



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Annotatie bij Gerechtshof Amsterdam 18 juli 2023

Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2023). Annotatie bij Gerechtshof Amsterdam 18 juli 2023. *Jurisprudentie Huur & Verhuur*, 2023(11), 2-5. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3718796>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3718796>

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

37

Corporatie hoeft na renovatie coffeeshop niet terug te laten keren

Gerechtshof Amsterdam
18 juli 2023, 200.293.587/01,
ECLI:NL:GHAMS:2023:1737
(mr. J.C. Toorman, mr. E.K. Veldhuijzen van
Zanten, mr. J.E. van der Werff)
Noot mr. Elout Korevaar

Dringend eigen gebruik. Renovatie. Coffee-shop. Sociaal en stedenbouwkundig doel.

[BW art. 7:296]

Rochdale verhuurt sinds 1992 een bedrijfsruimte die geëxploiteerd wordt als coffeeshop. Vanaf 2018 zijn door de gemeente in samenspraak met de vastgoedeigenaren plannen ontwikkeld voor onder andere het verbeteren van de woonomgeving in de wijk waarin het gehuurde is gelegen. In de plannen wordt het bedrijfsverzamelgebouw waarin de coffeeshop is gevestigd gesloopt en kunnen diverse andere huurders terugkeren, maar de coffeeshop niet. Rochdale zegt de huurovereenkomst op wegens dringend eigen gebruik en op grond van de belangenafweging. De kantonrechter wijst de vorderingen af. Het hof oordeelt dat sprake is van dringend eigen gebruik omdat Rochdale voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de door haar beoogde sloop en nieuwbouw zonder terugkeer van de coffeeshop zal bijdragen aan het door haar nagestreefde sociaal en stedenbouwkundig doel.

WONINGSTICHTING ROCHDALE,
gevestigd te Amsterdam,
appellante,
advocaat: mr. R.N.E. Visser te Amsterdam,
tegen
1. [geïntimeerde 1] V.O.F.,
gevestigd te [vestigingsplaats],
2. [geïntimeerde 2],
wonend te [woonplaats],
3. [geïntimeerde 3],
wonend te [woonplaats],
geïntimeerde,
advocaat: mr. M. Zinkhann te Amsterdam.

1. Het geding in hoger beroep

Partijen worden hierna Rochdale en (geïntimeerden gezamenlijk) [geïntimeerden] genoemd. Geïntimeerden afzonderlijk worden met hun individuele naam genoemd.

Rochdale is bij dagvaarding van 20 april 2023 in hoger beroep gekomen van een vonnis van de kantonrechter van de rechtbank Amsterdam van 22 januari 2021, onder bovenvermeld zaaknummer gewezen tussen Rochdale als eiseres en [geïntimeerden] als gedaagde.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven met producties; en
- memorie van antwoord met producties.

Bij arrest van 1 juni 2021 heeft het hof een mondelinge behandeling na aanbrengen gelast, die op 1 september 2021 heeft plaatsgevonden. Van deze zitting is een proces-verbaal opgemaakt.

Partijen hebben de zaak ter zitting van 6 april 2023 doen bepleiten, Rochdale door mr. Visser voornoemd en [geïntimeerden] door mrs. Zinkhann voornoemd en S. Levelt, advocaat te Amsterdam, ieder aan de hand van pleitnotities die zijn overgelegd. Beide partijen hebben bij deze gelegenheid nog stukken in de procedure gebracht. Ten slotte is arrest gevraagd.

Rochdale heeft geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en alsnog haar vorderingen zal toewijzen, met veroordeling van [geïntimeerden] in de kosten van het geding in beide instanties met nakosten.

[geïntimeerden] heeft geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis met - uitvoerbaar bij voorraad - veroordeling van Rochdale in de kosten van het geding in hoger beroep met nakosten en rente.

Beide partijen hebben in hoger beroep bewijs van hun stellingen aangeboden.

2. Feiten

De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis onder 1.1 tot en met 1.10 de feiten vastgesteld die hij tot uitgangspunt heeft genomen. Deze feiten zijn in hoger beroep niet in geschil en dienen derhalve ook het hof als uitgangspunt.

2.1 De rechtsvoorganger van Rochdale is op 1 april 1992 met [geïntimeerde 2] een huurovereenkomst aangegaan voor de 7:290 bedrijfsruimte aan de [straatnaam] 8 te [plaats] voor twee periodes van vijf jaar. Na afloop van deze periodes is de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd voortge-

zet met [geïntimeerde 1] V.O.F. De bestemming van het gehuurde is 'koffieshop'.

2.2 Rochdale is op 1 juli 2012 met [geïntimeerden] een huurovereenkomst aangegaan voor 7:230a bedrijfsruimte aan de [straatnaam] 6a te [plaats] voor één jaar. De huurovereenkomst is telkens met een jaar verlengd. De bestemming van het gehuurde is 'opslagruimte'.

2.3 Rochdale is een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet. Zij dient te voorzien in de leefbaarheid in de door haar beheerde wijken.

2.4 In een principenota van de gemeente Amsterdam van december 2018 voor de [wijk], waarin de hiervoor genoemde gehuurde objecten zijn gelegen, zijn de uitkomsten van de eerste planfase, de verkenningsfase, van de vier planfasen van een ruimtelijk planvormingsproces beschreven.

2.5 Voor het opstellen van de principenota is er op 23 mei 2018 een inloopmarkt georganiseerd in [wijk]. In een bijlage bij de principenota is daarvan een verslag bijgevoegd. Daarin staat, zakelijk weergegeven: dat zo'n 175.000 bewoners zijn langsgeslagen bij de door ambtenaren bezette 6 kraampjes, dat op het plein aan de [straatnaam] bewoners nu een onveilig gevoel ervaren en dat de coffeshop voor veel mensen een doorn in het oog is, vooral vanwege de bezoekers die dit aantrekt.

2.6 Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam (hierna: het college van B&W) heeft besloten in te stemmen met zes ambities voor de uitwerking van de ruimtelijke plannen waaronder:

"Het verbeteren van de woonomgeving (...) Het actualiseren van de kwaliteit en het aanbod van het voorzieningenniveau (...) Het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en het groen en daarmee de sociale veiligheid en ontmoetingsfunctie".

Het college van B&W heeft voorts besloten in te stemmen met het doorlopen van een projectbesluitfase en voor het vervolgtraject onder meer de volgende plannen vastgesteld: *"Het betrekken van bewoners, woningcorporaties en andere belanghebbenden in het planvormingsproces (...) om recht te doen aan ieders belang in de uitwerking van de plannen, het uitwerken van een ontwikkel- en fase-ringstrategie in samenwerking met relevante stakeholders (...) Het uitwerken van een integraal plan waarin noodzakelijke investeringen en interventies op het gebied van sociaal, veiligheid en economie voor de ontwikkelbuurt [wijk] zijn opgenomen".*

2.7 De tweede planfase is afgesloten met een projectnota, die in mei 2021 is vastgesteld. Daarin staat beschreven dat het gebouw de [straatnaam], waarin het gehuurde is gelegen, is gevuld met voorzieningen waaronder een coffeshop. Het [straatnaam] gebouw wordt gesloopt en er komt nieuwbouw met voorzieningen voor diverse doelgroepen uit de buurt. Een deel van de huidige voorzieningen krijgt een plek in de nieuwbouw. De coffeshop keert in deze plannen niet terug. Voorts staat in de projectnota dat er op dit moment weinig ruimte is voor ondernemers. Naar verdere ruimte voor bedrijvigheid in de wijk wordt nog gezocht. Er is met de huidige vastgoedeigenaren een voorlopig programma voor het voorzieningengebouw aan de [straatnaam] opgesteld. Bij de uitwerking daarvan worden de huidige gebruikers betrokken behoudens de coffeshop.

2.8 Op 15 augustus 2019 heeft Rochdale de onder 2.1 en 2.2 genoemde huurovereenkomsten opgezegd tegen 30 april 2021 vanwege dringend eigen gebruik. Bij brief van 10 maart 2020 heeft de advocaat van Rochdale in aanvulling op voornoemde opzegging de algemene belangenafweging als grondslag voor opzegging toegevoegd.

2.9 [geïntimeerden] heeft niet ingestemd met de opzegging.

2.10 Makelaardij [bedrijf] heeft op 7 april 2020 aan Rochdale laten weten dat zij actief maar zonder succes heeft gezocht naar passende ruimte voor [geïntimeerden].

2.11 In de vergadering van 1 en 2 december 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam ingestemd met de investeringsbeslissing [wijk] voor de eerste twee fases.

3. Beoordeling

3.1 In deze procedure vordert Rochdale, kort gezegd, beëindiging van de huurovereenkomsten en ontruiming van het gehuurde. Zij stelt daar toe primair dat zij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik en subsidiair dat haar belangen bij beëindiging van de huurovereenkomst opwegen tegen de belangen van [geïntimeerden] bij voortzetting daarvan. De kantonrechter heeft de vorderingen van Rochdale afgewezen. De kantonrechter heeft hierbij de in 2012 gehuurde opslagruimte aangemerkt als onroerende aanhorigheid van de coffeshop en daarmee het regime van 7:290 bedrijfsruimte ook op deze ruimte van toepassing geoordeeld.

3.2. Met grief 1 stelt Rochdale dat haar plannen een dringend eigen gebruik opleveren op grond waarvan de huurovereenkomst dient te worden beëindigd.

De plannen van Rochdale behelzen sloop en vervangende nieuwbouw van het gebouw waarin het gehuurde is opgenomen en van andere gebouwen in de omgeving. Het gehuurde komt in de huidige vorm en op de huidige plaats niet terug. Er is in de nieuwbouw geen plaats voor de coffeeshop van [geïntimeerden]. Rochdale heeft de keuze die zij in dit verband heeft gemaakt toegelicht. De redenen voor die keuze komen neer op het volgende. De leefbaarheid in de buurt staat onder druk. Om dit proces te keren wil Rochdale op de plaats van het gehuurde aan het [straatnaam] een nieuw multifunctioneel gebouw oprichten. Daarin worden onder meer ruimtes gecreëerd voor kunst en cultuur alsmede ruimtes voor ontmoeting en participatie door bewoners van de wijk. Deze functies zijn erop gericht elkaar aan te vullen en de leefbaarheid rondom het [straatnaam] te verbeteren.

In deze plannen behoudt de door [geïntimeerden] gehuurde ruimte niet haar plaats en functie. Rochdale heeft uiteengezet dat bij die keuze de door buurtbewoners ervaren gevoelens van onveiligheid rondom de coffeeshop hebben meegespeeld. Ook de gemeente, een belangrijke partner voor Rochdale in het project, geeft er de voorkeur aan dat op die plaats geen coffeeshop terugkeert. De gemeente heeft in het kader van de ruimtelijke planvorming onder meer de ambitie geformuleerd dat de kwaliteit van de openbare ruimte wordt verbeterd en dat ook daarmee de sociale veiligheid en ontmoetingsfunctie wordt verbeterd.

3.3. [geïntimeerden] heeft naar het oordeel van het hof onvoldoende bestreden dat een coffeeshop niet past in het door Rochdale beoogde concept van herinrichting van het [straatnaam] met een voorzieningencentrum dat op sociale samenhang gericht is. Niet is gebleken dat de coffeeshop een positieve bijdrage zou kunnen leveren aan de door Rochdale gewenste sociale samenhang. [geïntimeerden] heeft bovendien onvoldoende bestreden dat een coffeeshop, vooral vanwege de bezoekers die het aantrekt, gevoelens van onveiligheid oproept, ook als de coffeeshop naar behoren wordt geëxploiteerd. Een coffeeshop past daarom niet goed in de door Rochdale op grond

van sociale en stedenbouwkundige overwegingen gekozen bestemming.

3.4. Al met al heeft Rochdale voldoende aanneemelijk gemaakt dat de door haar beoogde sloop en nieuwbouw zonder terugkeer van een bedrijfsruimte voor [geïntimeerden] zal bijdragen aan het door haar nagestreefde sociaal en stedenbouwkundig doel. Dit betekent dat aan Rochdale in dit geval de vrijheid toekomt om, met het oog op het welslagen van het project, de keuze te maken om de coffeeshop van [geïntimeerden] niet te laten terugkeren in de nieuwbouwplannen. [geïntimeerden] heeft verder onvoldoende gemotiveerd weersproken dat nu de gemeente Amsterdam de investeringsbeslissing heeft genomen, het project definitief door zal gaan en inmiddels in de uitvoeringsfase is beland.

Rochdale kan daarom een beroep doen op dringend eigen gebruik en zij hoeft niet te kiezen voor renovatie met behoud van de huurovereenkomst met [geïntimeerden]. Grief 1 slaagt. Aan de beoordeling van grief 2, waarmee Rochdale beëindiging van de huurovereenkomst op grond van de belangenafweging bepleit, komt het hof daarom niet toe.

3.5. Het vonnis waarvan beroep zal worden vernietigd. De huurovereenkomst zal worden beëindigd met ingang van 1 maart 2024. [geïntimeerden] zal als in het ongelijk gestelde partij worden verwezen in de kosten van het geding in beide instanties.

3.6. De door Rochdale gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraad wordt afgewezen voor zover het de beëindiging van de huurovereenkomst en de ontruiming van het gehuurde betreft. Op grond van art. 7:295 lid 1 BW blijft de opgezegde huurovereenkomst van kracht totdat de rechter onherroepelijk heeft beslist op een vordering tot het vaststellen van het tijdstip waarop de huurovereenkomst zal eindigen. De in de wet voorziene uitzondering voor het geval het verweer van de huurder de rechter kennelijk ongegrond voorkomt, doet zich hier niet voor.

4. Beslissing

Het hof:

vernietigt het vonnis waarvan beroep,

en opnieuw rechtdoende:

beëindigt de huurovereenkomst tussen Rochdale en [geïntimeerden] met ingang van 1 maart 2024; veroordeelt [geïntimeerden] het gehuurde op 1 maart 2024 leeg en ontruimd op te leveren, met

afgifte van de sleutels aan Rochdale en het gehuurde vanaf die datum ter vrije beschikking van Rochdale te stellen en te laten; veroordeelt [geïntimeerden] in de kosten van het geding in beide instanties, in eerste aanleg aan de zijde van Rochdale begroot op € 228,29 aan verschotten en € 498,- voor salaris en in hoger beroep tot op heden op € 947,98 aan verschotten en € 3.549,- voor salaris en op € 163,- voor nasalaris, te vermeerderen met € 85,- voor nasalaris en de kosten van het betekeningsexploitatie in geval betekening van dit arrest plaatsvindt; verklaart de veroordeling tot betaling van de proces- en nakosten uitvoerbaar bij voorraad; wijst af het meer of anders gevorderde.

NOOT

De verhuurder van 290-bedrijfsruimte kan de huur opzeggen wegens dringend eigen gebruik. Dit gebruik kan ofwel bestaan uit het zelf door de verhuurder gaan exploiteren van het gehuurde (zie bijvoorbeeld *JHV* 2022/19) of het uitvoeren van een renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is. De jurisprudentie lijkt steeds strengere eisen te stellen aan het voornemen om de huur te beëindigen vanwege renovatie. Zo vereist het hof Amsterdam dat sprake is van een 'wezenlijke wijziging' van het gehuurde alvorens hij wil aannemen dat sprake is van dringend eigen gebruik (Hof Amsterdam 19 december 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:5299). Dit criterium berust niet op de wet. Zie voor mijn eerdere kritiek *JHV* 2021/46.

In de parlementaire geschiedenis is overwogen: '[E]en dergelijke aanpassing [van het gehuurde, EK] 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' (*Kamerstukken II* 1999/2000 26089, nr. 6, p. 22 (NV II)). In sommige uitspraken is het 'plaats en functiecriterium' een zelfstandige rol gaan spelen, in plaats van een gezichtspunt bij de beoordeling van de vraag of dezelfde huurovereenkomst wordt voortgezet. Op basis van die uitspraken had de coffeeshop gelijk kunnen krijgen.

In het *Tweebos*-arrest, betreffende de opzegging van huur van woonruimte, overwoog de Hoge Raad: 'Indien (...) de beoogde renovatie of sloop in overwegende mate berust op een stedenbouwkundig, sociaaleconomisch of volkshuisvestelijk doel, kan de verhuurder het gehuurde dringend nodig hebben voor eigen gebruik ook als geen structurele wanverhouding bestaat tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten' (HR 16 juni 2023, ECLI:NL:HR:2023:931, *JHV* 2023/33, m.nt. Gardenbroek). In dit arrest past het hof voornoemde uitspraak toe op 290-bedrijfsruimte. De opzegging is immers niet ingegeven door louter financiële overwegingen, maar ook om sociale en stedenbouwkundig doelen te kunnen realiseren. Waar Jongbloed concludeert dat ten aanzien van woonruimte het *Herenhuis*-arrest is genuanceerd (A.W. Jongbloed, 'Reikwijdte Herenhuis-arrest verruimd', *TvPP* 2023/4) denk ik dat zowel het *Tweebos*-arrest als dit arrest van het hof een nuancering vormen op de strenge eisen die, mijns inziens ten onrechte, gehanteerd worden bij beëindiging van de huur van 290-bedrijfsruimte vanwege renovatie. In de toekomst zal blijken hoe de rechtspraak het oordeel van de Hoge Raad dat 'in overwegende mate' geen sprake moet zijn van financiële motieven waardeert. Dit arrest vormt mijns inziens een eerste aanzet.

Zie: G.M. Kerpesteijn, *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

38

Onerlijk beoordeeld coöptatiebeding

Rechtbank Amsterdam
 28 augustus 2023, 10616221 KK EXPL 23-425,
 ECLI:NL:RBAMS:2023:5720
 (mr. E. Pennink)
 Noot mr. Theo Gardenbroek

**Ambtshalve toetsing. Coöptatiebeding.
 Contractuele medehuur.**

[BW art. 7:267; Richtlijn 93/13/EEG art. 3, 6]

Drie contractuele huurders van woonruimte vorderen in kort geding van de verhuurder dat medewerking wordt verleend aan een huurderswisseling per 1 juni 2023 van een van hen met een kandidaat-huurder. De verhuurder weigert dat, als huurders weigeren in dat kader in te stemmen met een extra huurverhoging naar € 2.200 p.m., nadat de overeengekomen aanvangshuurprijs van € 1.950 p.m. al per 1 februari 2023 is geïndexeerd. De kantonrechter beoordeelt het coöptatiebeding in de huurovereenkomst als oneerlijk en gelast vooruitlopend op de bodemprocedure medewerking aan de huurderswisseling.

1. [eiser 1] ,
 2. [eiser 2] ,
 3. [eiser 3] ,
 4. [eiser 4] ,
 allen wonende te [woonplaats 1] ,
 eisers in conventie, verweerders in reconventie,
 nader te noemen: [eisers] ,
 gemachtigde: mr. E. Swart,
 tegen
 [gedaagde 1] ,
 [gedaagde 2] ,
 in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger van de minderjarigen [minderjarige 1] en [minderjarige 2] ,
 wonende te [woonplaats 2] ,
 gedaagden in conventie, eisers in reconventie,
 nader te noemen: [gedaagde 3] ,
 gemachtigde: mr. S. Pentinga,
 en

de besloten vennootschap BV MAKELAARSKANTOOR IN ONROERENDE GOEDEREN V/H FIRMA JOHS. DRAIJER HZN,
 gevestigd te Amsterdam,
 gedaagde in conventie, eiseres in reconventie,
 nader te noemen: Draijer,
 gemachtigde: mr. S. Pentinga.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 24 augustus 2023. [eiser 1] , [eiser 2] en [eiser 3] zijn in persoon verschenen, vergezeld door de gemachtigde. Namens [gedaagde 3] en Draijer zijn [naam 1] , [naam 2] en [naam 3] verschenen, vergezeld door de gemachtigde. [gedaagde 3] en Draijer hebben op voorhand stukken in het geding gebracht. Partijen hebben ter zitting hun standpunten toegelicht, mede aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen en [gedaagde 3] en Draijer hebben een eis in reconventie ingediend. Na verder debat is de behandeling aangehouden tot 28 augustus 2023 teneinde partijen in de gelegenheid te stellen een minnelijke regeling te treffen. Bij e-mail van 28 augustus 2023 heeft de gemachtigde van [eisers] meegedeeld dat zij daarin niet zijn geslaagd en is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING*Uitgangspunten**In conventie en in reconventie*

1. Als uitgangspunt geldt het volgende.
 1.1. Bij schriftelijke huurovereenkomst van februari 2022 hebben [eiser 1] , [eiser 2] en [eiser 4] van (de rechtsvoorgangster) van [gedaagde 3] met ingang van 16 februari 2022 een woning gehuurd aan de [adres] , hierna de woning.
 1.2. De kale huurprijs bedroeg € 1.950,00 per maand. De jaarlijkse indexering is voor het eerst op 1 februari 2023 bepaald.
 1.3. In de huurovereenkomst is een bepaling opgenomen over de huurwisseling. Daarin is onder meer opgenomen:
 “Indien één van de huurders in de toekomst een verzoek tot huurwisseling indient heeft verhuurder het recht om dat verzoek zonder opgave van reden bij huurders af te wijzen. Indien verhuurder akkoord is zal er een allonge worden opgemaakt. Hier worden kosten voor in rekening gebracht bij huurders.”