



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Annotatie bij Rechtbank Midden-Nederland 21 december 2022

Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2023). Annotatie bij Rechtbank Midden-Nederland 21 december 2022. *Jurisprudentie Huur & Verhuur*, 2023(10), 14-19. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3718794>

Version: Publisher's Version
License: [Leiden University Non-exclusive license](#)
Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3718794>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

35

Ziekenhuis mag huur winkels niet beëindigen omdat plaats en functie van gehuurde na renovatie gelijk blijven

Rechtbank Midden-Nederland
 21 december 2022, 9036544 UC EXPL 21-1454
 MB/402029036544 UC EXPL 21-1454
 MB/40202, ECLI:NL:RBMNE:2022:6267
 (mr. J.W. Langeler)
 Noot mr. Elout Korevaar

Dringend eigen gebruik. Renovatie. Plaats van gehuurde.

[BW art. 7:296]

Het Universitair Medisch Centrum Utrecht (UMCU) verhuurt aan Vermaat diverse 290-bedrijfsruimten. Vermaat exploiteert in die ruimten een winkel, bezoekersrestaurant, koffiecorner en bloemenwinkel. Vermaat heeft bedongen dat zij in het ziekenhuis het exclusieve recht heeft een bepaald assortiment te voeren en UMCU geen gelijksoortige artikelen zal verkopen. UMCU zegt de overeenkomst op omdat zij tussen 2021 en 2031 een renovatie van het ziekenhuis wil uitvoeren waarbij de hoofdentree naar de andere zijde van het gebouw wordt gebracht. Hierdoor wordt ook de centrale ruimte verplaatst. Na herontwikkeling is er ruimte voor een winkel, bezoekersrestaurant, koffiecorner en bloemenwinkel. Vermaat verklaart zich bereid om mee te werken aan een schuifplan, maar UMCU wenst beëindiging van de huur. De kantonrechter draagt in een tussenvonnissen (ECLI:NL:RBMNE:2022:6266) UMCU op te onderbouwen dat voorzetting van de huurovereenkomst gedurende de renovatie ondoenlijk is. In het eindvonnis oordeelt de kantonrechter dat UMCU dit niet heeft aangetoond.

de publiekrechtelijke rechtspersoon [eiseres],
 gevestigd in [vestigingsplaats 1],
 evenals partijen doen verder ook te noemen: [eiseres],
 eisende partij in conventie,
 verwerende partij in reconventie,

gemachtigden: mr. J.M. van Noort en mr. A. Ber-
 gers-Kemp,
 tegen:
 de besloten vennootschap met beperkte aanspra-
 kelijkheid
 [gedaagde] B.V.,
 gevestigd in [vestigingsplaats 2],
 evenals partijen doen verder ook te noemen: [A],
 gedaagde partij in conventie,
 eisende partij in reconventie,
 gemachtigden: mr. A.J. de Gier en mr. J.M. Hei-
 kens.

1. De procedure

1.1. Het verdere verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnissen van 6 april 2022;
- de nadere akte in conventie met productie 23 van de kant van [eiseres];
- de akte na tussenvonnissen met producties 26 tot en met 31 van de kant van [A];
- de akte uitlating producties van de kant van [eiseres].

1.2. Tot slot is vonnis bepaald.

*2. De verdere beoordeling**In conventie*

2.1. In het tussenvonnissen van 6 april 2022 (hierna: het tussenvonnissen) heeft de kantonrechter geoordeeld dat plaats en functie van het gehuurde na renovatie gelijk blijven. Uit de nadere akte in conventie maakt de kantonrechter op dat [eiseres] zich niet in dit oordeel kan vinden. Zo stelt zij onder meer dat de exploitaties van [A] na renovatie niet zullen terugkeren, althans niet in de vorm en omvang zoals nu door [A] aangeboden en dat het wijzigen van de branchering als een wijziging van functie van het gehuurde kan worden aangemerkt.

2.2. De door de kantonrechter uitdrukkelijk en zonder voorbehoud gegeven beslissing dat plaats en functie van het gehuurde na renovatie gelijk blijven, is een eindbeslissing. Daarvoor geldt de regel dat daarvan in de verdere loop van het geding niet meer kan worden teruggekomen, en dat zij slechts kan worden bestreden door het instellen van een bij de wet aangegeven rechtsmiddel. Gelet op de ratio van deze regel - de beperking

van het processuele debat¹ - moet de rechter bij het aanvaarden van uitzonderingen daarop grote terughoudendheid in acht te nemen. Voor aanvaarding van een uitzondering is plaats ingeval bijzondere, door de rechter in zijn beslissing nauwkeurig aan te geven, omstandigheden het onaanvaardbaar zouden maken dat de rechter aan een dergelijke eindbeslissing zou zijn gebonden². Zo kan een uitzondering worden aanvaard indien sprake is van een evidente misslag van de rechter of indien sprake blijkt te zijn van een onjuiste feitelijke grondslag zonder dat deze fout aan de belanghebbende partij kan worden toegerekend³. Van dergelijke bijzondere omstandigheden die de gebondenheid aan de gegeven beslissing zouden kunnen doorbreken is echter geen sprake. Hetgeen [eiseres] in haar nadere akte in conventie tegen deze beslissing heeft ingebracht is ontoereikend om dat aan te nemen. De beslissing dat plaats en functie van het gehuurde na renovatie gelijk blijven, blijft daarmee een gegeven en zal als uitgangspunt dienen in de verdere beoordeling van het geschil hierna.

2.3. In het tussenvonnissen heeft de kantonrechter voorts overwogen dat het enkele feit dat plaats en functie van het gehuurde na renovatie gelijk blijven niet doorslaggevend is voor het antwoord op de vraag of de renovatie zonder beëindiging van de huurovereenkomst kan plaatsvinden. Ook andere omstandigheden kunnen daartoe bepalend zijn. Gelet op de stelling van [eiseres] dat voortzetting van de exploitatie gedurende de renovatie ondoenlijk is, heeft de kantonrechter [eiseres] onder meer verzocht om aan te geven of zij heeft onderzocht of [A] past in het schuifplan. Indien dit is onderzocht en [A] volgens [eiseres] niet in het schuifplan past, is [eiseres] verzocht nader toe te lichten waarom niet. [A] is vervolgens in de gelegenheid gesteld om bij antwoordakte te reageren.

2.4. Naar aanleiding van de genomen aktes over en weer is de kantonrechter van oordeel dat niet aannemelijk is geworden dat voortzetting van de exploitatie van het gehuurde door [A] gedurende de renovatie ondoenlijk is. Hierna wordt per on-

derdeel van de huurovereenkomst (winkel, bloemenwinkel, koffiëcorner/grand café en bezoekersrestaurant) toegelicht hoe tot dit oordeel is gekomen. Hierbij wordt van de door [eiseres] laatst gestelde renovatiefases uitgegaan:

- renovatiegebied fase 1: 2023-2026

- renovatiegebied fase 2: 2027-2028

- renovatiegebied fase 3: 2029-2030.

2.5. Voorafgaand aan deze beoordeling per onderdeel van de huurovereenkomst wordt het volgende opgemerkt. Anders dan [eiseres] lijkt te veronderstellen, is het feit dat (de exploitatie van) [A] gedurende de renovatie in ieder geval enige tijd uit het gehuurde moet worden geplaatst, op zichzelf onvoldoende om tot de conclusie te komen dat de huurovereenkomst niet kan worden voortgezet. Zelfs afbraak van een bestaand pand met vervangende nieuwbouw is immers een vorm van renovatie die in beginsel met instandhouding van de huurovereenkomst mogelijk moet worden geacht⁴.

Winkel en bloemenwinkel

2.6. [eiseres] stelt dat de door [A] geëxploiteerde winkel zich bevindt in renovatiegebied fase 1 en dat de gehuurde ruimte waarin de winkel is gesitueerd op korte termijn (in 2023) nodig is voor de uitbreiding van de naastgelegen apotheek. [eiseres] stelt verder dat de door [A] geëxploiteerde bloemenwinkel zich bevindt in renovatiegebied fase 2. Pas na afronding van fase 2 is de nieuwe voorzieningstrook aan de westzijde van het centrale atrium beschikbaar en is er weer ruimte voor een vaste (bloemen)winkel. [eiseres] stelt dat gedurende de periode van fase 1 en fase 2 (2023-2028) er geen ruimte is in het ziekenhuis voor de exploitatie van een vaste winkel en gedurende fase 2 (2027-2028) voor een vaste bloemenwinkel. Wel zal er in die periode sprake zijn van een eenvoudige mobiele (bloemen)winkel, waarschijnlijk in de vorm van een verrijdbare kraam, aldus [eiseres].

2.7. De kantonrechter is van oordeel dat de vraag of het ondoenlijk is om de exploitatie van de (bloemen)winkel gedurende de renovatie voort te zetten ontkennend moet worden beantwoord. Het enkele feit dat [A] gedurende de renovatie enige tijd uit het gehuurde moet worden geplaatst

1 Vgl. Hoge Raad 4 mei 1984, NJ 1985,3.

2 Vgl. Hoge Raad 5 januari 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC1946 en Hoge Raad 14 december 2001, ECLI:NL:HR:2001:AD4914.

3 Vgl. Hoge Raad 16 januari 2004, NJ 2004, 318.

4 Vgl. Gerechtshof Amsterdam 13 juni 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:2272, r.o. 3.7.

en de exploitatie vanuit een mobiele (bloemen)-winkel zal moeten plaatsvinden, maakt niet dat de exploitatie gedurende de renovatie ondoenlijk is. Uit de antwoordakte van [A] blijkt bovendien dat zij de exploitatie van de (bloemen)winkel goed in een mobiele vorm kan gieten en dat zij dit een goede tijdelijke oplossing vindt.

Koffiecorner/Grand café

2.8. De kantonrechter signaleert dat niet is gesteld, noch is gebleken dat de exploitatie van de koffiecorner/grand café gedurende de renovatie ondoenlijk is. [eiseres] stelt weliswaar in haar nadere akte dat er na de renovatie geen grand café of vergelijkbare (aparte) horecavoorziening zal terugkeren, waarmee zij mogelijk bedoelt te stellen dat de exploitatie gedurende de renovatie dan ook niet hoeft te worden voortgezet, maar dit valt moeilijk te rijmen met de inhoud van de dagvaarding en met de door haar overgelegde productie 23. In het ontwerp 'Centrale voorzieningzone: nieuwe ontwerp inclusief positionering' afgebeeld boven punt 30 van de dagvaarding stond immers expliciet een grand café ingetekend. Deze komt in de huidige plannen kennelijk niet meer terug. Wel worden er vier polipleinen aangelegd waarvan volgens de toelichting in productie 23 van [eiseres] 'de inrichting varieert van een formele wachtkamer-, tot een wat meer informele grand café-achtige setting. De vier pleinen zullen beschikken over diverse bemande en onbemande koffiepunten.' Uit de afbeelding 'Het nieuwe poliplein West: impressie' gevoegd bij productie 6 bij de dagvaarding blijkt in ieder geval dat op poliplein west er een ontvangst/koffiebar is ingetekend.

2.9. [A] heeft vervolgens bij antwoordakte productie 27 overgelegd, dat is een rapport van [adviesbureau] van 31 mei 2022 (hierna: het [adviesbureau] -rapport). In het [adviesbureau] -rapport wordt in punt 28 opgemerkt dat volgens de eigen stellingen van [eiseres] de exploitatie van de huidige koffiecorner/grand café gedurende fase 1 kan worden voortgezet en dat na afronding van fase 1 onder meer poliplein west en de daar te realiseren koffiebar in gebruik genomen kan worden. Dit betekent dat de koffiecorner/grand café tijdens de transitie van fase 1 naar fase 2 verplaatst kan worden. Naar het oordeel van de kantonrechter heeft [eiseres] in haar akte uitlating producties één en ander niet, althans onvoldoende weersproken.

Het bezoekersrestaurant

2.10. [eiseres] stelt dat het bezoekersrestaurant zich bevindt in renovatiefase 3, maar dat de locatie gedurende renovatiefase 1 (vanaf 2024) nodig is om het stiltecentrum tijdelijk te kunnen onderbrengen. [eiseres] stelt dat het bezoekersrestaurant gedurende fase 1 en 2 van de renovatie tijdelijk zal worden ondergebracht in het reeds bestaande personeelsrestaurant dat door de facilitaire dienst van [eiseres] wordt geëxploiteerd. Zij stelt daarmee dat de exploitatie door [A] gedurende de renovatie ondoenlijk is.

2.11. [A] voert verweer en stelt dat er in het ziekenhuis andere mogelijkheden zijn om het stiltecentrum tijdelijk te huisvesten. Zij verwijst hiervoor naar het door haar overgelegde [adviesbureau] -rapport. Allereerst wordt daarin opgemerkt dat [eiseres] in haar schuifplan slechts één bouwlaag heeft onderzocht (hierna: de bezoeker-slaag), terwijl [eiseres] zes bouwlagen heeft waar bezoekers kunnen en mogen komen. Volgens [adviesbureau] had een onderzoek door [eiseres] naar alternatieve locaties voor het stiltecentrum op een van deze andere bouwlagen voor de hand gelegen. In haar akte uitlating producties brengt [eiseres] hier allereerst tegen in dat op de andere bouwlagen de medische-inhoudelijke ziekenhuisfuncties zijn gevestigd en dat voor die functies al sprake is van ruimtetekort. De kantonrechter meent dat ook wanneer op een andere bouwlaag van het ziekenhuis een mogelijkheid zou zijn om het stiltecentrum tijdelijk te huisvesten, [A] niet, althans onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het voldoende in de rede ligt dat [eiseres] deze mogelijkheid zal benutten⁵. Van [eiseres] kan niet zonder meer worden verlangd dat zij de door haar gewenste concentratie van algemene voorzieningen op de bezoekerslaag loslaat en een algemene voorziening zoals het stiltecentrum tijdelijk op een medische bouwlaag integreert.

2.12. Verder wordt in het [adviesbureau] -rapport beschreven dat het stiltecentrum kennelijk gedurende de renovatie van 480 m² (oppervlakte huidige stiltecentrum) kan worden teruggebracht naar een omvang van 110 m² (oppervlakte huidige bezoekersrestaurant) en dat een ruimte van dergelijke omvang ook elders tijdelijk op de bezoekerslaag kan worden gehuisvest. [A] heeft

⁵ Vgl. Hoge Raad 1 april 2022, ECLI:NL:HR:2022:494, r.o. 3.3.3.

hiervoor vijf alternatieve locaties aangewezen, waarvan er vier in afbeelding twee⁶ met blauwe stippellijnen zijn ingetekend. In haar akte uitlating producties heeft [eiseres] uitgelegd dat de locatie van het huidige bezoekersrestaurant is gekozen, omdat huisvesting van een stiltecentrum zich niet leent voor plaatsing te midden van verkeersstromen.

2.13. De kantonrechter stelt voorop dat [eiseres] op zichzelf niet heeft weersproken dat haar andere locaties dan het bezoekersrestaurant ten dienste staan om het stiltecentrum tijdelijk te huisvesten met de concreet door [A] aangewezen alternatieve locaties. Naar de kantonrechter begrijpt, betwist [eiseres] wel dat het voldoende in de rede ligt dat zij (één van) deze alternatieve locaties hiervoor zal benutten. Hoewel de kantonrechter kan volgen dat [eiseres] het wenselijk vindt om een stiltecentrum buiten verkeersstromen te plaatsen, is niet gesteld of gebleken dat alle door [A] aangewezen alternatieve locaties anders dan het bezoekersrestaurant te midden van verkeersstromen liggen. Uit afbeelding 2 van het [adviesbureau] -rapport⁷ lijkt te kunnen worden opgemaakt dat in ieder geval twee alternatieve locaties aan dezelfde centrale verkeersruimte die van oost naar west loopt zijn gelegen als het bezoekersrestaurant. Zonder nadere toelichting, die ontbreekt, valt niet in te zien waarom de ligging van deze locaties minder geschikt is om het stiltecentrum tijdelijk te huisvesten dan de ligging van het bezoekersrestaurant. De kantonrechter is daarom van oordeel dat [A] niet alleen voldoende aanmerkelijk heeft gemaakt dat aan [eiseres] andere mogelijkheden ten dienste staan die voorzien in haar behoefte om het stiltecentrum gedurende fase 1 van de renovatie te huisvesten, maar ook dat het benutten van in ieder geval twee van deze locaties voldoende in de rede ligt. Voorts blijkt uit de stukken dat het bezoekersrestaurant in renovatiefase 3 zal worden gesloopt, maar dat na afronding van fase 2 het nieuw te realiseren restaurant in gebruik genomen kan worden. Dit betekent dat het bezoekersrestaurant tijdens de transitie van fase 2 naar fase 3 verplaatst kan worden. De kantonrechter is van oordeel dat gelet op het bovenstaande de vraag of het ondoenlijk is om de exploitatie van het bezoekersrestaurant gedurende

de renovatie voort te zetten ontkennend moet worden beantwoord.

Belangenafweging

2.14. In voornoemde omstandigheden ziet de kantonrechter evenmin aanleiding te oordelen dat de belangenafweging als genoemd in artikel 7:296 lid 3 BW dient uit te vallen in het voordeel van [eiseres]. [eiseres] stelt in dit kader dat haar belang is gelegen in het leveren van academische topzorg en dat dit belang zwaarder weegt dan het economische belang van [A] om de exploitatie in het gehuurde te kunnen voortzetten. Om goede zorg te kunnen blijven leveren, is renovatie van het ziekenhuis (waaronder het gehuurde) noodzakelijk, terwijl dit volgens [eiseres] door [A] wordt geblokkeerd. [A] onderschrijft de noodzaak van renovatie en heeft gemotiveerd betwist dat zij de renovatie in de weg staat. Het leveren van academische topzorg heeft uiteraard een zeer hoge prioriteit. De kantonrechter meent echter dat [eiseres] onvoldoende feiten en omstandigheden heeft gesteld om te kunnen concluderen dat dit belang van [eiseres] door het voortzetten van de huurovereenkomst zodanig wordt aangetast dat het belang van [A] daarvoor moet wijken. [eiseres] heeft onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom het voortzetten van de huurovereenkomst (en daarmee de exploitaties van [A]) het leveren van academische topzorg in gevaar zou brengen. Evenmin heeft [eiseres] inzichtelijk gemaakt welke eventuele andere belangen zij heeft die in het kader van de belangenafweging zouden moeten worden meegewogen. Dit betekent dat van [A] op grond van de afweging van belangen niet kan worden gevergd dat zij het gehuurde ontrent.

Conclusie

2.15. Het voorgaande leidt tot de slotsom dat de door [eiseres] aangevoerde opzeggingsgronden van het dringend eigen gebruik en de redelijke belangenafweging niet kunnen leiden tot het einde van de huurovereenkomst. Dit betekent dat de vorderingen in conventie worden afgewezen en bespreking van het beroep van [A] op artikel 7:297 BW en 7:299 BW achterwege kan blijven.

2.16. [eiseres] wordt als de in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de proceskosten, die tot op heden aan de kant van [A] worden vastgesteld op € 2.244,00 (3 punten x tarief € 748,00) aan salaris voor de gemachtigden van [A].

6 Zie pagina 5 van 20 van het [adviesbureau] -rapport.

7 Zie pagina 5 van 20.

In voorwaardelijke reconventie

2.17. De vordering in reconventie behoeft geen behandeling nu de gestelde voorwaarde dat de vorderingen in conventie geheel of gedeeltelijk worden toegewezen niet is vervuld.

2.18. De kantonrechter ziet aanleiding om de proceskosten tussen partijen te compenseren, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt.

3. De beslissing

De kantonrechter:

in conventie

3.1. wijst de vorderingen af;

3.2. veroordeelt [eiseres] in de proceskosten, aan de kant van [A] tot vandaag begroot op € 2.244,00 aan salaris gemachtigden;

in voorwaardelijke reconventie

3.3. verstaat dat op de vordering niet hoeft te worden beslist;

3.4. compenseert de proceskosten, in die zin dat elke partij haar eigen kosten draagt.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.W. Langelier, kantonrechter, en is door mr. O.P. van Tricht, kantonrechter, in het openbaar uitgesproken op 21 december 2022.

NOOT

De uitspraak is opmerkelijk omdat ondanks een lange bouwtijd en wijziging van het gehuurde de beëindiging niet wordt uitgesproken. Renovatie kan op twee wijzen geschieden. Ofwel met terugkeer van de huurder, krachtens art. 7:220 lid 2 BW, ofwel na beëindiging van de huur krachtens art. 7:296 BW. Art. 7:220 lid 4 BW bepaalt expliciet dat de mogelijkheid van terugkeer van de huurder in het gehuurde na renovatie de bevoegdheid van de verhuurder onverlet laat om de huur te beëindigen.

Ten onrechte is een overweging uit de parlementaire geschiedenis, over de vraag of na sloop met vervangende nieuwbouw nog wel gesproken kan worden van voortzetting van de bestaande huurovereenkomst, een eigen leven gaan leiden, waarbij de rechter toetst of plaats en functie zijn gewijzigd. Six-Hummel stelt dat uit de parlementaire geschiedenis niet kan worden afgeleid dat de huurder, daar waar dat maar enigszins mogelijk is, na renovatie weer in het gehuurde kan te-

rugkeren. Zij concludeert terecht dat in de wet een beperking wordt gelezen, die niet kan worden ontleend aan de parlementaire geschiedenis (*GS Huurrecht* (losbl.), art. 296, aantek. 42b). Evenwel vertoont de jurisprudentie een tendens dat steeds strenger getoetst wordt of sprake is van dringend eigen gebruik, waarbij volgens het hof Amsterdam sprake dient te zijn van een wezenlijke wijziging van het gehuurde (zie nader ECLI:NL:GHAMS:2017:5299, De Bruin en Alberts in *TvHB* 2018/4 en mijn kritiek in o.a. *JHV* 2021/46).

In ons artikel 'Het criterium "plaats" bij renovatie van bedrijfsruimte' (*HIP* 2020/65) hebben Kremers en ik gesteld dat merkwaardig is dat in het kader van een 220-renovatie de plek van het gehuurde minder relevant wordt geacht dan in het kader van een 296-renovatie. De kantonrechter oordeelt dat de plaats van het gehuurde geen essentieel onderdeel vormt van de huurovereenkomst en opent daarmee de weg voor voortzetting van de huur. Na renovatie wordt enkele tientallen meters verderop een vergelijkbare centrale ruimte met een vergelijkbaar winkelaanbod gerealiseerd. Evenwel oordeelt de kantonrechter ook, in navolging van de *Hoog Catharijne*-jurisprudentie (o.a. ECLI:NL:RBUTR:2009:BJ7387 en ECLI:NL:RBMNE:2014:5445) dat het in beginsel gelijk blijven van plaats en functie een belangrijke indicatie kan zijn dat de renovatie met instandhouding van de huurovereenkomst mogelijk is, maar dat andere omstandigheden mede bepalend kunnen zijn voor het tegendeel. Tot die omstandigheden rekent hij de omvang van het in de renovatie betrokken complex, de omvang en de duur van de renovatiewerkzaamheden en de periode waarin de huurder van het gehuurde verstoken blijft in afwachting van de nieuwbouw. In het eindvonnis oordeelt de kantonrechter dat UMCU niet aannemelijk heeft gemaakt dat voortzetting van de huur onmogelijk is. De rechter toetst kritisch het schuifplan en de mogelijkheden van tijdelijke huisvesting aan de buitenzijde van het ziekenhuis. Heeft hiermee de kantonrechter een nieuw kader geschapen? Mijs inziens niet. Het oordeel maakt wel duidelijk dat bij een gemotiveerde betwisting van de onmogelijkheid van voortzetting van de huur, de verhuurder niet kan volstaan met een simpel 'nee', maar de bezwaarlijkheid daarvan moet onderbouwen. Gevoelsmatig denk ik dat bij de beoordeling tevens het exclusieve recht van Vermaat een rol heeft

gespeeld, evenals dat Vermaat met UMCU in de jaren tachtig is meeverhuisd van de Catharijnesingel naar het nieuwe complex op De Uithof. Mijns inziens zou een soortgelijke casus waarbij het gehuurde middenin bijvoorbeeld winkelcentrum Hoog Catharijne zou liggen, tot een ander eindoordeel kunnen leiden. Al was het maar omdat voor een winkel in het algemeen een verplaatsing naar enkele tientallen meters verderop een groot verschil kan maken.

Zie: G.M. Kerpestein, *Huurrecht Bedrijfsruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012407953, editie 2022, par. 10.6.7.

mr. Elout Korevaar
Advocaat bij Weebers Vastgoed Advocaten en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden

36

Kwalificatie tweede kansovereenkomst, buitengerechtelijke ontbinding in verband met gebrek

Rechtbank Zeeland-West-Brabant
24 januari 2023, C/02/404640 / KG ZA 22-607
(E), ECLI:NL:RBZWB:2023:3219
(mr. Tilman-Knoester)
Noot mr. M.J. Jeths

Vordering toelating verhuurde woning. Buitengerechtelijke ontbinding.

[BW art. 7:201 lid 1, 7:210]

Eiser ontruimt woning na op basis van een tweede kansovereenkomst de woning bewoond te hebben. Na die ontruiming wordt arrest in kort geding gewezen en wordt daarin de tweede kansovereenkomst als huurovereenkomst gekwalificeerd. Eiser vordert toelating tot de woning, subsidiair terbeschikkingstelling van een vergelijkbare woning en meer subsidiair schadevergoeding. De woning is inmiddels verhuurd aan een derde. Verhuurder Tiwos ontbindt de tweede kansovereenkomst buitengerechtelijk omdat zij de woning niet meer ter beschikking kan stellen en geen huurgenot kan verschaffen.

De voorzieningenrechter wijst de vorderingen van eiser af.

[eiser],
wonende te [woonplaats],
eiser,
gedeeltelijk kosteloos procederend middels een toevoeging met [nummer],
advocaat: mr. I.A.C. Cools te Tilburg,
tegen
de stichting
STICHTING TIWOS, TILBURGSE WONINGSTICHTING,
gevestigd te Tilburg,
gedaagde,
advocaat: mr. C.J.P. Schellekens te Tilburg.
Partijen zullen hierna [eiser] en Tiwos genoemd worden.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- a. de dagvaarding van 29 december 2022 met producties;
 - b. de op 6 januari 2023 ter griffie ontvangen conclusie van antwoord met producties;
 - c. de aantekeningen van de griffier van de mondelinge behandeling van 10 januari 2023;
 - d. e ter mondelinge behandeling overgelegde pleitnota van [eiser].
- 1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. Het geschil

- 2.1. [eiser] vordert om bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:
- primair te gelasten dat Tiwos [eiser] met onmiddellijke toegang verschaft tot de woning, staande en gelegen te [woonplaats] aan het [adres] (verder te noemen: de woning), met herleving van de huurovereenkomst tot het moment dat in de bodemprocedure een onherroepelijke uitspraak is gewezen;
 - subsidiair te gelasten dat Tiwos [eiser] binnen tien dagen na dagtekening van dit vonnis een gebruiksovereenkomst aanbiedt voor een vergelijkbare woning onder vergelijkbare voorwaarden totdat in de bodemprocedure een onherroepelijke uitspraak is gewezen op straffe van verbeurte van een dwangsom;
 - meer subsidiair Tiwos te veroordelen tot betaling van een voorlopige schadevergoeding van € 500,00 per maand totdat in de bodemprocedure een onherroepelijke uitspraak is gewezen;
 - uiterst subsidiair een andere in goede justitie te bepalen voorziening te treffen;