najaar van 2011 ingediend.¹¹ Kortom, de maatschappelijke discussie over de renovatieregeling duurt nog voort. In juridisch opzicht zijn er ook verschillende interessante discussies rondom de renovatieregeling die hieronder besproken zullen worden.

3. Overzicht relevante renovatiebepalingen

Het centrale artikel wat betreft renovatie is art. 7:220 BW. Dit artikel maakt om te beginnen een onderscheid tussen dringende werkzaamheden (lid 1) en renovatie (lid 2). Dringende werkzaamheden zijn werkzaamheden die geen uitstel kunnen dulden en die de huurder dient te gedogen. Om een renovatie te verwezenlijken dient de verhuurder eerst een redelijk voorstel te doen voordat de huurder daaraan dient mee te werken. Voorts geeft art. 7:220 BW een regeling voor complexgewijze renovatie (lid 3). Tot slot wordt in dit artikel bepaald dat renovatie, mits te scharen onder één van de wettelijke opzeggronden, reden kan zijn voor opzegging van de huurovereenkomst (lid 4). Per 27 februari 2010 is in de leden 5 t/m 7 van dit artikel nog een regeling opgenomen voor een vergoeding in de verhuiskosten. Deze regeling heeft alleen betrekking op woonruimte en wordt daarom in dit artikel verder buiten beschouwing gelaten. Art 7:220 BW staat in het algemene deel van het huurrecht en geldt dus voor zowel 290- als 230a-bedrijfsruimte.

Renovatie als beëindigingsgrond voor de huurovereenkomst wordt wat betreft 290-bedrijfsruimte genoemd in art. 7:296 lid 1 sub b BW, waarin expliciet is bepaald dat onder dringend eigen gebruik ook wordt verstaan renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is. Verder kan een renovatie ook reden zijn om op te zeggen met gebruikmaking van andere opzeggronden zoals de belangenafweging ex art. 7:296 lid 3 BW, het niet aanvaarden van een redelijk aanbod tot een aangaan van een nieuwe huurovereenkomst ex art. 7:296 lid 4 sub c BW of vanwege het verwezenlijken van een bestemmingsplan als bedoeld in art. 7:296 lid 4 sub d BW. Ook is er de mogelijkheid om te ontbinden op grond van het verwezenlijken van een op het verhuurde liggende bestemming.¹²

Aangezien bij de beëindiging van de huur van 230a-bedrijfsruimte er geen wettelijke opzeggronden zijn, is er derhalve ook geen specifieke bepaling met betrekking tot het beëindigen van de huur wegens renovatie. Wat betreft 230a-bedrijfsruimte verschilt de opzegging in geval van renovatie dus niet van een andere opzegging en geldt ook in dat geval de ontruimingsbescherming van art. 7:230a BW.

Bij beëindiging wegens renovatie kan er sprake zijn van afbraak in het algemeen belang als bedoeld in art. 7:309 BW, waarbij een verhuurder die de oorspronkelijke verhuurder heeft opgevolgd aan de huurder een schadeloosstelling is verschuldigd. Hierbij dient de huurder volledig schadeloos gesteld te worden, hetgeen doorgaans een hoger bedrag zal betreffen dan een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten die de verhuurder doorgaans verschuldigd is bij opzegging van 290-bedrijfsruimte op grond van art. 7:297 BW.¹³

4. Dringende werkzaamheden

Art. 7:220 lid 1 BW bepaalt:

‘Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.’

Dringende werkzaamheden dienen onderscheiden te worden van renovatie. Bij dringende werkzaamheden gaat het volgens de wetsgeschiedenis om werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld¹⁴ en derhalve niet kunnen wachten tot het einde van de huurovereenkomst. Daarbij gaat het volgens de wetgever niet alleen om dringende reparaties maar ook om werkzaamheden die nodig zijn in verband met herstel van schade en voorkoming daarvan. In die zin is dit artikel volgens de wetgever een verruiming ten opzichte van het vergelijkbare art. 7A:1591 BW (oud) aangezien dat artikel alleen dringende reparaties betrof en geen maatregelen ter voorkoming van schade.¹⁵ Ook onder het oude huurrecht konden maatregelen ter voorkoming van schade echter als dringende reparaties worden beschouwd,¹⁶ zodat art. 7:220 lid 1 BW in die zin niet wezenlijk verschilt van het oude huurrecht.¹⁷

In geval van dringende werkzaamheden dient de huurder deze te gedogen, waarbij de huurder dan wel aanspraak kan maken op remedies als vermindering van de huurprijs, ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding. Bij renovatie dient de verhuurder eerst aan de huurder een redelijk voorstel te doen voordat de huurder gehouden is daaraan medewerking te verlenen.

Onder het oude huurrecht werden o.a. funderingsherstel,¹⁸ dakreparaties¹⁹ en het uitvoeren van gemeentelijke aan-

10. Ook in de Eerste Kamer hebben die partijen een meerderheid (gezamenlijk 37 zetels).
11. Aldus Sharon Gesthuizen (Tweede Kamerlid SP) in een gesprek met één van de auteurs van dit artikel.
12. Aangezien voor renovatie met name de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik en de belangenafweging van belang zijn zal in dit artikel hoofdzakelijk daar aandacht aan worden besteed. De opzegging vanwege het niet aanvaarden van een redelijk aanbod zal kort worden genoemd bij de paragraaf over het redelijk voorstel. Bij de andere opzeg- c.q. ontbindingsmogelijkheden verschilt een opzegging wegens renovatie niet met andere gevallen, vandaar dat deze niet in dit artikel aan bod zullen komen.
13. Art. 7:309 BW is overigens ook van toepassing op 230a-bedrijfsruimte voorzover daarin een bedrijf wordt uitgeoefend. Ook de schadeloosstelling van art. 7:309 BW zal in dit artikel niet verder worden uitgediept, maar komt nog aan bod in een ander artikel in deze serie.
14. *Kamerstukken II* 2000/01, 26 089, nr. 19, p. 29, 3e kolom onderin.
15. *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 30.
16. zie o.m. J.K. Six-Hummel, *Groene Kluwer*, art. 7:220 lid 1 B.W. aant. 23.
17. Zie o.m. C.L.J.M. de Waal, ‘Dringende werkzaamheden en renovatie’, *WR* 2002, p. 279 e.v.
18. HR 2 december 1994 *NJ* 1995/183 (Kharfan / Krasnapolsky).
19. Rechtbank Assen (pres.), 6 april 1981, *WR* 1982/57.

schrijvingen²⁰ als dringende reparaties beschouwd. Enkele voorbeelden van dringende werkzaamheden in het huidige huurrecht zijn o.m.:

- Het vervangen van rotte houten vloeren door nieuwe vloeren, terwijl verder de staat en inrichting van het gehuurde hetzelfde bleef.²¹ Dit betrof in wezen herstel van het gehuurde in oude toestand, derhalve dringende werkzaamheden.
- De vervanging van een 45 jaar oude binnenriolering die in toenemende mate gebreken vertoont.²²
- Herstellen van door de huurcommissie geconstateerde gebreken.²³

In de rechtspraak wordt vaak getoetst of de werkzaamheden in wezen alleen een herstel in de oude toestand betreffen dan wel er (ook) toe leiden dat het gehuurde verbeterd en/of vernieuwd wordt. In het eerste geval is er sprake van dringende werkzaamheden, in het tweede geval van renovatie. Zo overweegt de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Utrecht in het eerder genoemde vonnis²⁴ in de zaak over het vervangen van de binnenriolering:

‘Na de werkzaamheden is de woning immers niet luxier of comfortabeler geworden, noch is deze in afmeting of indeling gewijzigd’

Vaak betreffen werkzaamheden een mengvorm van zowel dringende werkzaamheden als renovatie. In veel gevallen oordeelt de rechter dan dat de werkzaamheden moeten worden gekwalificeerd als renovatie. Voorbeelden hiervan zijn ondermeer:

- Vervangen fundering met daaraan verbonden renovatie. Funderingswerkzaamheden zijn op zichzelf dringende werkzaamheden, maar vanwege de koppeling met een renovatie worden in dit geval alle werkzaamheden bij elkaar als renovatie beschouwd.²⁵
- Een verbouwing met vernieuwing van toiletten en douches en gewijzigde indeling van het pand, waarin huurders een kamer huren. De rechter oordeelt dat deze verbouwing niet alleen dringende werkzaamheden omvat en daarom als renovatie moet worden gekwalificeerd.²⁶
- Vernieuwing van woonruimte met o.m. sloop van voor- en achtergevel kwalificeert als een renovatie en dus geen dringende werkzaamheden.²⁷

Het lijkt er dus op dat als de werkzaamheden zowel dringende reparaties als renovatiewerkzaamheden omvatten, het geheel aan werkzaamheden dan wordt beschouwd als renovatie in de zin van art. 7:220 lid 2 BW. Om deze werkzaamheden te realiseren zal de verhuurder dan een redelijk voorstel aan de huurder moeten doen.

5. Renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst

Art. 7:220 lid 2 bepaalt:

‘Lid 1 is van overeenkomstige toepassing wanneer de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop die overeenkomst betrekking heeft, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en de eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet. Een

dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.’

Er is zoals eerder aangegeven een verschil tussen dringende werkzaamheden en renovatie. Dringende werkzaamheden kunnen niet zonder nadeel worden uitgesteld. Dat geldt niet voor werkzaamheden in het kader van renovatie ex art. 7:220 lid 2 BW. Dat neemt overigens niet weg dat er een groot belang kan zijn bij het uitvoeren van de renovatie. Indien de verhuurder het gehuurde wil rooveren met instandhouding van de huurovereenkomst, dient hij de huurder een redelijk voorstel te doen. Het vereiste van een redelijk voorstel geldt alleen bij een renovatie waarbij de huurovereenkomst wordt voortgezet. Indien het gaat om een renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst is een redelijk voorstel niet aan de orde.

In welke gevallen een huurovereenkomst kan worden beëindigd wegens renovatie komt in paragraaf 7 aan bod. In dit verband zij reeds opgemerkt dat volgens de wetgever in geval van sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie de huurovereenkomst in beginsel kan worden voortgezet, mits plaats en functie gelijk zijn gebleven.²⁸ In het kader van de renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst wordt nog behandeld wanneer er sprake is van het gelijk blijven van plaats en functie en of dat doorslaggevend is voor de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen.

5.1 Wanneer is sprake van renovatie?

Renovatie wordt in de wet dus gedefinieerd als zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging. In de literatuur wordt opgemerkt dat renovatie hiermee een ruimer begrip is dan wat er in het dagelijks spraakgebruik onder wordt verstaan.²⁹ Normaal gesproken valt onder renovatie inderdaad alleen een vernieuwing c.q. modernisering van een bestaand gebouw, niet ook sloop en (vervangende) nieuwbouw. Volgens de wetsgeschiedenis dienen de door verhuurder aan te brengen veranderingen en toevoegingen als een vernieuwing te

-
20. Rechtbank Amsterdam (pres.) 14 augustus 1986, *WR* 1986/114.
 21. Vz. Rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam 25 juni 2007, *WR* 2007/84 (Arcade / De Key).
 22. Vz. Rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Utrecht 15 augustus 2011, *LJN* BR5028 (Mitros / X).
 23. Vz. Rechtbank Den Bosch 26 maart 2010, *LJN* BL9272 (Ver. Comité Samen Sterk / St. Bedr. Pensioenfond Landbouw).
 24. Vz. Rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Utrecht 15 augustus 2011, *LJN* BR5028 (Mitros / X), r.o. 4.4.. Zie verder o.m. Vz. Rechtbank Den Bosch 26 maart 2010, *LJN* BL9272 (Ver. Comité Samen Sterk / St. Bedr. Pensioenfond Landbouw), r.o. 4.5.
 25. Gerechtshof Amsterdam 17 november 2009, *WR* 2010/37 (De Key / Akdemir).
 26. Vz. Rechtbank Haarlem, sector kanton, locatie Haarlem 24 maart 2006, *WR* 2006, 94 (Van Schaik c.s. / Stui c.s.).
 27. Gerechtshof Arnhem 22 april 2009, *WR* 2009/74 (Van Overbeek / De Betere Woning).
 28. *Kamerstukken II* 1999/2000, 26089, nr. 6, p. 22 (onder 3).
 29. J.K. Six-Hummel, J.M. Heikens, P.M. Gompens ‘Renovatie: enkele overpeinzingen’, *WR* 2007/54.

worden aangemerkt voordat er sprake is van renovatie.³⁰ Een uitbreiding van voorzieningen of service wordt niet beschouwd als renovatie, tenzij die uitbreiding moet worden gerealiseerd door gedeeltelijke vernieuwing, verandering of toevoeging aan het gehuurde.³¹

Betekent deze ruime omschrijving nu dat *iedere* sloop met vervangende nieuwbouw of *iedere* gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging valt onder het begrip renovatie? Het lijkt er op dat in de rechtspraak vrij snel wordt aangenomen dat er sprake is van renovatie. Er zijn echter enkele uitspraken waarin een gedeeltelijke verandering of toevoeging niet als renovatie wordt beschouwd:

- Nieuwbouw in open ruimte tussen het gehuurde en een ander pand, waarbij het gehuurde gedeeltelijk gesloopt en verkleind zou worden. Hiervan oordeelde de rechter dat er geen sprake was van renovatie, maar van nieuwbouw. Bij het oordeel dat er niet van renovatie sprake was speelde mee dat het gehuurde in voor de huurder nadelige zin zou wijzigen.³²
- Het verplaatsen van een buitenberging die als opslag zou worden gebruikt door de aanpalende slagerij. De nieuwe locatie van de buitenberging werd moeilijker bereikbaar en huurder zou dan last hebben van vrachtverkeer. Het gehuurde werd blijvend voor huurder in nadelige zin gewijzigd. Mede daarom werd er geoordeeld dat er geen sprake was van renovatie in de zin van art. 7:220 BW.³³

Uit deze uitspraken lijkt te volgen dat indien de wijzigingen aan het gehuurde een wezenlijke verslechtering voor de huurder inhouden, er mogelijk geen sprake is van een renovatie. In de literatuur wordt gesteld dat bij een renovatie meestal sprake zal zijn van een verbetering of verandering van het gehuurde waardoor het huurgenot stijgt.³⁴ Bij de eerder genoemde jurisprudentie omtrent dringende werkzaamheden blijkt uit sommige uitspraken ook dat renovatie wordt beschouwd als een verbetering van het gehuurde.

5.2 Dient renovatie met voortzetting huurovereenkomst noodzakelijk te zijn?

Verder is van belang of een renovatie waarbij de huurovereenkomst wordt voortgezet noodzakelijk dient te zijn. Een renovatie ex art 7:220 lid 2 BW omvat in beginsel geen dringende werkzaamheden, aangezien deze, zoals hiervoor behandeld, vallen onder art. 7:220 lid 1 BW. Moet er desondanks toch enige noodzaak zijn voor de beoogde werkzaamheden voordat er sprake is van renovatie? De jurisprudentie hierover loopt uiteen. Enerzijds zijn er uitspraken waarbij rechters oordelen dat de enkele wens tot renoveren niet voldoende is:

- In het vonnis van de kantonrechter te Eindhoven van 28 december 2006³⁵ werd geoordeeld dat de renovatie een zekere noodzaak moest hebben. De verhuurder had het voornemen om het gehuurde te slopen en opnieuw op te bouwen, terwijl er volgens de huurder alleen gebreken aan het dak waren. Hier werd geoordeeld dat art. 7:220 lid 2 BW niet van toepassing was, ondermeer omdat volgens de rechter de noodzaak van de renovatie ontbrak.³⁶

- In de procedure die leidde tot de eerder genoemde uitspraak van het hof Amsterdam van 10 mei 2007³⁷ stelde verhuurder dat iedere verandering aan het gehuurde als renovatie moet worden aangemerkt. Volgens verhuurder diende de huurder dan per definitie mee te werken als er een redelijk voorstel werd gedaan in verband met die verandering.³⁸ Het hof toetste echter de werkzaamheden zelf, en oordeelde dat die werkzaamheden het gehuurde in voor de huurder nadelige zin wijzigden en niet noodzakelijk waren uit bouwkundig of veiligheidsoogpunt.³⁹ Op grond daarvan overwoog het hof dat er geen sprake was van een renovatie waaraan huurder haar medewerking moest verlenen.

Daartegenover staan echter - recentere - uitspraken waarin duidelijk wordt overwogen dat een renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst niet noodzakelijk hoeft te zijn.

- In de procedure bij de Kantonrechter te Alkmaar⁴⁰ had de verhuurder aan de huurders expliciet geschreven dat de renovatie niet noodzakelijk was. Eén van de huurders weigerde dan ook medewerking. De kantonrechter oordeelde echter dat een renovatie met voortzetting van de huur niet noodzakelijk hoeft te zijn, en oordeelde derhalve dat de huurder diende mee te werken mits er een redelijk voorstel werd gedaan.
- In de zaak bij de Voorzieningenrechter te Haarlem⁴¹ betrof het een grootscheepse renovatie van huurwoningen in een woon-winkelcentrum waarbij een redelijk voorstel was gedaan. De huurders stelden dat de renovatie niet noodzakelijk was. De rechter oordeelde dat gelet op de wettekst niet vereist was dat een renovatie dringend diende te zijn.⁴²

De rechtspraak geeft dus een wisselend beeld. In de wettekst is in ieder geval niet als vereiste opgenomen dat een renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst noodzakelijk dient te zijn. Toch valt er wat voor te zeggen dat een re-

30. *Kamerstukken II* 2000/01, 26089, nr. 19, p. 29, derde kolom, onderin.

31. *Kamerstukken II* 2000/01, 26089, nr. 19, p. 26, eerste kolom, onderin.

32. Hof Amsterdam 10 mei 2007, *WR* 2008/8 (Schiphof / Shirley's Schiphof).

33. Hof Amsterdam 22 november 2007, *WR* 2008/102 (Keizer / Van Schijndel Vastgoed c.s.).

34. J.K. Six-Hummel, *Groene Kluwer*, art. 7:220 lid 2 B.W. aant. 44e.

35. Rechtbank Breda, sector kanton, locatie Eindhoven 28 december 2006, *WR* 2007/49 (Interbrew / Rebbers c.s.).

36. R.o. 4.1.

37. Hof Amsterdam 10 mei 2007, *WR* 2008/8 (Schiphof / Shirley's Schiphof).

38. R.o. 3.5.

39. R.o. 3.6.

40. Vz. Rechtbank Alkmaar, sector kanton, locatie Alkmaar 15 september 2010, *TvHB* 2010, nr. 6, nr. 22 (Babyland / Birekoven).

41. Vz. Rechtbank Haarlem 27 augustus 2008, *LJN* BF0276 (Fuji Vastgoed c.s. / X).

42. R.o. 4.4.

novatie niet zonder meer kan worden uitgevoerd. Immers, aangezien de huurovereenkomst wordt voortgezet is de renovatie in beginsel een inbreuk op het huurgenot. Daar is weliswaar een wettelijke voorziening voor getroffen, maar het is gelet op de aard van de huurovereenkomst passend dat daarvan slechts gebruik wordt gemaakt indien daartoe enige noodzaak is. Daarbij komt dat in de wetsgeschiedenis bij deze bepaling expliciet is verwezen naar het eerder genoemde Buitenschilderwerk-arrest met de strenge maatstaf dat het niet medewerken van de huurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dient te zijn. Dat criterium lijkt te streng.⁴³ Strikte toepassing daarvan zou erop neerkomen dat de huurder slechts bij hoge uitzondering zou moeten meewerken aan een renovatie. Dit lijkt niet de bedoeling van de wetgever, en in de rechtspraak rondom 7:220 lid 2 BW wordt ook niet (expliciet) aan het Buitenschilderwerk-criterium getoetst. Niettemin is het geenszins onredelijk om van de verhuurder te verlangen enige onderbouwing te geven van de noodzaak om over te gaan tot een ingrijpende maatregel als renovatie.

De noodzaak van de renovatie zou ook een rol kunnen spelen bij de invulling van het redelijk voorstel. Hoe minder noodzakelijk de renovatie, hoe ruimhartiger het redelijk voorstel zal moeten zijn.⁴⁴

Voor de goede orde dient hierbij het onderscheid gemaakt te worden met een renovatie waarbij het wel de bedoeling is dat de huurovereenkomst wordt beëindigd. Als dat gebeurt middels een opzegging wegens dringend eigen gebruik zal wel de dringendheid van de renovatie aangetoond moeten worden. Hierover meer in paragraaf 7.

5.3. Redelijk voorstel

Als eenmaal is vastgesteld dat er sprake is van een renovatie, dan dient de verhuurder aan de huurder een redelijk voorstel te doen. Dat voorstel dient schriftelijk⁴⁵ te worden gedaan. In de wetsgeschiedenis is vrij algemeen omschreven wat een redelijk voorstel zou kunnen inhouden. Als aandachtspunten heeft de wetgever o.m. geformuleerd:⁴⁶

- a. *Aard van de werkzaamheden.* Betreft het een groot-scheepse renovatie waarbij vele panden zijn betrokken en langdurig werkzaamheden zijn gepland, of gaat het om een relatief eenvoudige ingreep van korte duur met enkele panden?
- b. *Noodzaak van medewerking van de huurder.* Kan de renovatie ook plaats vinden zonder dat er werkzaamheden aan het gehuurde worden verricht of zijn de bouwwerkzaamheden aan het gehuurde essentieel voor de renovatie? Als de huurder wordt betrokken bij renovatie zonder dat het door hem gehuurde daarvoor noodzakelijk is, is het naar onze mening te rechtvaardigen dat aan die huurder een hogere vergoeding wordt betaald.
- c. *Financiële consequenties verhuurder bij niet meewerken.* Hoe groot zijn de negatieve financiële gevolgen voor de verhuurder als de renovatie niet plaats vindt?
- d. *Eventuele prijsverhoging voor huurder in nieuwe ruimte.* Daarbij kan naast de nieuwe huurprijs ook een eventuele huurvrije periode worden betrokken in het redelijk voorstel.

- e. *Mogelijkheid vervangend huurobject.* Wordt de huurder een vervangend huurobject geboden en zo ja wat is de kwaliteit daarvan? Betreft het een beperkte noodvoorziening op een slecht bereikbare locatie of een volwaardig alternatief?
- f. *Overige omstandigheden van het geval.*

In de literatuur worden er nog aanvullende aandachtspunten genoemd:⁴⁷

- g. *De duur van de huurovereenkomst.* Hoe langer de huurovereenkomst duurt, hoe meer de huurder kan worden geacht zijn investeringen te hebben terugverdiend, waardoor een nieuwe investering eerder van de huurder geveerd zou kunnen worden.
- h. *De financiële consequenties voor de huurder.* Dit betreft onder meer de financiële draagkracht van de huurder⁴⁸, maar ook andere financiële consequenties, zoals de kosten van verhuizing(en) naar tijdelijke en/of definitieve bedrijfsruimte, kosten van tijdelijke sluiting, de omzetverwachtingen na de renovatie en kosten van herinrichting van het nieuwe pand.
- i. *De staat van oplevering en mate van verbetering van het gehuurde na renovatie.* Indien de bedrijfsruimte na renovatie een hoog afwerkingsniveau heeft zal de huurder minder investeringen moeten doen, hetgeen invloed kan hebben op de vergoeding.
- j. *De soort bedrijfsruimte / staat van inrichting van de winkel.* Aan de inrichting van een supermarkt worden andere vereisten gesteld dan aan een boekwinkel. Daarnaast kan ook binnen dezelfde soort winkel verschillen wat voor soort afwerking nodig is. De inrichting van een supermarkt-discounter zal bijvoorbeeld doorgaans minder kosten dan de inrichting van een full service supermarkt. Hiermee kan in de vergoeding rekening worden gehouden.
- k. *De ouderdom van het gehuurde.* Indien te verwachten was dat er op korte termijn een renovatie zou plaatsvinden zou eerder medewerking van de huurder kunnen worden geveerd.
- l. *De duur van de renovatie en in welk seizoen deze wordt uitgevoerd.* De verhuurder kan in het redelijk voorstel rekening houden met de periodes waarin veel omzet door de huurder wordt genereerd.

43. In de literatuur wordt ook opgemerkt dat het Buitenschilderwerk-criterium te strikt lijkt, zie o.m. J.C. Toorman, 'Herontwikkeling en de nieuwe renovatieregeling', *TvHB* 2006, nr. 3, p. 82.

44. J.C. Toorman, 'Herontwikkeling en de nieuwe renovatieregeling', *TvHB* 2006, nr. 3, p. 82.

45. Art. 7:220 lid 2 BW, zie ook Rb. Alkmaar, sector kanton, locatie Alkmaar, 26 augustus 2009 (Univé / St. Nieuw Geesterhage), r.o. 11.

46. *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 31.

47. Ontleend aan J.C. Toorman, 'Herontwikkeling en de nieuwe renovatieregeling', *TvHB* 2006, nr. 3 p. 81 e.v., J.K. Six-Hummel, *Groene Kluwer*, art. 7:220 lid 2 B.W. aant. 45a, M.G. Costers en A. de Fouw, 'De vergoeding bij renovatie: praktische tips voor onderhandelingen', *TvHB* 2009, nr. 3, p. 93. e.v., I.C.K. Mol, 'Kroniek Renovatie', *TvHB* 2010, nr. 4, p. 158 e.v.

48. Zie o.m. HR 4 januari 1985, *NJ* 1985/789 (Hemmink/Woningbouwer Ommen).

Van belang is dat de redelijkheid van het voorstel individueel getoetst wordt. Wat voor de ene huurder redelijk is, hoeft dat voor de andere huurder nog niet te zijn. De bedoeling van de wetgever is dat partijen in beginsel in vrije onderhandelingen tot overeenstemming komen. In de praktijk lijkt dat ook vaak te gebeuren, aangezien er relatief weinig jurisprudentie over het redelijk voorstel voorhanden is. Uit de jurisprudentie tot nu toe zijn nog wel de volgende kenmerken van een redelijk voorstel te herleiden:

Tijdigheid renovatievoorstel

De verhuurder dient de huurder voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een renovatievoorstel te doen. Laat hij dit na, dan kan de rechter oordelen dat de renovatie gestaakt dient te worden:

- In de procedure bij de Voorzieningenrechter te Apeldoorn van 7 oktober 2009⁴⁹ ging het om een verhuurder die reeds sloopplannen had voorbereid zonder overleg te voeren met de huurder die als enige was overgebleven in het betreffende complex. De Voorzieningenrechter overwoog dat het op de weg van verhuurder had gelegen om de huurder tijdig, volledig en concreet op de hoogte te stellen van de voorgenomen sloopplannen en met huurder in overleg te treden op welke wijze de te verwachten nadelige gevolgen het beste zouden kunnen worden beperkt. Nu dit niet was gebeurd, werd een verbod op het slopen toegewezen tot dat in de bodemprocedure zou zijn vastgesteld dat de betreffende huur-overeenkomst eindigt.
- In het geval van de procedure die leidde tot de uitspraak van de Voorzieningenrechter Alkmaar⁵⁰ was de verhuurder begonnen met werkzaamheden voor het renoveren van de winkelgevels, zonder voorafgaand overleg met de huurder. Een paar dagen voor de werkzaamheden is een brief verstuurd, die niet als redelijk voorstel werd beschouwd, mede omdat de brief niet tijdig was verzonden.

Renovatievoorstel moet definitief zijn

Voor de huurder moet het duidelijk zijn dat er een finaal redelijk voorstel ligt. Zo niet, dan kan de verhuurder niet aan de huurder tegenwerpen dat deze niet instemt met een redelijk aanbod:

- In de uitspraak van het Hof Amsterdam van 19 januari 2006⁵¹ ging het om een supermarkt in een groter complex dat in zijn geheel gerenoveerd zou worden. Verhuurder stelde een redelijk voorstel te hebben gedaan in de zin van art. 7:220 lid 3 BW. Het hof overwoog echter dat in de reeks besprekingen en correspondentie geen scherp omliggend tijdstip was aan te wijzen waarop verhuurder op voor huurder niet mis te verstane wijze aangaf dat zij een ‘eindbod’ deed dat als redelijk voorstel moest worden gezien.

Renovatievoorstel moet concreet en uitgewerkt zijn

Belangrijk is ook dat een renovatievoorstel een concreet en uitgewerkt plan van aanpak moet bevatten. Voorbeelden hiervan:

- De uitspraak van het Hof Amsterdam d.d. 3 mei 2007.⁵² Daarin wordt overwogen dat het betreffende renovatievoorstel niet aan de vereisten voldoet. Een dergelijk voorstel moet namelijk minimaal inhouden hoe hoog de huur zal zijn indien de huurder terugkeert in de bedrijfsruimte. Verder is niet aangegeven in welke staat de bedrijfsruimte zal worden opgeleverd noch op welke termijn huurder kan terugkeren. Voorts merkt verhuurder op dat zij een woningcorporatie is, zodat zij geen vervangende bedrijfsruimte zou kunnen verzorgen, hetgeen het hof onvoldoende acht.
- In de uitspraak van de Voorzieningenrechter te Rotterdam⁵³ betrof het een renovatievoorstel waarbij er nog geen bouw-aannemer was aangesteld en het ook onduidelijk bleef wanneer de huurder weer terug zou kunnen keren. Er werd geoordeeld dat van de huurder onder deze omstandigheden niet kon worden verlangd om te ontruimen.

Tijdelijke bedrijfsruimte

In de meeste uitspraken tot nu toe omtrent een redelijk voorstel wordt door de verhuurder tijdelijke bedrijfsruimte aangeboden.⁵⁴ Bij de procedures waarin de verhuurder geen vervangende bedrijfsruimte heeft aangeboden, heeft de rechter tot nu toe geoordeeld dat het renovatievoorstel onvoldoende is,⁵⁵ of dat de huurder een vergoeding dient te krijgen voor de extra huur die is betaald voor de tijdelijke bedrijfsruimte.⁵⁶ Met deze uitspraken is nog niet gegeven dat een voorstel zonder het aanbieden van tijdelijke bedrijfsruimte per definitie niet redelijk kan zijn, aangezien de redelijkheid aan de hand van de feiten en omstandigheden moet worden beoordeeld. Een landelijk opererende winkelketen kan wellicht makkelijker een filiaal voor een periode sluiten zonder tijdelijke vervanging⁵⁷ dan een zelfstandige winkelier die het zich niet kan veroorloven om geheel van het straatbeeld te verdwijnen. Het moet voor de verhuurder ook

49. Vz. Rechtbank Zutphen, sector kanton, locatie Apeldoorn 7 oktober 2009, *TvHB* 2010, nr. 1, nr. 3 (Mega Max / CBB).

50. Vz. Rechtbank Alkmaar, sector kanton, locatie Alkmaar, *TvHB* 2010, nr. 6, nr. 22 (Babyland / Birekoven), r.o. 21.

51. Hof Amsterdam 19 januari 2006, *WR* 2006/82 (Dewitkomart / Dudok Wonen).

52. Hof Amsterdam 3 mei 2007, *WR* 2008/20 (Marrogeei / Eigen Haard). In het arrest Hof Amsterdam, 3 mei 2007, *WR* 2008/34 (Eigen Haard / Douhri) kwamen vergelijkbare criteria aan bod.

53. Vz. Rechtbank Rotterdam 4 juli 2008, *WR* 2009/11 (Patrimonium / Van Bodegraven). Zie verder ook Vz. Rechtbank Alkmaar, sector kanton, locatie Alkmaar, *TvHB* 2010, nr. 6, nr. 22 (Babyland / Birekoven), r.o. 19.

54. Zie o.m. Hof Amsterdam 20 oktober 2009, *WR* 2011/38 (De Key / Aktas) Vz. Rechtbank Almelo, 22 september 2010, *LJN* BN8201 (Twickelrand / X).

55. Hof Amsterdam 3 mei 2007, *WR* 2008/20 (Marrogeei / Eigen Haard). In het arrest Hof Amsterdam, 3 mei 2007, *WR* 2008/34 (Eigen Haard / Douhri).

56. Hof Amsterdam 17 november 2009, *WR* 2010/37 (De Key / Akdemir).

57. Dat gaat overigens niet op als het gaat om een franchise-formule. Een afzonderlijke franchisenemer kan zich niet zonder meer een tijdelijke sluiting van zijn winkel veroorloven.

mogelijk zijn om tijdelijke bedrijfsruimte te kunnen aanbieden. Een winkel in een unit van 75 m² is eenvoudiger tijdelijk te verplaatsen dan een warehouse. Niettemin menen wij uit de huidige rechtspraak toch af te kunnen leiden dat een renovatievoorstel in beginsel een aanbod voor tijdelijke bedrijfsruimte moet omvatten om als redelijk te worden beoordeeld.

Tegemoetkoming omzetting / verhuis- en inrichtingskosten/ schadeloosstelling

Uit de jurisprudentie blijkt dat de meeste renovatievoorstellen ook een tegemoetkoming voor omzetting en de verhuis- en inrichtingskosten bevatten. In sommige uitspraken komt naar voren dat een dergelijke tegemoetkoming ook deel uit moet maken van een renovatievoorstel wil het als redelijk beschouwd worden.⁵⁸ Uit de jurisprudentie blijkt niet dat bij een redelijk voorstel van een volledige schadeloosstelling sprake zou moeten zijn. De redactie van de wettekst kan tot een ander oordeel leiden, aangezien in 7:220 lid 2 BW is bepaald dat lid 1 van overeenkomstige toepassing is. Dit betekent dat de huurder naast een redelijk renovatievoorstel onverminderd aanspraak zou kunnen maken op huurvermindering, ontbinding en schadevergoeding etc. Gelet op de wetsgeschiedenis van het redelijk voorstel, waarbij wordt benadrukt dat een afweging moet worden gemaakt uit welke elementen een redelijk voorstel moet bestaan, ligt een volledige schadeloosstelling echter niet voor de hand. Bij de beoordeling van de renovatievoorstellen in de jurisprudentie wordt niet simpelweg begroot wat de schade van de huurder is om vervolgens die schade als vergoeding toe te kennen. De rechter maakt steeds een afweging van de posten die gelet op de situatie voor vergoeding in aanmerking komen.⁵⁹ In het arrest van het hof Amsterdam van 17 november 2009⁶⁰ wordt expliciet overwogen:

‘De verplichting voor De Key om in het kader van renovatie van de Groene Deuren met voortzetting van de huurovereenkomst met Akdemir c.s. een (...) redelijk voorstel te doen, brengt niet mee dat zij gehouden is om in dat voorstel Akdemir c.s. een volledige schadeloosstelling aan te bieden.’

Conclusie elementen redelijk voorstel

Op basis van de wet en jurisprudentie over het redelijk voorstel kan derhalve de volgende balans worden opgemaakt:

1. Een renovatievoorstel geschiedt schriftelijk;⁶¹
2. Een renovatievoorstel moet tijdig worden gedaan, voorafgaande aan de start van de renovatie;⁶²
3. Voor de huurder dient duidelijk te zijn wanneer een renovatievoorstel definitief is;⁶³
4. Een renovatievoorstel dient concreet en uitgewerkt te zijn. Dat houdt ondermeer in:
 - a. een plan van aanpak met een aanvangs- en opleverdatum;⁶⁴
 - b. informatie over de precieze aard van de werkzaamheden en waaraan huurder dient mee te werken;⁶⁵
 - c. informatie over de gevolgen die de renovatie zal hebben voor de bedrijfsvoering van de huurder.⁶⁶
 - d. de staat van oplevering na renovatie;⁶⁷
 - e. een voorstel voor een nieuwe huurprijs;⁶⁸
5. Een redelijk voorstel omvat, indien redelijkerwijs mogelijk, een aanbod voor tijdelijke bedrijfsruimte of een vergoeding voor de extra kosten die huurder maakt voor het zelf regelen van tijdelijke bedrijfsruimte;
6. Een renovatievoorstel omvat een tegemoetkoming ter compensatie van de omzetting en voor de verhuis- en inrichtingskosten. Dat behoeft geen volledige schadeloosstelling te zijn.⁶⁹

5.4 Toetsing redelijk voorstel

Indien huurder en verhuurder geen overeenstemming bereiken kan de verhuurder de redelijkheid van het voorstel laten toetsen bij de rechter. De verhuurder zal moeten stellen en zo nodig bewijzen dat het voorstel redelijk is.⁷⁰ Indien het voorstel niet redelijk wordt geacht zal de verhuurder met een nieuw voorstel moeten komen. De verhuurder zal het redelijk voorstel in beginsel niet kunnen wijzigen gedurende de procedure.⁷¹

Wat gebeurt er als de rechter het voorstel redelijk acht? Volgens de wetgever is de huurder dan niet van rechtswege aan het renovatievoorstel gebonden. Volgens de wetsgeschiedenis heeft de huurder dan de keuze om het voorstel alsnog te aanvaarden of om de huurovereenkomst te beëindigen.⁷² De huurder kan echter niet te allen tijde de huurovereenkomst beëindigen voordat de renovatie plaatsvindt.⁷³ Indien het

58. Hof Amsterdam 17 november 2009, *WR* 2010/37 (De Key / Akdemir).

59. Zie o.m. Hof Amsterdam 20 oktober 2009, *WR* 2011/38 (De Key / Aktas).

60. Hof Amsterdam 17 november 2009, *WR* 2010/37 (De Key / Akdemir).

61. Art. 7:220 lid 2 BW; Zie ook Rb. Alkmaar, sector kanton, locatie Alkmaar 26 augustus 2009 (Univé / St. Nieuw Geesterhage), r.o. 11.

62. Vz. Rechtbank Zutphen, sector kanton, locatie Apeldoorn, 7 oktober 2009, *TvHB* 2010, nr. 1, nr. 3. (Mega Max / CBB), Rechtbank Alkmaar, sector kanton, locatie Alkmaar, *TvHB* 2010, nr. 6, nr. 22 (Babyland / Birekoven), r.o. 21.

63. Hof Amsterdam 19 januari 2006, *WR* 2006/82 (Dewitkom-art / Dudok Wonen).

64. Hof Amsterdam 3 mei 2007, *WR* 2008/20 (Marrogeei / Eigen Haard). Hof Amsterdam, 3 mei 2007, *WR* 2008/34 (Eigen Haard / Douhri).

65. Vz. Rechtbank Alkmaar, sector kanton, locatie Alkmaar, *TvHB* 2010, nr. 6, nr. 22 (Babyland / Birekoven), r.o. 19.

66. Zie vorige noot.

67. Hof Amsterdam 3 mei 2007, *WR* 2008/20 (Marrogeei / Eigen Haard). Hof Amsterdam, 3 mei 2007, *WR* 2008/34 (Eigen Haard / Douhri).

68. Zie vorige noot en verder Vz. Rechtbank Rotterdam, 4 juli 2008, *WR* 2009/11 (Patrimonium / Van Bodegraven).

69. Hof Amsterdam 17 november 2009, *WR* 2010/37 (De Key / Akdemir).

70. *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 31 onder 4.

71. Een voorstel dat op ondergeschikte punten werd gewijzigd werd wel geaccepteerd in het vonnis van de rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam, 4 juli 2007, *WR* 2007/85. Zie verder hierover J.K. Six-Hummel, *Groene Kluwer*, art. 7:220 lid 2 B.W. aant. 45d.

72. *Kamerstukken II* 1999/2000, nr. 6, p. 23.

73. Zie hierover ook E.H.H. Schelhaas, ‘Renovatie’, *TvHB* 2004, nr. 2, p.40. Schelhaas suggereert dat de wetgever wellicht de huur van woonruimte op het oog had, waarbij de huurder vrijwel altijd op korte termijn kan opzeggen.

bijvoorbeeld gaat om een huurovereenkomst van 5 jaar en de renovatie vindt in het tweede jaar plaats, kan de huurder niet op korte termijn beëindigen. Als de verhuurder niet wil meewerken aan beëindiging, zal de huurder dit naar onze mening niet kunnen afdwingen en de renovatiewerkzaamheden moeten gedogen.

De huurder zou kunnen stellen dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de verhuurder weigert mee te werken aan de beëindiging van de huurovereenkomst. Wij zien echter niet in hoe dat succesvol zou kunnen zijn. Immers, er is een huurovereenkomst en voorts een renovatievoorstel dat door de rechter redelijk is bevonden. Als de verhuurder in die omstandigheden de huurder houdt aan de huurovereenkomst lijkt dat niet naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar te zijn. De huurder zal dan dus gehouden zijn medewerking te verlenen aan de renovatie conform het renovatievoorstel. Op grond van het voorgaande menen wij derhalve dat een verhuurder, in geval de huurder de huurovereenkomst niet kan beëindigen, ook nakoming van het redelijk renovatievoorstel zou moeten kunnen vorderen. Er valt niet in te zien waarom een dergelijke vordering tot nakoming niet kan worden gecombineerd met de vordering tot een verklaring voor recht over de redelijkheid van het voorstel. De vordering tot nakoming zal dan wel voorwaardelijk dienen te zijn, aangezien eerst vastgesteld zal moeten worden of het voorstel redelijk is.

Als de huur niet wordt beëindigd maar de huurder nog steeds het renovatievoorstel niet aanvaardt, zou de verhuurder de huurovereenkomst kunnen ontbinden op de grond dat de huurder zich niet als een goed huurder gedraagt ex art. 7:213 BW en derhalve wanprestatie pleegt.⁷⁴ Ook zou dat een reden kunnen vormen voor opzegging op grond van art. 7:296 lid 1 sub c BW, t.w. dat de huurder niet instemt met een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst.⁷⁵ Verhuurder zou verder het standpunt kunnen innemen dat renovatie niet mogelijk is zonder beëindiging van de huur omdat de huurder niet meewerkt. Een opzegging op grond van dringend eigen gebruik is dan volgens de wetsgeschiedenis een mogelijkheid.⁷⁶

Verhuurders kiezen er in de praktijk vaak voor om in kort geding ontruiming van het gehuurde te vorderen. In die procedure wordt dan gesteld dat in een bodemprocedure het voorgelegde renovatievoorstel als redelijk zal worden aangemerkt. Een dergelijke vordering is vaak toegewezen.⁷⁷ Vanzelfsprekend bestaat het risico dat in een bodemprocedure het voorstel alsnog niet redelijk wordt verklaard, waardoor de ontruiming onrechtmatig zou kunnen zijn. Verder is van belang dat een verhuurder na een kort geding niet te lang wacht met het alsnog laten toetsen van de redelijkheid van het voorstel. Te lang wachten kan er toe leiden dat in hoger beroep wordt geoordeeld dat er geen spoedeisend belang (meer) is bij de ontruiming.⁷⁸

6. Complexgewijze renovatie

Art. 7:220 lid 3 BW bepaalt:

Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten omvat die een bouwkundige eenheid vormen, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan

hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Lid 3 van art. 7:220 BW geeft een regeling in geval bij een renovatie meerdere huurders zijn betrokken en beoogt te voorkomen dat één of enkele huurders een renovatie kunnen blokkeren terwijl de meerderheid van de andere huurders akkoord zijn met het renovatievoorstel van de verhuurder. Deze regeling verhoudt zich enerzijds slecht met het eerder genoemde uitgangspunt dat een renovatievoorstel individueel dient te zijn. Zeker bij bedrijfsruimte zullen de individuele belangen van de huurders nogal uiteen lopen, gelet op de verschillen in de aard van de bedrijfsvoering. Deze regeling leent zich dan ook beter voor toepassing bij wooncomplexen, waarbij de gehuurde woningen en de belangen vaak eenvormiger zijn. De meeste jurisprudentie omtrent dit artikel betreft dan ook wooncomplexen. Niettemin kan deze bepaling ook voor bedrijfsruimte nut hebben om te voorkomen dat een enkele huurder een renovatie kan tegenhouden.

Volgens de wetgever wordt met deze regeling beoogd dat indien 70% of meer van de betrokken huurders instemmen, de overige huurders dan gehouden zijn de renovatiewerkzaamheden te gedogen en zich ook overigens aan het renovatievoorstel te houden.⁷⁹ Indien een niet instemmende huurder meent dat het voorstel ten opzichte van hem niet redelijk is, kan deze bij de rechter een verklaring voor recht vorderen dat het voorstel niet redelijk is. Het procesinitiatief ligt in dat geval dus bij de huurder in plaats van bij de verhuurder. De huurder zal een goede reden moeten hebben om niet in te stemmen met de renovatie. In de wetsgeschiedenis wordt als voorbeeld genoemd een huurder die zich verplaatst met een rolstoel die na renovatie niet in een kleinere lift zal passen, of een huurder die vanwege de voorgestelde huurverhoging boven de huursubsidiiegrens terechtkomt.⁸⁰

De huurder dient binnen acht weken na de kennisgeving van de verhuurder dat 70% van de huurders heeft ingestemd de vordering bij de rechter in te stellen. Doet de huurder dat niet op tijd, dan vervalt die mogelijkheid en wordt het voorstel geacht ook ten opzichte van de protesterende huurder redelijk te zijn. Dat deze 8 weken een harde termijn is, blijkt onder meer uit de uitspraak van de Kantonrechter te Lelystad van 3 mei 2006.⁸¹ In dat geval had de huurder de termijn van 8 weken laten verstrijken na de kennisgeving dat

74. *Kamerstukken II* 1999/2000, nr. 6, p. 23.

75. Hoewel er strikt genomen geen sprake is van een nieuwe huurovereenkomst wordt deze mogelijkheid wel in de wetsgeschiedenis genoemd, *Kamerstukken II* 1999/2000, nr. 6, p. 23.

76. *Kamerstukken II* 1999/2000, nr. 6, p. 23.

77. Zie bijvoorbeeld Vz. Rechtbank Haarlem 27 augustus 2008, *LJN* BF0276 (Fuji Vastgoed c.s. / X), Hof Amsterdam, 20 oktober 2009, *WR* 2011/38 (De Key / Aktas), Vz. Rechtbank Almelo, 22 september 2010, *LJN* BN8201 (Twickelrand / X).

78. Zie Hof Amsterdam 3 mei 2007, *WR* 2008/34 (Eigen Haard / Douhri).

79. *Kamerstukken II*, 26089, nr. 3., p. 31 (onder 5).

80. *Idem*.

81. Rechtbank Lelystad-Zwolle, sector kanton, locatie Lelystad, 3 mei 2006, *WR* 2006/105 (St. OFW / Junge).

89% van alle huurders had ingestemd. De rechter oordeelde daarover:

‘Waar aanvankelijk, na aanvaarding van het voorstel door 89% van de betrokken huurders, sprake was van een weerlegbaar vermoeden dat het betreffende voorstel ook jegens Junge redelijk is, moet voorshands worden aangenomen dat weerlegging van dat vermoeden na het ongebruikt verstrijken van de termijn van 8 weken niet meer mogelijk is.’⁸²

Indien het voorstel niet redelijk wordt geacht ten opzichte van de huurder die de vordering heeft ingesteld, heeft dat geen gevolgen voor de instemming die de andere huurders al hebben gegeven. Die huurders kunnen daar dan niet op terugkomen, tenzij de verhuurder het oorspronkelijke voorstel intrekt.

Voor de verhuurder is het aan te raden om het renovatievoorstel te doen onder de voorwaarde dat er in totaal voldoende huurders instemmen. De verhuurder voorkomt daarmee dat hij ten opzichte van de huurders die hebben ingestemd gebonden is aan een renovatievoorstel, terwijl dat voorstel ten opzichte van andere huurders niet redelijk is bevonden.

Indien minder dan 70% van de huurders instemt met het renovatievoorstel ligt het procesinitiatief wel weer bij de verhuurder. De verhuurder zal dan een vordering bij de rechter moeten instellen om de redelijkheid van het voorstel vast te laten stellen.

De verhuurder dient te bewijzen dat er voldoende huurders hebben ingestemd en dient huurders op tijd in kennis te stellen als 70% het renovatievoorstel heeft goedgekeurd. Laat verhuurder dat na dan geldt het wettelijk vermoeden dat het voorstel redelijk is niet.⁸³ Om te bepalen of er voldoende huurders instemmen met het renovatievoorstel dient daadwerkelijk vast te staan dat 70% van de huurders heeft ingestemd. Het volstaat derhalve niet om slechts vast te stellen dat minder dan 30% van de huurders bezwaar heeft tegen het renovatieplan, zoals de verhuurder stelde in de procedure die leidde tot de uitspraak van het hof Den Bosch van 15 april 2008.⁸⁴

‘Uit het feit dat 55 huurders hebben aangegeven dat zij het systeem niet willen kan niet het vermoeden, laat staan het bewijs (als bedoeld in art. 7:220 BW) worden ontleend dat de andere 190 huurders dat systeem wel willen. Artikel 7:220 lid 3 BW stelt niet als eis dat minder dan 30% van de huurders tegen moet zijn, maar - positief - dat meer dan 70% moet instemmen.’⁸⁵

7. Renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst

Naast de mogelijkheid van een renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst, zoals is uitgewerkt in art. 7:220 BW, kan renovatie ook tot een beëindiging van de huurovereenkomst leiden.

Dit is als volgt in de wet uitgewerkt:

Art. 7:220 lid 4 BW:

‘De voorgaande leden doen niet af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij de zaak dringend nodig

heeft voor renovatie, voor zover zulks kan worden gebracht onder de wettelijke opzeggingsgronden die gelden voor een gebouwde onroerende zaak als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.’

En art. 7:296 lid 1 sub b BW:

‘de verhuurder aannemelijk maakt dat hij, zijn echtgenoot, zijn geregistreerde partner, een bloed- of aanverwant in de eerste graad of een pleegkind het verhuurde in persoonlijk gebruik wil nemen en hij daartoe het verhuurde dringend nodig heeft. Onder duurzaam gebruik wordt niet begrepen vervreemding van de bedrijfsruimte, maar wel renovatie van de bedrijfsruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is.’

Een huurovereenkomst kan dus worden beëindigd als er sprake is van een renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is.

Men dient daarnaast te denken aan de situatie dat het belang van de verhuurder bij beëindiging van de huurovereenkomst naar het oordeel van de rechter zwaarder weegt dan het belang dat de huurder heeft bij de voortzetting van de huurovereenkomst⁸⁶ Dit is uitgewerkt in art. 7:296 lid 3 BW:

‘Indien de opzegging is gedaan tegen het einde van de termijn waarmee de overeenkomst krachtens artikel 292 lid 2 is verlengd, kan de rechter de vordering toewijzen, op grond van een redelijke afweging van de belangen van de verhuurder bij beëindiging van de overeenkomst tegen die van huurder en van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd, bij verlenging van de overeenkomst. De rechter wijst de vordering in elk geval af indien van de huurder, bij een redelijke afweging van de voormelde belangen van hem en van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd, tegen de voormelde belangen van de verhuurder, niet kan worden geveerd dat hij het gehuurde ontruimt.’

Hierna zal eerst worden ingegaan op de beëindiging van de huurovereenkomst wegens renovatie via de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik en daarna op de renovatie via de opzeggingsgrond belangenafweging.

7.1 Dringend eigen gebruik

Wanneer is er sprake van een renovatie die niet zonder beëindiging van de huurovereenkomst mogelijk is?

Men dient dan te denken aan renovatiewerkzaamheden die tot gevolg hebben dat de huurder niet meer in het(zelfde) ge-

82. R.o. 6.

83. Vz. Rechtbank Amsterdam, 24 september 2009, *Prg.* 2009/204 (Ymere / Tuinman), Hof Amsterdam 19 januari 2006, *WR* 2006, 82 (Dewitkomart / Dudok), Vz. Rechtbank Alkmaar, sector kanton, locatie Alkmaar, *TvHB* 2010, nr. 6, nr. 22 (Babyland / Birekoven), r.o. 22.

84. Gerechtshof Den Bosch 15 april 2008, *TvHB* 2009, nr. 1, nr. 3 (St. Wonenbreburg / Zoontjes).

85. In de wettekst staat overigens ‘70% of meer van de huurders’ en niet ‘meer dan 70%’ zoals de rechter hier overweegt.

86. HR 8 april 2011, *RvdW* 2011/510 (Panara / Meijer).

huurde kan terugkeren. Dit is over het algemeen het geval indien de plaats en functie van het gehuurde wijzigen. In de wetsgeschiedenis is aan de orde gekomen dat als het gehuurde wordt gesloopt en opnieuw wordt opgetrokken de plaats en functie dan niet wijzigen en de huurovereenkomst dan in het algemeen kan worden voortgezet.⁸⁷ In het algemeen, dus niet altijd.⁸⁸

7.1.1 Wijziging van plaats en functie

Wijziging functie

Bij de vraag of er sprake is van een functiewijziging geldt dat het 'eigen gebruik' zich daarbij niet beperkt tot het gebruik als 7:290-bedrijfsruimte.⁸⁹

'De kantonrechter merkt in dit verband voorts nog op, dat niet is vereist dat het voorgenomen gebruik betrekking heeft op gebruik als bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 7:290 BW; ook ander gebruik dat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan komt in aanmerking.'⁹⁰

De opzeggingsgrond kan (dus) ook worden aangewend als het beoogde gebruik anders is dan het huidige gebruik. Daarnaast kan wijziging van de branchering in een winkelcentrum ook als een wijziging van functie worden beschouwd.⁹¹

'Weliswaar staat vast dat de bedrijfsruimtes in het nieuwe winkelcentrum net als in het oude winkelcentrum artikel 7:290 lid 2 BW bedrijfsruimtes betreffen, maar voorshands valt niet goed in te zien waarom niet ook wijziging in branchering als een wijziging van de functie van het gehuurde kan worden aangemerkt.'

Wijziging plaats

Bij het gelijkblijven van de plaats is er een zekere marge,⁹² maar wanneer sprake is van een duidelijke verkleining of vergroting van bijvoorbeeld een winkel-unit is (in ieder geval) geen sprake van een gelijkblijvende plaats.⁹³ De wijziging van de plaats kan er ook in zijn gelegen dat het gehuurde deel gaat uitmaken van een grotere unit.⁹⁴

Cumulatieve vereisten?

Zoals uit het voorgaande volgt levert de noodzaak tot sloop of ingrijpende renovatie van de bedrijfsruimte onder art. 7:220 lid 2 en 3 BW dus niet zonder meer een grond voor beëindiging van de huurovereenkomst op. In de nota naar aanleiding van het verslag bij het desbetreffende wetsvoorstel⁹⁵ staat hierover de volgende passage: (..): 'De Commissie heeft zich voorts afgevraagd of het wel juist is om in geval van sloop met vervangende nieuwbouw te spreken van voortzetting van de huurovereenkomst, nu er immers een nieuw huurobject is.' De wetgever antwoordde hierop: '(..) een dergelijke aanpassing staat er niet aan in de weg de overeenkomst principieel als een voortzetting van de eenmaal bestaande overeenkomst te zien. Daaraan doet niet af dat het gehuurde is gesloopt en opnieuw opgetrokken, zolang maar vast staat dat de plaats en functie van het gehuurde in beginsel gelijk is gebleven (..)'

Hieruit volgt dat indien de plaats óf de functie niet gelijk blijft, er dus geen sprake kan zijn van een voortzetting van de huurovereenkomst.⁹⁶ Dit, voor zover ook aan de overige vereisten om tot een beëindiging van de huurovereenkomst

te kunnen komen is voldaan. Dit wordt ook bevestigd in de rechtspraak.⁹⁷

87. *Kamerstukken II* 1999/2000, 26096, nr. 6, art. 220 onder 3: 'In de eerste groep van gevallen zal zeer wel een aanpassing van de huurovereenkomst op haar plaats kunnen zijn, bijv. de huurprijs. Maar een dergelijke aanpassing staat er niet aan in de weg de overeenkomst principieel als een voortzetting van de eenmaal bestaande overeenkomst te zien. 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.'
88. Zie o.a. Rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Utrecht 10 september 2009, *LJN* BJ7387 (Hoog Catharijne / M&S Mode).
89. I.E. Wong, 'Dringend eigen gebruik bij renovatie', *TvHB* 2006, nr. 1, p. 18.
90. Ktr. Eindhoven 17 november 2005, *WR* 2006/19 (Patrimonium / Van der Veer), r.o. 4.3.
91. Vz. Ktr. Lelystad 21 juli 2006, *WR* 2007/46, (William Properties c.s. / van den Bosch), r.o. 2.9.; Vz. Ktr. Lelystad 21 juli 2006, *WR* 2007/47 (William Properties / Zonnebloem c.s.), r.o. 2.14.
92. I.E. Wong, 'Dringend eigen gebruik bij renovatie', *TvHB* 2006, nr. 1, p. 18: 'De wetgever heeft kennelijk gewild dat de huurder, daar waar het maar enigszins mogelijk is, na renovatie weer in het gehuurde kan terugkeren. Ook als het nieuwe object kwalitatief veel beter is. Hierbij past niet een rigide zingeving aan de woorden 'op dezelfde plaats'. Het zal dus niet zo zijn dat als de plattegrond van het gehuurde niet exact wordt gevolgd, er geen sprake meer is van 'dezelfde plaats'.'
93. Plaats: Rechtbank Arnhem, sector kanton, locatie Nijmegen 5 maart 2008, *LJN* BC5869 (Strukton / Laurus), r.o. 3.7.; Vz. Ktr. Zwolle 21 juli 2006, *WR* 2007/46 (William Properties c.s. / Van den Bosch), r.o. 2.9. en 2.10; Ktr. Lelystad 21 juli 2006, *WR* 2007, 47 (William Properties c.s. / De Zonnebloem c.s.), r.o. 2.14 en 2.15; Hof Amsterdam 30 maart 2009, *LJN* BH7552 (De Zonnebloem c.s. / William Properties c.s.), r.o. 7: 'Naar hofs oordeel heeft de kantonrechter terecht overwogen dat de sloop van het winkelcentrum 'Circus en de vervangende nieuwbouw in de vorm van een bijna tweemaal zo groot winkelcentrum – waarvan de units elk ook ongeveer dubbel zo groot zijn als in het oude centrum – met een geheel ander aanzien en positionering in de markt, in beginsel niet kan plaatsvinden met instandhouding van de huurovereenkomst.'
94. Hof Leeuwarden 10 februari 2011, *LJN* BP3872 (Cockerelle / Metalektro) r.o. 4.6: 'aangezien de door Cockerelle gehuurde unit na de bouw deel zal uitmaken van een grotere unit en niet langer grenst aan het plein met de Mercuriusfontein, op welkplein Cockerelle in de zomermaanden haar terras exploiteerde, aangezien dit plein bebouwd wordt. Corio heeft instandhouding ook niet gewenst, omdat zij na de renovatie mikte op (nagenoeg) uitsluitend huurders in de kledingbranche, waartoe De Zonnebloem c.s. v.o.f. niet behoort.'
95. *NV II*, *Kamerstukken II* 1999/2000, 26089, nr. 6, p. 22.
96. Zie ook het voorbeeld dat mr Wong bespreekt in haar artikel. Dit voorbeeld gaat enkel uit van de wijziging van de 'plaats'. I.E. Wong, *Dringend eigen gebruik bij renovatie*, *TvHB* 2006, nr. 1, p. 18.
97. Zie o.m. Hof Amsterdam 7 april 2009, *WR* 2009/122 (Duo

Geen wijziging

Indien de plaats en functie van het gehuurde gelijk blijven, geldt in beginsel dat de huurovereenkomst zou kunnen worden voortgezet.⁹⁸ Het enkele gelijk blijven van plaats en functie betekent echter niet per se dat de renovatie moet plaatshebben met voortzetting van de huurovereenkomst. Het betreft slechts een indicatie.

Voor de beantwoording van de vraag of de huurovereenkomst al dan niet kan worden voortgezet dienen alle omstandigheden van het geval in de beoordeling te worden betrokken⁹⁹ zoals:

- de omvang van het in de herontwikkeling betrokken complex;
- het aantal daarbij betrokken partijen;
- de omvang en de duur van de renovatiewerkzaamheden;
- de periode waarin de huurder van het gehuurde verstoeken blijft in afwachting van de nieuwbouw;
- de noodzaak om een professionaliteitslag te maken.¹⁰⁰

Het ‘samenspel’ van voornoemde omstandigheden kan er toe leiden dat ook in een geval waar de plaats en functie van het gehuurde niet wijzigen de verhuurder aannemelijk kan maken dat hij het gehuurde nodig heeft voor eigen gebruik en de huurovereenkomst - voor zover de renovatie ook als dringend kan worden beschouwd - dus eindigt.¹⁰¹

7.1.2 Is de renovatie voldoende dringend?

Als eenmaal is vastgesteld dat de renovatie niet kan plaatsvinden met instandhouding van de huurovereenkomst dan resteert de vraag: Is de renovatie voldoende dringend?¹⁰²

Op grond van de jurisprudentie hoeft de verhuurder de dringendheid van de renovatie slechts aannemelijk te maken.¹⁰³ Dit hoeft niet met objectieve gegevens.¹⁰⁴ De ‘dringendheid’ wordt beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. De term ‘dringendheid’ drukt geen mate van haast of fatale ernst uit.¹⁰⁵

Hoe wordt de dringendheid ingevuld?

In het kader van renovatie speelt vaak een rol of de uitstraling en/of indeling van een bedrijfsruimte/winkelcentrum nog voldoet aan de eisen van de tijd¹⁰⁶ als gevolg waarvan moet worden gerenoveerd.

Algemene bedrijfseconomische redenen kunnen voldoende zijn om de noodzaak van eigen gebruik aan te tonen.¹⁰⁷ Het woord dringendheid hoeft namelijk niet te duiden op urgente redenen om het gehuurde te gebruiken.

‘Te meer niet omdat ook algemene bedrijfseconomische redenen, zoals bijvoorbeeld de door PME gestelde noodzakelijke verbeteringen in de uitstraling van het winkelcentrum en de daarvoor wenselijk geachte kwaliteitsverbetering van de geboden voorzieningen, op zichzelf reeds voldoende kunnen zijn om dringend nodig hebben voor eigen gebruik aannemelijk te maken (...).’

De dringendheid wordt daarnaast gevonden in de noodzaak van de renovatie voor het grotere geheel waar het gehuurde deel van uitmaakt, ook al speelt de problematiek niet in het gehuurde zelf.¹⁰⁸

‘Wanneer een wijk grootschalig moet worden gereconstrueerd is het veelal onvermijdelijk dat ook goede

delen van deze wijk in de herstructurering betrokken worden. Als voor de herstructurering van de gehele wijk de huurbeëindiging van de woonruimten in Klein Trapezium noodzakelijk is, ook al is die beëindiging niet noodzakelijk wanneer alleen naar het Klein Trapezium wordt gekeken, is de beëindiging toch als dringend te beschouwen.’

Properties / X) (betreft woonruimte): Indeling en plaats veranderde, functie niet.

98. Zie o.a. Rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Utrecht 10 september 2010, *TvHB* 2009, nr. 6, 21 (Hoog Catharijne / M&S Mode).
99. Vz. Ktr. Zwolle 21 juli 2006, *WR* 2007/46 (William Properties c.s. / van den Bosch) r.o. 2.10; Ktr. Lelystad 21 juli 2006, *WR* 2007, 47 (William Properties c.s. / De Zonnebloom c.s.), r.o. 2.15.; Rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Utrecht 10 september 2010 (Hoog Catharijne / M&S Mode) r.o. 4.4. en 4.5; Hof Den Haag 21 december 2010, *WR* 2011, 35 (Koole/Ikazia), r.o. 3.5.; Hof Leeuwarden 10 februari 2011, *LJN* BP3872 (Cockerelle / Metalektro), r.o. 4.6.
100. Hof Den Haag 21 december 2010, *WR* 2011, 35 (Koole / Ikazia), r.o. 3.6.
101. Zie noot 99 en zie ook I.C.K. Mol, ‘Kroniek Renovatie’, *TvHB* 2010, nr. 4, p. 162, 163.
102. ‘Dringendheid’ is een vereiste voor toewijzing van de vordering: *Kamerstukken II* 2000/2001, 26932, nr. 5, p. 9: ‘In beginsel blijft de huurovereenkomst in stand, maar artikel 7:296 biedt de mogelijkheid dat de verhuurder bij de rechter de beëindiging van een overeenkomst vordert op grond van dringend eigen gebruik. Daarbij moet wel worden bedacht dat deze laatste mogelijkheid alleen bestaat in geval de renovatie niet zonder beëindiging van de huur mogelijk is en de noodzaak tot renovatie dringend is.’; Zie ook mr I.C.K. Mol, ‘Kroniek Renovatie’, *TvHB* 2010, nr. 4, p. 163.
103. Zie o.a. Hof Den Bosch 14 augustus 2007, *WR* 2009, 33 (Albron / Stichting Amphibia), r.o. 4.6.
104. Zie o.a. Hoge Raad 12 juli 2002, *NJ* 2002, 457 (Co-op / Vomar).
105. Zie o.a. Hof Den Bosch 14 augustus 2007, *WR* 2009, 33 (Albron / Stichting Amphibia), r.o. 4.5.
106. Zie o.a. Vz. Ktr. Zwolle 21 juli 2006, *WR* 2007/46 (William Properties c.s. / van den Bosch) r.o. 2.10; Hof Leeuwarden 10 februari 2011, *LJN* BP3872 (Cockerelle / Metalektro), r.o. 4.2.1. en 4.4.; Hof Den Haag 27 juli 2011, *LJN* BR3166 (X / Beleggingsmaatschappij Stadscentrum Zoetermeer B.V.), r.o. 7.
107. Zie o.a. Hoge Raad 25 oktober 1991, *NJ* 1992, 148, m.nt. P.A. Stein (Klaver Randstad / Hoes Hoofddorp), r.o. 3.4; Hoge Raad 14 november 1997, *NJ* 1998, 148 (Fuld c.s. / Madurodam) r.o. 10; Vz. Ktr. Zwolle 21 juli 2006, *WR* 2007/46 (William Properties c.s. / Van den Bosch), r.o. 2.10; Rechtbank Utrecht, sector kanton, locatie Utrecht 10 september 2010, *TvHB* 2009, nr. 6, 21 (Hoog Catharijne / M&S Mode), r.o. 4.8. Hof Leeuwarden 10 februari 2011, *LJN* BP3872, (Cockerelle / Metalektro), r.o. 4.7.2.
108. Ktr. Rotterdam 24 mei 2006 *WR* 2006/104 (Stichting Woningbedrijf Rotterdam / Van der Vreede) r.o. 4.2.3; Zie daarnaast ook waar een soortgelijke redenering uit te des-

Ook kan de noodzaak worden gevonden in de aanwezigheid van vergunningen/subsidies,¹⁰⁹ de waarschijnlijkheid dat deze worden verkregen, of in (fatale) termijnen die in de verkregen vergunningen zijn genoemd.¹¹⁰

‘Het ziet er voorts naar uit, dat de noodzaak tot renovatie voldoende dringend is, nu volgens Beter Wonen recentelijk een sloopvergunning is afgegeven. Daarbij is in het kader van de beoordeling van de dringendheid in het bijzonder nog van belang, dat de verstrekte vergunning kennelijk betrekking heeft op een complex met meerdere onroerende zaken waarvan het gehuurde slechts een onderdeel is.’

Het is in beginsel niet van belang of de renovatie dringend noodzakelijk is geworden door toedoen van de verhuurder.¹¹¹

‘Ook het verweer van Van der Veer, dat het gehuurde door toedoen van Beter Wonen in verouderde staat is geraakt doordat laatstgenoemde in haar onderhoudsverplichting tekort zou zijn geschoten, staat aan toewijzing van de vordering niet in de weg. De omstandigheid dat de verhuurder het ontstaan van de dringende behoefte zelf heeft veroorzaakt, vormt geen beletsel voor een beroep op de bepaling van art. 7:296 lid 1 BW, omdat in beginsel niet van belang is hoe de dringende behoefte is ontstaan.’

In de beoordeling van de dringendheid zal echter wel mee moeten worden genomen of er een redelijke grond voor de verhuurder bestaat om tot de renovatie over te gaan. De rechter zal bij de afweging van de ‘dringendheid’ van het eigen gebruik moeten beoordelen of de door de verhuurder gemaakte keuzes niet apert onredelijk zijn geweest.¹¹²

7.1.3 Zijn alternatieven van belang?

Het feit dat er alternatieven bestaan hoeft op zichzelf evenmin aan een beroep op dringend eigen gebruik in de weg te staan. Dit is pas het geval als de huurder aannemelijk maakt dat het voldoende in de rede ligt om het alternatief te benutten.¹¹³

Met het bestaan van alternatieven zal bij de beoordeling van de dringendheid dus rekening moeten worden gehouden, maar het is wel in beginsel aan de verhuurder zelf om te bepalen hoe hij zijn onderneming wenst uit te oefenen. Daarbij mogen dan ook andere overwegingen dan alleen bedrijfs-economische of financiële ‘een rol spelen’.¹¹⁴

7.2 Belangenafweging

Nadat de rechter heeft vastgesteld dat de verhuurder terecht een beroep op dringend eigen gebruik doet, is de rechter verplicht om de vordering van de verhuurder toe te wijzen¹¹⁵. Dit is anders bij de verhuur van woonruimte waar na de vaststelling dat sprake is van dringend eigen gebruik nog een belangenafweging plaatsheeft.

Voor (290-)bedrijfsruimte geldt echter dat indien eenmaal is vastgesteld dat er sprake is van dringend eigen gebruik er voor een belangenafweging geen plaats meer is.¹¹⁶

Art. 7:296 BW kent de belangenafweging als toetsingsgrond overigens wel. Dit is verwoord in art. 7:296 lid 3 BW. Ingevolge dit artikel geldt dat na ommekomst van een termijn van tenminste 10 jaar (of langer als de huurovereenkomst in langere termijnen voorziet) de huurovereenkomst (ook) kan

worden beëindigd op grond van een algemene belangenafweging.

Het is in dit verband voldoende dat de verhuurder zijn opzegging heeft gemotiveerd¹¹⁷; zonder voldoende onderbouwing van de opzeggingsgrond komt de rechter niet toe aan de belangenafweging. De belangenafweging hoeft niet als opzeggingsgrond te zijn genoemd in de opzeggingsbrief. De rechter dient namelijk ambtshalve tot de belangenafweging over te gaan.¹¹⁸

De aard van de belangenafweging brengt met zich dat de rechter alle omstandigheden van het geval in zijn beoordeling mag ‘meenemen’. De belangen van beide partijen wegen daarbij in beginsel even zwaar. De huurder of de verhuurder heeft niet op voorhand een streepje voor ten opzichte van de ander, zoals door A-G Huydecoper is uiteengezet in zijn annotatie onder een recent arrest van de Hoge Raad (Panara/Meijer).¹¹⁹

Belangen die bij renovatie vaak in de belangenafweging worden betrokken zijn:

- de noodzaak om tot het herontwikkeling over te gaan. Het winkelcentrum voldoet niet meer aan de eisen van de tijd, nu het bijvoorbeeld een ‘naar binnen toe gericht’ winkelcentrum betreft; Dit heeft negatieve gevolgen voor de uitstraling en de verhuurbaarheid van/in het winkelcentrum¹²⁰;

-
- tilleren valt: Hof Amsterdam 13 juli 2010, *WR* 2011/62 (De Key / Yacoubi), r.o. 3.13 en Ktr. Eindhoven 17 november 2005, *WR* 2006/19 (Patrimonium / Van der Veer), r.o. 4.5.
 - 109. Ktr. Eindhoven 17 november 2005, *WR* 2006/19 (Patrimonium / Van der Veer), r.o. 4.5; Hof Amsterdam 13 juli 2010, *WR* 2011/62 (De Key / Yacoubi) r.o. 3.13. Hof Leeuwarden 10 februari 2011, *LJN* BP3872 (Cockerelle / Metalektro), r.o. 4.13.
 - 110. Rechtbank Arnhem, sector kanton, locatie Nijmegen 5 maart 2008, *LJN* BC5869 (Strukton / Laurus), r.o. 3.9.
 - 111. Ktr. Eindhoven 17 november 2005, *WR* 2006/19 (Patrimonium / Van der Veer), r.o. 4.4.. Zie echter ook (woonruimte en geen renovatie) Hof Arnhem, 22 april 2003, *WR* 2003/71 (Arendsen c.s. / Van Geijn c.s.), r.o. 4.6.
 - 112. Zie o.m. mr. J.C. Toorman, *Kroniek Renovatie, TvHB* 2008, nr. 1, p. 5.
 - 113. Hoge Raad 25 oktober 1991, *NJ* 1992, 148 m.nt. P.A. Stein (Klaver Randstad / Hoes Hoofddorp), r.o. 3.1. en 3.4.; Rechtbank Utrecht 9 juli 2003, *WR* 2003/66 (Grillroom Ramses), r.o. 4.7. (geen renovatie); Hof Den Bosch 14 augustus 2007, *WR* 2009, 33 (Albron / Stichting Amphibia), r.o. 4.5 en 4.10.
 - 114. Hof Amsterdam 13 juli 2010, *WR* 2011/62 (De Key / Yacoubi), r.o. 3.6 en 3.7.
 - 115. Art. 7:296 BW ‘wijst toe’; HR 14 november 1997, *NJ* 1998/148 (Fuld c.s. / Madurodam) r.o. 5.5.
 - 116. HR 25 oktober 1991, *NJ* 1992, 148 (Klaver / Hoes) en Hoge Raad 14 november 1997, *NJ* 1998/148 (Fuld c.s. / Madurodam) r.o. 5.5.; Hof Den Haag 21 december 2010, *WR* 2011,35 (Koole / Ikazia), r.o. 3.7; Hof Leeuwarden 10 februari 2011, *LJN* BP3872 (Cockerelle / Metalektro), r.o. 4.6.
 - 117. *Huurrecht* (losbl.), Vrolijk, art. 7:296 BW, aantek. 115.
 - 118. HR 7 mei 1993, *NJ* 1993, 402 (De Waard / Hallewas).
 - 119. HR 8 april 2011, *LJN* BP3276, Noot A-G Huydecoper, 7-12 (Panara / Meijer).
 - 120. Rechtbank Utrecht 9 juli 2003, *WR* 2003/66 (Grillroom Ramses), r.o. 4.7. (geen renovatie); Hof Leeuwarden 10

- het kunnen verkrijgen van een kwalitatief goede huurder welke van invloed is op de (verkoop)waarde van het gehuurde¹²¹;
- de tijd dat de huurovereenkomst heeft geduurd¹²²;
- De mate van onderhoud dat de huurder heeft uitgevoerd¹²³;
- Een min of meer recente eigendomsovergang (die niet wordt ‘geraakt’ door de hierna te behandelen wachttijd) kan een rol spelen.¹²⁴

7.3 Wachttijd

Een beroep op de opzeggingsgrond ‘dringend eigen gebruik’ wegens renovatie kent nog een beperking. Deze beperking is vervat in lid 2 van art. 7:296 BW, de zogenoemde wachttijd.

‘Een vordering, ingesteld op de in lid 1 onder b bedoelde grond, is niet toewijsbaar indien de verhuurder de rechtsopvolger is van een vorige verhuurder en hij niet is diens echtgenoot, geregistreeerde partner, bloed- of aanverwant in de eerste graad of pleegkind, en de opzegging is geschied binnen drie jaar nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht.’

De wachttijd is er om te voorkomen dat de huurder plotseling met een nieuwe verhuurder wordt geconfronteerd met (nieuwe) plannen met betrekking tot het gehuurde die tot een beëindiging van de huurovereenkomst zouden moeten leiden. Deze regeling geldt voor zowel rechtsopvolgers onder algemene- als onder bijzondere titel.

Van belang is dat de Hoge Raad¹²⁵ inmiddels heeft bepaald dat de wachttijd nog slechts geldt bij een opzegging op grond van dringend eigen gebruik tegen het einde van de eerste huurtermijn als genoemd in art. 7:292 lid 1 BW.¹²⁶ Indien er dus een rechtsopvolging plaatsheeft na de eerste huurtermijn en de nieuwe eigenaar tot renovatie wil overgaan, dan ondervindt deze geen ‘last’ van de wachttijd. De Hoge Raad heeft bovendien bepaald dat de wachttijd niet van toepassing is op de open belangenafweging.¹²⁷

Deze uitspraak is voor de renovatie in het huurrecht daarnaast zeer interessant nu de Hoge Raad een oordeel geeft over het begrip ‘gebruik’. In dit geval betrof het een verhuurder die de huurovereenkomst van een bedrijfsruimte wilde beëindigen om de ruimte vervolgens aan een andere huurder ter beschikking te stellen. De nieuwe huurder zou de ruimte vervolgens zelf gaan renoveren. De verhuurder had de huurovereenkomst opgezegd op grond van de algemene belangenafweging. De huurder stelde zich op het standpunt dat de wachttijd van toepassing was en ook gold voor de belangenafweging nu het beoogde gebruik als een eigen gebruik van de verhuurder moest worden beschouwd. De Hoge Raad is van oordeel dat het door de verhuurder beoogde gebruik niet als een ‘eigen gebruik’ moet worden beschouwd. De verhuurder gaat het gehuurde immers niet zelf gebruiken (de nieuwe huurder ging renoveren). In dit kader bepaalde de Hoge Raad bovendien dat de wachttijd niet van toepassing is op de belangenafweging.¹²⁸

Dit oordeel is met name interessant door de vervolgvraag die in de literatuur¹²⁹ aan de orde komt: Had de verhuurder een geslaagd beroep kunnen doen op dringend eigen gebruik indien de verhuurder, in plaats van de (nieuwe) huurder, de benodigde renovatie zelf ter hand zou hebben genomen en daarop de opzegging had gebaseerd? Het verschil lijkt thans

namelijk slechts te zijn wie de renovatie bekostigt. Het antwoord op die vraag zou dan het verschil betekenen tussen de behandeling als dringend eigen gebruik (indien de renovatie zou worden uitgevoerd en worden bekostigd door de verhuurder) of als belangenafweging (indien de renovatie werd bekostigd en uitgevoerd door de huurder). Het is wachten op een uitspraak op dit punt.

7.4 Voorlopige voorziening

De bodemprocedure tot beëindiging van de huurovereenkomst duurt lang en vaak kan een renovatie niet tot het einde van de bodemprocedure wachten. De lange duur van de procedure is met name voelbaar indien de huurder het niet bij een verlies van de procedure in eerste aanleg laat zitten, maar ook zijn kansen in hoger beroep en cassatie beproeft. Tot die tijd kan de verhuurder in beginsel weinig nu in de wet is bepaald (art. 7:295 BW) dat de opgezegde huurovereenkomst van kracht blijft totdat de rechter daarop onherroepelijk heeft beslist.

Volledig kansloos is de verhuurder overigens niet. Het komt steeds vaker voor dat rechters een vonnis tot beëindiging van de huurovereenkomst uitvoerbaar bij voorraad verklaren wegens de kennelijke ongegrondheid van het verweer (art. 7:295 BW).¹³⁰

Dit betekent dat de verhuurder dus meteen tot uitvoering van de renovatie over kan gaan, doch met de kanttekening dat de verhuurder zich een netelige situatie bevindt indien in hoger beroep of cassatie alsnog in zijn nadeel wordt beslist.

februari 2011, *LJN* BP3872 (Cockerelle / Metalektro); Hof Den Haag 27 juli 2011, *LJN* BR3166 (X / Beleggingsmaatschappij Stadscentrum Zoetermeer B.V.), r.o. 7 en 8.

121. HR 16 februari 2010, *WR* 2010/109 (Panara / Meijer), r.o. 3.11.

122. Zie o.a. Rechtbank Utrecht 9 juli 2003 *WR* 2003/66 (Grillroom Ramses) r.o. 4.7 (geen renovatie); Hoge Raad 16 februari 2010, *WR* 2010/109 (Panara / Meijer), r.o. 3.11.

123. Rechtbank Utrecht 9 juli 2003, *WR* 2003/66 (Grillroom Ramses) (geen renovatie) r.o. 4.7.

124. HR 24 september 2010, *LJN* BM9758 (PMT / Toko Mitra), r.o. 3.3.2; Hof Den Haag 27 juli 2011, *LJN* BR3166 (X / Beleggingsmaatschappij Stadscentrum Zoetermeer B.V.) r.o. 2. Zie echter ook r.o. 5: ‘geen (relevante) rol’.

125. HR 24 september 2010, *LJN* BM9758 (PMT / Toko Mitra), r.o. 3.5.

126. Zie in dit verband ook: mr. M. Sloot, ‘De ‘wachttijd van drie jaar’ bij opzegging, Hoe werkt het na een initiële huurtermijn van tien (in plaats van vijf) jaar?’, *TvHB* 2011, nr. 2.

127. HR 24 september 2010, *LJN* BM9758 (PMT / Toko Mitra) r.o. 3.5.; Zie ook commentaar mr. F.C. Borst in *TvHB* 2010, nr. 6, p. 297.

128. HR 24 september 2010, *LJN* BM9758 (PMT / Toko Mitra) r.o. 3.5.; Zie ook commentaar mr. F.C. Borst in *TvHB* 2010, nr. 6, p. 297.

129. Zie noot Z.H. Duijnsteek-van Imhoff bij Hoge Raad 24 september 2010, *WR* 2011/3 en commentaar mr. F.C. Borst in *TvHB* 2010, nr. 6, p. 297. Zie in dit verband ook: mr. M. Sloot, ‘De ‘wachttijd van drie jaar’ bij opzegging, ‘Hoe werkt het na een initiële huurtermijn van tien (in plaats van vijf) jaar?’, *TvHB* 2011, nr. 2.

130. Artikel mr. B.P. Overeem, ‘Renovatie bij woonruimte en middenstandbedrijfsruimte: huurovereenkomst voortzetten of beëindigen’, *Tijdschrift Huurrecht in de Praktijk (HIP)*

Daarnaast zijn er uitspraken waarbij de ontruiming wordt toegewezen voordat het einde van de huurovereenkomst onherroepelijk is vastgesteld.¹³¹

8. Samenvatting

Uit het voorgaande blijkt dat de verhuurder verschillende mogelijkheden heeft om werkzaamheden aan het gehuurde te verrichten.

Om te beginnen kan de verhuurder dringende werkzaamheden verrichten die de huurder dient te gedogen. Bij dringende werkzaamheden gaat het om werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld en dus niet kunnen wachten tot het einde van de huurovereenkomst. Daar vallen niet alleen reparaties onder, maar ook werkzaamheden ter voorkoming van schade. Als de werkzaamheden een mengvorm zijn van dringende werkzaamheden en renovatie, wordt het geheel in de jurisprudentie vaak gekwalificeerd als een renovatie.

De verhuurder heeft voorts de mogelijkheid om een renovatie uit te voeren, indien er geen sprake is van dringende werkzaamheden. Renovatie wordt gedefinieerd als zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging. Bij renovatie is van belang of de huurovereenkomst al dan niet zal worden voortgezet. In geval van een renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst dient de verhuurder aan de huurder een redelijk voorstel te doen. Of een voorstel redelijk is hangt af van verschillende factoren, o.m. in hoeverre het noodzakelijk is dat de huurder meewerkt, de financiële consequenties voor de verhuurder als de huurder niet meewerkt, de mogelijkheid voor vervangende bedrijfsruimte en in hoeverre de huurder wordt gecompenseerd voor omzetsderving en verhuis- en inrichtingskosten. Als partijen geen overeenstemming bereiken kan de verhuurder de redelijkheid van het voorstel laten toetsen bij de rechter. Indien de rechter het voorstel redelijk acht kan de huurder het voorstel alsnog aanvaarden of, indien mogelijk, de huurovereenkomst beëindigen.

Er zijn verschillende mogelijkheden om een renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst te realiseren. Er wordt vaak gekozen voor een opzegging van de huurovereenkomst op grond van dringend eigen gebruik. Daarvoor is vereist dat renovatie niet mogelijk is zonder beëindiging van de huurovereenkomst. Een renovatie met voortzetting van de huur is o.m. niet mogelijk als plaats en functie van het gehuurde niet gelijk blijven. Daarnaast moet de renovatie dringend zijn. Als plaats en functie wél gelijk blijven kan er toch sprake van zijn dat renovatie niet mogelijk is zonder het beëindigen van de huurovereenkomst, bijvoorbeeld vanwege de omvang en duur van de betreffende renovatie.

De rechtspraak over renovatie is volop in ontwikkeling en ook de wetgever zit niet stil. Het zal in de komende jaren o.m. interessant zijn om te volgen hoe het redelijk voorstel (nog) verder zal worden uitgewerkt in de jurisprudentie en in hoeverre de wetgever de mogelijkheden voor de verhuurder om te renoveren zal inperken.

februari 2010, nr. 1, p. 21; Hof Leeuwarden 10 februari 2011, *LJN* BP 3872, r.o. 4.11 – 4.13; Hof Leeuwarden 10 februari 2011, *LJN* BP 3872, r.o. 4.11 – 4.13.

131. Artikel mr. B.P. Overeem, 'Renovatie bij woonruimte en middenstandbedrijfsruimte: huurovereenkomst voortzetten of beëindigen', *Tijdschrift Huurrecht in de Praktijk (HIP)* februari 2010, nr. 1, p. 21; Vz. Ktr. Zwolle, 21 juli 2006, *WR* 2007/46 (William Properties c.s. / Van den Bosch), r.o. 2.11; Hof Den Haag 27 juli 2011, *LJN* BR3166 (X / Beleggingsmaatschappij Stadscentrum Zoetermeer B.V.), r.o. 9.