



Universiteit
Leiden
The Netherlands

**Annotatie bij Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 13
augustus 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:5139**
Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2024). Annotatie bij Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 13 augustus 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:5139. *Jurisprudentie Huur & Verhuur*, 2024(10), 14-15. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4178005>

Version: Publisher's Version
License: [Leiden University Non-exclusive license](#)
Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4178005>

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

huurder voor het gehuurde te werven. Vast staat dat Ahold substantieel, meer dan enkele malen de aanvangshuurprijs per jaar, heeft betaald om de fundering van het gehuurde te verbeteren, de grond te saneren en de bestemming te wijzigen. De vraag is of een dergelijke investering na meer dan 35 jaar nog een in aanmerking te nemen belang is, nu het wettelijk uitgangspunt is dat huurder binnen de wettelijke contractduur van tweemaal vijf jaar geacht wordt gedane investeringen af te schrijven (vgl. *Kamerstukken II* 1966/67, 8875, nr. 3, p. 8 (MvT)).

Bij invoering van het nieuwe huurrecht heeft de minister opgemerkt dat 'de voorgestelde regeling geen ingrijpende wijzigingen ten opzichte van het huidige recht brengt' (*Kamerstukken II* 1999/2000, 26932, nr. 3, p. 1). Met onder andere dit argument stelde Toko Mitra dat opzegging van de huur wegens dringend eigen gebruik niet mogelijk was binnen drie jaar na een eigenaarswisseling. Als bekend beslist de Hoge Raad anders (HR 24 september 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM9758). De redenering die het hof in rechtsoverweging 3.8 toepast ten aanzien van de keuze van de wetgever voor een nadere huurprijs, in plaats van markthuur, overtuigt niet. Dat gekozen is voor een huurprijsdempend systeem bij herziening, door te refereren aan de gemiddelde huurprijzen in het tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan het instellen van de vordering, zegt niets over de mogelijkheden tot opzegging van de huur. Waarom moet verhuurder genoeg nemen met drie miljoen euro minder huur? De redenering die het hof in rechtsoverweging 3.9 toepast ten aanzien van het onredelijke aanbod uitsluitend de huurprijs betreffende overtuigt niet zonder meer. In de parlementaire geschiedenis is ten aanzien van het geschrapte art. 1631 lid 2 onder c overwogen: '[deze] grond past niet meer in het thans voorgestelde stelsel, waar huurprijsvaststelling en opzeggingsbescherming gescheiden worden geregeld en reeds uit artikel 296 lid 4 onder c voortvloeit dat de enkele wens de huurprijs te verhogen geen toewijzing van de daar bedoelde vordering rechtvaardigt' (*Kamerstukken II* 1999/2000, 26932, nr. 3, p. 6 (MvT)). Uit dit citaat volgt niet zonder meer dat het (enige) belang van de verhuurder om te komen tot een hogere huurprijs in het geheel geen grond voor beëindiging vormt. Het citaat maakt slechts duidelijk dat opzegging op grond van art. 296 lid 4 onder c om die reden niet mogelijk is.

Wellicht was de uitkomst anders geweest indien de verhuurder naast de huurprijs tevens voorgesteld had om de huurovereenkomst uit 1989 te moderniseren naar de laatste versie van het ROZ-model. Dan was de nadruk op de prijs meer naar de achtergrond verdwenen. Nu was dit de enige bron van geschil, wat het hof noopte tot een interpretatie van de parlementaire geschiedenis die niet aanstonds evident is.

Als het arrest in cassatie stand houdt kan dit grote gevolgen hebben voor verhuurders die louter om redenen van rendement de huur willen beëindigen.

Zie: G.M. Kerpestein, *Huurrecht Bedrijfsruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012407953, editie 2022 (8e druk), par. 10.8.

mr. Elout Korevaar

Advocaat bij Weebers Vastgoed Advocaten en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden

35

290-huurovereenkomst niet uitvoerbaar bij voorraad beëindigd met beperkte tegemoetkoming kosten onder voorwaarden

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
13 augustus 2024, 200.331.857,
ECLI:NL:GHARL:2024:5139
(mr. O.E. Mulder, mr. A.E. Hillen,
mr. A. Elgersma)
Noot mr. Elout Korevaar

Dringend eigen gebruik. Tegemoetkoming verhuiskosten. Uitvoerbaar bij voorraad.

[BW art. 7:296, 7:297]

Lidl is eigenaar van het winkelcentrum waarin Aldi bedrijfsruimte huurt. Aldi huurt sinds 1997 de bedrijfsruimte. Naast het gehuurde ligt een Lidl. De gemeente wil het centrumgebied versterken door onder andere sloop van een winkel die Formido exploiteert en sloop van het door Aldi gehuurde. Na herontwikkeling is (slechts) ruimte voor een nieuwe Lidl. Lidl heeft de huur opgezegd op grond van dringend eigen gebruik en op grond van de belangenafweging. De kantonrechter en het hof oordelen dat het belang van Lidl bij beëin-

diging van de huur door Aldi zwaarder weegt dan het belang van Aldi bij voortzetting. Het hof bekrachtigt de beslissing van de kantonrechter dat aan Aldi een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toekomt onder nadere voorwaarden. Het hof verklaart het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad. Huurder heeft cassatie ingesteld.

Aldi Vastgoed B.V.

die is gevestigd in Culemborg
die hoger beroep heeft ingesteld
en bij de rechtbank optrad als gedaagde in conventie en eiseres in (voorwaardelijke) reconventie hierna: Aldi

advocaat: mr. M.P.C. Hendriks
tegen

Lidl Nederland GmbH

die is gevestigd in Duitsland en ook kantoor houdt te Huizen

die ook hoger beroep heeft ingesteld
en bij de rechtbank optrad als eiseres in conventie en verweerster in (voorwaardelijke) reconventie hierna: Lidl

advocaat: mr. M. van Heeren.

1. Het verloop van de procedure in hoger beroep

1.1 Aldi heeft hoger beroep ingesteld tegen de vonnissen die de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, (hierna: de rechtbank) op 17 januari 2023 en 16 mei 2023 tussen partijen heeft uitgesproken. Het procesverloop in hoger beroep blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep
- de memorie van grieven
- de memorie van antwoord tevens memorie van grieven in incidenteel hoger beroep
- de memorie van antwoord in het incidenteel hoger beroep
- het H-12 formulier van Lidl met nog een productie (nummer 6) van Lidl
- het H-3 formulier van Aldi met nog twee producties (nummers 20 en 21)
- het H-12 formulier van Lidl met nog een productie (nummer 7)
- het H-14 formulier van Aldi met bezwaar tegen de overlegging van de laatste productie door Lidl
- een brief van Lidl met een reactie op dat bezwaar van 17 juni 2024
- het verslag (proces-verbaal) van de mondelinge behandeling die op 19 juni 2024 is gehouden,

waarbij het bezwaar van Aldi tegen overlegging van productie 7 door Lidl is verworpen.

1.2 Na een aanhouding voor minnelijk overleg heeft het hof op verzoek van partijen arrest bepaald.

2. De kern van de zaak

2.1 Centraal staat de vraag of op grond van een belangenafweging de huurovereenkomst tussen partijen dient te eindigen en zo ja, welk bedrag aan tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten aan Aldi dient te worden toegekend en onder welke voorwaarden. Verder speelt de vraag of de beslissing ook uitvoerbaar bij voorraad verklaard moet worden.

2.2 Lidl heeft bij de rechtbank gevorderd dat de kantonrechter bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad de datum waarop de huurovereenkomst tussen haar en Aldi met betrekking tot de bedrijfsruimte in het pand aan het Molenerf 11 te Uithuizen eindigt, zal bepalen op 1 december 2022, met veroordeling van Aldi om op dat tijdstip de bedrijfsruimte te hebben ontruimd en verlaten. Lidl heeft daarvoor diverse gronden aangevoerd, waaronder een belangenafweging.

Aldi heeft verweer gevoerd tegen een beëindiging van de huurovereenkomst en voor het geval de vordering toch mocht worden toegewezen, verzocht aan haar primair een vergoeding toe te kennen als bedoeld in artikel 7:309 BW en subsidiair een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten, onder de voorwaarden dat zij binnen twee jaar na de datum van beëindiging en binnen een straal van 20 kilometer vanaf het gehuurde een nieuwe supermarktllocatie in gebruik neemt.

2.3 De kantonrechter heeft na een belangenafweging bepaald dat de huurovereenkomst zal eindigen en de datum van beëindiging vastgesteld op juli 2023, met veroordeling van Aldi tot ontruiming op uiterlijk dat tijdstip. De tegemoetkoming voor Aldi in de verhuis- en inrichtingskosten is vastgesteld op € 50.000,- onder de voorwaarden dat Lidl dat bedrag slechts aan Aldi is verschuldigd indien Aldi aan Lidl een getekende koop- of huurovereenkomst toont met betrekking tot vervangende bedrijfsruimte die ligt binnen een straal van 10 kilometer van het gehuurde en Aldi daarin voor 1 juli 2024 haar supermarkt zal voortzetten. Lidl is de gelegenheid geboden haar verzoek tot beëindiging van de huurovereenkomst nog in te

trekken tot en met 30 mei 2023. Van die mogelijkheid heeft Lidl geen gebruik gemaakt.

2.4 Aldi wil met haar hoger beroep bereiken dat de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst alsnog wordt afgewezen. Als dat niet lukt wil Aldi een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten, die niet lager is dan het door de kantonrechter vastgestelde bedrag.

Lidl wil dat het eindvonnis van 16 mei 2023 wordt vernietigd, voor zover de vordering om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren is afgewezen.

2.5 Het hof is het met de kantonrechter eens dat op grond van een belangenafweging de huurovereenkomst dient te eindigen. Het hof zal daartoe een nieuwe datum bepalen, te weten 1 oktober 2024. Op dat tijdstip dient Aldi het gehuurde ontruimd aan Lidl ter beschikking te hebben gesteld. Aan Aldi wordt daarbij een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toegekend, gelijk aan het door de kantonrechter toegekende bedrag en onder dezelfde voorwaarden. Het arrest zal niet uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard. Hoe het hof tot dit oordeel is gekomen wordt hierna uiteengezet.

3. De vaststaande feiten

Het hof gaat uit van de volgende feiten:

3.1 Lidl en Aldi exploiteren supermarkten in Nederland.

3.2 Lidl is sinds 27 december 2010 eigenaar van het complex van bedrijfsruimten, een winkelcentrum, aan het Molenerf 1, 2, 2A, 2C, 3, 7, 9 en 11 te Uithuizen (met het kadastraal nummer 3702).

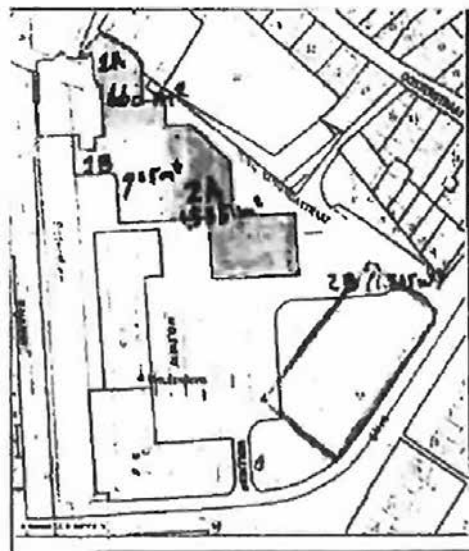
3.3 Het complex was bij eigendomsoverdracht gedeeltelijk verhuurd en Lidl nam ten tijde van de eigendomsoverdracht een aantal lopende huurovereenkomsten als verhuurder over. Het ging om een cafetaria, een slijterij, een schoenenzaak en een groenteboer. Die huurders zijn inmiddels vertrokken. In het complex zijn nu nog twee gebruikers te weten Lidl (aan het Molenerf 9) en Aldi (aan het Molenerf 11).

3.4 Aldi huurt de bedrijfsruimte gelegen aan het Molenerf 11 van Lidl. De huurovereenkomst is aangegaan tussen de rechtsvoorganger van Lidl en de rechtsvoorganger van Aldi. De huurovereenkomst is op 4 oktober 1996 aangegaan, ingaande 1 december 1997 voor de duur van 10 jaar. De huurovereenkomst is nadien telkens vijf jaar verlengd, laatstelijk van 1 december 2017 tot en met 30 november 2022.

3.5 In het centrumgebied van Uithuizen is al enige tijd sprake van leegstand en verpaupering. De toenmalige gemeente Eemmond, waartoe Uithuizen behoorde, heeft in 2013 een woon- en leefbaarheidsplan vastgesteld. Daarin is opgenomen dat Uithuizen een belangrijke plaats inneemt als regionaal centrum. Om de centrumfunctie te behouden heeft het college van de gemeente besloten om het centrumgebied te versterken.

Daarbij zijn twee gebieden cruciaal, te weten de locatie aan het Molenerf en de locatie aan de Schoolstraat. Die locaties worden verbonden met de Hoofdstraat Oost die doorloopt in de Oosterstraat.

3.6 Op de zitting bij de kantonrechter heeft Lidl een plattegrond overgelegd, waaruit volgens Lidl de huidige en toekomstige situatie blijkt.



Gedeelte 1A, 1B en 2A is/was in eigendom van Lidl (kadastraal nummer 3702). Het gedeelte 1A is de "kop van de passage." In gedeelte 2A bevindt zich het verhuurde aan Aldi waar zij haar supermarkt heeft gevestigd. Het gedeelte 2B is thans grotendeels parkeerplaatsen en is in eigendom van de gemeente. De rechthoek rechtsonder is grotendeels gesitueerd op het perceel met kadastraal nummer 3748 waarin een Formido is gevestigd (hierna de Formido-locatie). Uit de mondelinge behandeling in hoger beroep is gebleken dat de rechthoek de plek betreft waar de nieuwe vestiging van Lidl moet komen. Die is anders dan

het huidige Formido perceel rechthoekig en treedt daardoor op enkele plekken buiten de grenzen van het Formido terrein, waardoor voor de bouw ook een paar stukjes grond van de gemeente benodigd zijn.

3.7 In 2016 heeft de gemeente haar visie op het centrumgebied van Uithuizen gepubliceerd met het “Plan Centrumversterking Uithuizen.” Onderdeel van dat plan is de herontwikkeling van het gebied aan de Molenerf. Daarbij is een fasering van de herontwikkeling opgesteld (in vijf fasen). In fase 1 zal onder meer de kop van de passage worden gesloopt. In fase 2 zal de Formido-locatie worden gesloopt. In de derde fase is het plan om de bestaande Lidl te slopen (Molenerf 9) en een nieuwe Lidl te realiseren op de Formido-locatie. In fase 4 zal het pand aan de Molenerf 11 (welke nu aan de Aldi wordt verhuurd), worden gesloopt. In fase 5 zal de herinrichting buitengebied plaatsvinden (de verbindingsweg en de parkeerplaatsen).

3.8 Op 1 januari 2019 is de gemeente Het Hogeland ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Bedum, Winsum, de Marne en Eemshmond.

3.9 Lidl heeft bij exploitatie van 26 november 2021 een huur opzeggingsbrief aan Aldi betekend en de huurovereenkomst opgezegd tegen 30 november 2022. In deze brief staat het volgende:

“Zoals u weet, zijn wij voornemens in overleg met de gemeente Het Hogeland een nieuwe en grotere supermarkt te gaan realiseren en een nieuwe ontsluitingsweg en parkeervoorzieningen in dit gebied. Dit houdt in dat op de locatie van het gehuurde een weg en parkeervoorzieningen zullen worden gerealiseerd. Dit betekent dat het gehuurde zal moeten worden gesloopt. Het belang van Lidl bij deze sloop en herontwikkeling is dat onze huidige supermarkt te klein is geworden en niet meer conform onze huidige standaard is.

Bedrijfseconomische motieven liggen derhalve aan deze huuropzegging ten grondslag.

Om deze sloop en nieuwbouw te kunnen realiseren, benodigt Lidl de thans door u in gebruik zijnde bedrijfsruimte.

Gelet op het vorenstaande zeggen wij u hierbij met inachtneming van de contractuele opzegtermijn van één jaar, de huurovereenkomst op tegen 30 november 2022. (...)

De opzeggingsgrond is, zoals hiervoor is uiteengezet, “dringend eigen gebruik” in de zin van artikel 7:296 lid 1 sub b BW.

Daarnaast mede gezien de tijd die de overeenkomst reeds duurt, geldt als opzeggingsgrond dat bij een redelijke afweging van belangen, de belangen van Lidl Nederland GmbH bij beëindiging van de overeenkomst groter zijn dan de belangen van u als huurder bij verlenging, zulks in de zin van artikel 7:296 lid 3 BW.”

3.10 Aldi heeft niet met de opzegging ingestemd.

3.11 Lidl heeft bij koopovereenkomst van 14 juli 2022 de Formido-locatie gekocht ten behoeve van de nieuw te realiseren Lidl supermarkt.

3.12 Op 28 september 2022 heeft het college van de gemeente aan de gemeenteraad voorgesteld om in te stemmen met het sluiten van een intentieovereenkomst met Lidl. In het Raadsvoorstel staat het volgende geschreven:

1. Samenvatting

Het college vraagt de gemeenteraad om kennis te nemen van het voornemen tot het ondertekenen van de ‘Intentie tot Samenwerken Overeenkomst’ (ItSO) met Lidl voor het Molenerf en eventuele wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Om tot uitvoering te komen van het centrumplan Uithuizen voor wat betreft het deelproject Molenerf is medewerking van Lidl noodzakelijk. De in het centrumplan beoogde wegverbinding tussen de brug over de Blink via het Molenerf naar de Snik vereist namelijk dat Lidl bereid is tot verkoop van de kop van de passage, die al geruime tijd leeg staat. Lidl op zijn beurt verbindt voorwaarden aan de bereidheid tot medewerking aan bovenbedoelde verkoop. Lidl wil namelijk op de locatie langs de Snik waar nu nog het pand van de voormalige Formido staat een nieuwe supermarkt bouwen. Dit vergt een wijziging van het bestemmingsplan van het Molenerf. Aan het in procedure brengen van een bestemmingswijziging verbindt de gemeente weer voorwaarden aan Lidl. Die gemeentelijke voorwaarden beogen het gemeentelijk beleid ten aanzien van het zogenaamde “haltermodel” uit het centrumplan Uithuizen te handhaven. Dit houdt in dat op elke “pool” van het “haltermodel” ruimte is voor maximaal twee te vergroten supermarkten.

De voorwaarden over en weer en de gewenste procesvolgorde in te nemen vervolgstappen ten aanzien van overeen te komen vastgoedtransacties zijn vastgelegd in de Intentie tot Samenwerken Overeenkomst”(ItSO). Alvorens het college tot ondertekening van de ItSO overgaat, wordt de raad gehoord over de daarin opgenomen voorwaarden. (...)

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

De raad wordt:

1. voorgesteld om kennis te nemen van het voornemen van het college om de *Intentie tot Samenwerken Overeenkomst (ItSo)* met Lidl te ondertekenen;
2. In de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen met betrekking tot de voorgenomen overeenkomst ter kennis van het college te brengen

3.13 In het Raadsbesluit van 28 september 2022 heeft de Gemeenteraad hiermee ingestemd en besloten:

De gemeenteraad van Het Hogeland, gelezen het voorstel van burgermeesters en wethouders d.d. 26 juli 2022,
(...)

Besluit:

1. Kennis te nemen van het voornemen van het college om de *'Intentie tot Samenwerken Overeenkomst' (ItSO)* met Lidl te ondertekenen;
2. Geen wensen en bedenkingen met betrekking tot de voorgenomen overeenkomst ter kennis van het college te brengen.

3.14 Op 30 december 2022 is de Formido locatie geleverd aan Lidl.

3.15 Op 21 december 2022 (Lidl) respectievelijk 11 januari 2023 (gemeente) hebben de gemeente en Lidl de "*Intentie tot Samenwerken Overeenkomst*" ondertekend.

3.16 Het ontwerp bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het centrum en het ontwerp besluit omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe Lidl zijn op 22 december 2023 ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn nog niet door de gemeenteraad goedgekeurd.

3.17 Op 29 februari 2024 heeft Lidl aan de gemeente de "kop van de passage" verkocht (1A op de tekening hierboven).

4. Het oordeel van het hof

4.1 De grieven van Aldi (vier in totaal) en die van Lidl (twee), de uitwerkingen daarvan en het tegen die grieven over en weer gevoerde verweer, stellen de volgende thema's aan de orde:

- 1) dient een belangenafweging in het kader van artikel 7:296 lid 3 BW uit te vallen in het voordeel van Lidl?
- 2) welk bedrag komt in dat geval Aldi toe aan tegemoetkoming in de kosten van verhuizing en inrichting?
- 3) welke voorwaarden dienen aan die vergoeding te worden verbonden?

4) dient een beslissing tot beëindiging van de huur uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard?

5) welke partij dient in de proceskosten te worden veroordeeld?

De grieven strekken tot een nieuwe beoordeling van de zaak op deze punten.

Belangenafweging

4.2 De opzegging heeft plaatsgevonden tegen het einde van een termijn waarmee de oorspronkelijke huurovereenkomst is verlengd. In een dergelijk geval kan de rechter op grond van artikel 7:296 lid 3 BW een vordering tot het bepalen van de dag waarop de huur eindigt toewijzen "op grond van een redelijke afweging van de belangen van de verhuurder bij beëindiging van de overeenkomst tegen die van de huurder (...)" 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 (...) tegen de voormelde belangen van de verhuurder, niet kan worden gevergd dat hij het gehuurde ontruimt."

4.3 Lidl voert als haar belang bij beëindiging van de huur, samengevat, het volgende aan:

In het kader van het herontwikkelingsplan van de gemeente ontstond voor Lidl de mogelijkheid om haar supermarkt te gaan verplaatsen naar het terrein van de Formido. Op dat terrein zou Lidl een nieuw bedrijfspand kunnen bouwen met een bruto vloeroppervlak 2150 m². Lidl had daar een groot belang bij, omdat haar huidige supermarkt te klein (bruto vloeroppervlak 1260 m²) is en niet voldoet aan de huidige Lidl standaard. De nieuwe supermarkt voldoet daar wel aan en zal het volledige assortiment van Lidl aanbieden. Die grotere supermarkt zal ook beter kunnen concurreren met de twee andere supermarkten in het dorp, Albert Heijn en Jumbo, die allebei ook flink gaan uitbreiden. Ook voor het behoud van haar marktpositie is de uitbreiding dus van belang. Voor de realisatie van haar uitbreidingsplan heeft Lidl de medewerking nodig van de gemeente; het bestemmingsplan moet worden aangepast en Lidl heeft voor haar nieuwe (rechtshoekige) gebouw nog een paar stukken grond van de gemeente. De gemeente verlangde in ruil voor haar medewerking aan de plannen van Lidl de medewerking van Lidl aan de realisatie van haar plannen voor herontwikkeling van het centrum. Die voorzien in aankoop en sloop van de winkelpassage en de

aanleg van een weg en parkeerterreinen op dat perceel. Tot die medewerking heeft Lidl zich verbonden. Dat plan is ook in het belang van Lidl na haar uitbreiding; na vergroting heeft Lidl behoefte aan extra parkeerplaatsen. Opzegging van de huur van Aldi was dus nodig met het oog op de verkoop van de passage aan de gemeente en die verkoop was nodig om realisatie van haar uitbreidingsplan mogelijk te maken, welk plan een groot belang van Lidl dient.

4.4 Aldi voert als haar belang bij voortzetting van de huur, samenvat, aan:

Aldi heeft geen realistische, alternatieve locaties beschikbaar. Beëindiging van de huur leidt dus tot omzetverlies en vormt een bedreiging van de marktpositie van Aldi in de regio. Haar personeel zal hun baan verliezen en consumenten in Uithuizen hebben geen keus meer tussen discounters. Aldi heeft dus groot belang bij voortzetting van de huur. Aldi ziet niet in dat haar huur moet worden opgezegd om de plannen van Lidl te verwezenlijken. Dat kan ook zonder verkoop van de winkelpassage aan de gemeente. Dan wel kan die verkoop plaatsvinden met Aldi als huurder. Kennelijk wil Lidl een concurrent kwijt.

4.5 Het hof is van oordeel dat het belang van Lidl bij opzegging van de huur zwaarder weegt dan het belang van Aldi bij voortzetting daarvan. Het hof acht geloofwaardig dat Lidl een zwaarwegend belang heeft bij vergroting van haar winkel; die komt neer op bijna een verdubbeling van haar vloeroppervlak. Het hof acht ook zonder cijfermatige onderbouwing voldoende aannemelijk dat dit Lidl in staat zal stellen een groter assortiment aan artikelen aan te bieden, dat dit haar winkel aantrekkelijker maakt voor consumenten en dat dit leidt tot versterking, of in ieder geval behoud, van haar marktpositie; onweersproken is dat ook de Albert Heijn en de Jumbo uitbreidingsplannen hebben. Bovendien heeft Lidl voldoende onderbouwd dat de door haar gewenste schaalvergroting past binnen de nieuwe formule van Lidl-supermarkten. Uit de gedingstukken blijkt genoegzaam dat de medewerking van de gemeente daarvoor is vereist, in de vorm van een wijziging van het bestemmingsplan en het verlenen van medewerking aan grondoverdracht. Uit het raadsvoorstel en raadsbesluit van 28 september 2022 (zie overweging 3.12 en 3.13) wordt voldoende aannemelijk dat de gemeente in ruil daarvoor medewerking verlangde van Lidl aan haar plannen voor herinrichting van het stadscentrum.

Vast staat dat die plannen omvatten dat de winkelpassage gesloopt gaat worden en dat daarop een weg gepland staat en parkeerplaatsen. Het is aannemelijk dat de gemeente overdracht van de winkelpassage aan haar verlangde na beëindiging van de lopende huurovereenkomsten met Lidl; de gemeente zal niet in een door haar van Lidl aan te kopen en vervolgens te slopen pand, geconfronteerd willen worden met een huurder die er nog uit moet. Na het verstrijken van de datum van 1 december 2022 zou bovendien weer een verlenging van de huurovereenkomst plaatsvinden voor de duur van vijf jaar. Medewerking door Lidl aan de plannen van de gemeente om daarmee ook verwezenlijking van haar plannen mogelijk te maken, vereiste dus opzegging van de huur met Aldi (tegen het einde van een verlenging). Omdat Lidl bij de verwezenlijking van haar plannen, naar voldoende aannemelijk is, groot belang heeft, heeft zij dus ook een zwaarwegend belang bij de opzegging van de huur. Dat Lidl dit zou hebben gedaan om een concurrent kwijt te raken, zoals zij suggereert, vindt geen steun in de gang van zaken. Daaruit blijkt dat Lidl eerder een constructie heeft voorgesteld aan de gemeente om de huurovereenkomst met Aldi te behouden, maar dat de gemeente daar niet in mee wilde gaan. De plannen van zowel Lidl als de gemeente zijn verder ook voldoende concreet. Vast staat dat Lidl en de gemeente ook stappen hebben gezet ter uitvoering van die plannen.

4.6 Daar staat tegenover dat Aldi ontegenzeggelijk belang heeft bij voortzetting van de huurovereenkomst, maar bij die afweging komt, anders dan Aldi meent, wel belang toe aan de reeds langjarige huurrelatie. Huur is naar zijn aard geen eeuwigdurend recht en naarmate een huurrelatie langer duurt, komt bij de afweging aan het belang van de verhuurder om andere plannen met het verhuurde te verwezenlijken, meer gewicht toe. Daar komt bij dat Aldi een groot aantal supermarkten, ook in de regio Groningen, exploiteert en dat zij dus voor haar inkomen en marktaandeel maar voor een beperkt deel afhankelijk zal zijn van de vestiging in Uithuizen. Dat dat anders is heeft Aldi ook niet voldoende concreet gesteld of onderbouwd. Het belang van Lidl weegt daarmee zwaarder dan dat van Aldi en niet gezegd kan worden dat bij een redelijke afweging van de belangen van Aldi geen ontruiming kan worden geëist.

De vraag of Aldi Vastgoed Beheer wel de exploitant is van de supermarkt, zoals Lidl heeft opgevoerd en door Aldi in de procedure niet afdoende is beantwoord, behoeft daarbij geen nadere beschouwing.

4.7 Wat de datum en het tijdstip van de beëindiging betreft, zal het hof een nieuwe datum bepalen waarop de huurovereenkomst eindigt. Het hof neemt daarbij in aanmerking dat partijen feitelijk de huurverhouding nog steeds voortzetten en dat het dan niet in de rede ligt, zo al mogelijk, om die met terugwerkende kracht te beëindigen. Het hof zal de datum en het tijdstip waarop de huurovereenkomst eindigt bepalen op 1 oktober 2024. Aldi zal worden veroordeeld om tegen die datum het gehuurde ontruimd te hebben en aan Lidl ter beschikking te stellen.

Tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten en de daaraan te verbinden voorwaarden

4.8 Artikel 7:297 lid 1 BW bepaalt dat de rechter in zijn beslissing tot toewijzing van de vordering tot beëindiging “een bedrag kan vaststellen dat de verhuurder aan de huurder of de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd, moet betalen ter tegemoetkoming in diens verhuis- en inrichtingskosten.”

4.9 Lidl heeft geen grief gericht tegen het oordeel dat aan Aldi een tegemoetkoming moet worden verstrekt van € 50.000,-, onder de voorwaarde dat Aldi aantoonbaar binnen 12 maanden en binnen een straal van 10 kilometer van het gehuurde de exploitatie van zijn supermarkt te zullen voortzetten. Daarmee kan in hoger beroep niet een lagere vergoeding worden toegekend en ook geen ongunstigere voorwaarden aan die tegemoetkoming worden verbonden; een appellant (Aldi) mag niet slechter worden van zijn hoger beroep. Die vergoeding onder die voorwaarden zijn daarmee het vertrekpunt. De grieven van Aldi tegen de beslissing van de kantonrechter op dit punt zijn er op gericht een hogere vergoeding te verkrijgen, althans ruimere voorwaarden.

4.10 Aldi komt echter niet met nieuwe of andere argumenten daarvoor. Zij herhaalt haar argumenten bij de kantonrechter. De kantonrechter heeft daarop gemotiveerd beslist. Het hof acht die motivering juist en neemt die, na een eigen beoordeling, over. Het hof voegt daar aan toe dat, zoals Aldi aanvoert, het gebruikelijk mag zijn in de supermarktbranche om een nieuwe bedrijfsruimte alleen casco te huren (zodat daar nog belangrijke

voorzieningen in aangebracht moeten worden voordat de ruimte geschikt is voor exploitatie), maar dat Aldi niet heeft gesteld dat casco huur onvermijdelijk is. Het blijft dus toch een eigen beslissing van Aldi om casco te huren. Verder betreft de omstandigheid dat door Aldi casco gehuurd pleegt te worden toch ook een omstandigheid die voor haar eigen risico gelaten dient te worden en waarvan zij de kosten niet kan verhalen op haar verhuurder. Overigens heeft Aldi ook niet onderbouwd dat zij de door haar opgevoerde kosten ook allemaal zelf moet dragen, dit terwijl tijdens de mondelinge behandeling naar voren is gekomen dat Aldi (vastgoed) onderverhuurt aan een andere vennootschap: Aldi Groningen B.V.

Met betrekking tot de voorwaarden deelt het hof de opvatting van de kantonrechter dat het moet gaan om een verhuizing. Daarvan zal, gelet op de omstandigheid dat Aldi in de directe nabijheid ook andere winkels heeft, niet snel sprake zijn buiten een ruimere straal dan 10 kilometer van het gehuurde. Ook bij een langere periode voor voortzetting dan uiterlijk 12 maanden na het einde van deze huurovereenkomst, kan van voortzetting van de huidige exploitatie van de supermarkt, in feite niet meer gesproken worden. Dan zal eerder sprake zijn van exploitatie van een nieuwe winkel.

4.11 Het hof volgt dus de beslissing van de kantonrechter op dit onderdeel. Lidl zal niet opnieuw de gelegenheid worden geboden haar verzoek in te trekken, gelet op wat hiervoor onder 4.9 is overwogen.

Uitvoerbaar verklaring bij voorraad

4.12 Artikel 7:295 lid 1 BW bepaalt dat een opgezede overeenkomst van kracht blijft, “tot de rechter onherroepelijk heeft beslist (...). De rechter kan evenwel, indien het verweer van de huurder hem kennelijk ongegrond voorkomt, zijn toewijzend vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaren.”

4.13 Lidl heeft bepleit dat hieronder ook het geval valt dat een cassatie tegen het toewijzend arrest kansloos is. Volgens haar is dat het geval omdat de toewijzing berust op een belangenafweging en de Hoge Raad een dergelijke weging van de belangen door de lagere rechter alleen marginaal toetst (op begrijpelijkheid).

4.14 Het hof stelt echter vast dat het uitgangspunt van de wet is dat een uitspraak niet uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard en dat de uitzonde-

ringsgrond in zijn bewoordingen heel helder is: de uitzondering geldt alleen als het verweer kennelijk ongegrond is. In dit geval is er geen sprake van een kennelijk ongegrond verweer. Aldi heeft een reëel belang bij behoud van de huurovereenkomst waarin zij nog steeds daadwerkelijk een supermarkt exploiteert. Zij heeft het recht om haar belang daarbij door een rechter te laten afwegen tegen het belang van Lidl bij beëindiging. Van een onevenredig groot verschil in belangen kan daarbij niet worden gesproken. Weliswaar toetst de Hoge Raad in beginsel niet de weging van belangen door het hof, maar dat brengt nog niet met zich dat in een geval waarin aan beide zijden serieus te nemen belangen spelen, het aan het hof is om de kans van een procedure in cassatie te beoordelen en op die grond onder de noemer van “een kennelijk ongegrond verweer” zijn arrest uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Daarbij merkt het hof op dat Aldi ook een hogere tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten vordert. Die vordering is nauw verbonden met de beëindiging van de huurovereenkomst, vanwege de aan (de toekenning van) die vordering verbonden intrekingsbevoegdheid. Die vordering wordt weliswaar ook afgewezen, maar ook dat oordeel kan in cassatie worden voorgelegd aan de Hoge Raad.

Hoewel het hof oog heeft voor het belang van Lidl bij een beslissing die uitvoerbaar is bij voorraad, zal het hof dit arrest dus niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

Proceskosten

4.15 Bij deze stand van zaken waarbij het oordeel van de kantonrechter grotendeels in stand wordt gelaten, betreft dat ook zijn oordeel met betrekking tot de proceskosten. De kantonrechter heeft die gecompenseerd op grond van de overweging dat partijen over en weer op punten in het ongelijk zijn gesteld. Het hof deelt die opvatting.

4.16 Voor wat betreft de procedure in hoger beroep ligt in wat hiervoor is overwogen besloten dat Aldi in het door haar ingestelde principaal hoger beroep in het ongelijk wordt gesteld en dat Lidl in het door haar ingestelde incidentele hoger beroep in het ongelijk wordt gesteld. Het hof zal derhalve in het principaal hoger beroep Aldi in de kosten veroordelen en in het incidentele hoger beroep Lidl.

Onder die kosten vallen ook de nakosten die nodig zijn voor de betekening van de uitspraak en de

wettelijke rente daarover. De rente is verschuldigd vanaf veertien dagen na die betekening.¹

5. De beslissing

Het hof:

5.1 bekrachtigt de vonnissen van de kantonrechter in de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, van 17 januari 2023 en 16 mei 2023, behalve voor wat betreft de datum waarop de huurovereenkomst zal eindigen. Vernietigt op dat onderdeel het vonnis van 16 mei 2023 en bepaalt in plaats daarvan dat de huurovereenkomst tussen Lidl en Aldi met betrekking tot het gehuurde aan het Molenerf 11 te Uithuizen zal eindigen op 1 oktober 2024. Bepaalt daarbij dat aan Lidl niet opnieuw gelegenheid wordt geboden haar verzoek in te trekken.

5.2 veroordeelt Aldi tot betaling van de volgende proceskosten van Lidl in het door Aldi ingestelde principaal hoger beroep:

€ 2.135,- aan griffierecht

€ 2.428,- aan salaris van de advocaat van Lidl (2 procespunten x appeltarief II)

5.3 bepaalt dat al deze kosten moeten worden betaald binnen 14 dagen na vandaag. Als niet op tijd wordt betaald, dan worden die kosten verhoogd met de wettelijke rente;

5.4 veroordeelt Lidl tot betaling van de volgende proceskosten van Aldi in het door Lidl ingestelde incidentele hoger beroep € 1.214,- aan salaris van de advocaat van Aldi (2 procespunten x tarief II x 0,5)

5.5 bepaalt dat al deze kosten moeten worden betaald binnen 14 dagen na vandaag. Als niet op tijd wordt betaald, dan worden die kosten verhoogd met de wettelijke rente;

5.6 wijst af wat verder is gevorderd.

NOOT

Het arrest is om ten minste twee redenen interessant. Ten eerste wordt een relatief beperkte tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toegekend onder relatief strikte voorwaarden. Ten tweede wordt het arrest niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

Aan Aldi wordt een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toegekend van

¹ HR 10 juni 2022, ECLI:NL:HR:2022:853.

(slechts) € 50.000. Aldi vordert een tegemoetkoming van € 560.000. Uit het (niet gepubliceerde) vonnis in eerste aanleg blijkt dat volgens de kantonrechter 'kosten voor te plaatsen installaties voor water en elektriciteit, alsmede de kosten voor vloeren, plafonds en wanden' niet tot de inrichtingskosten behoren. Het hof bevestigt dit oordeel, mede omdat Aldi kiest voor cascohuur, in plaats van huur van een meer afgewerkte bedrijfsruimte. Het toegewezen bedrag is relatief laag, zie ook mijn overzicht in *HIP* 2019/67.

Aan de betaling van de tegemoetkoming wordt de eis verbonden dat Aldi het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf voortzet (1) binnen een straal van tien kilometer van het gehuurde en (2) uiterlijk twaalf maanden na het einde van de huur-overeenkomst. Genoemde afstandseis is afkomstig uit het arrest van het hof 's-Hertogenbosch van 19 maart 2013 (ECLI:NL:GHSHE:2013:BZ5078) en hangt samen met het plaatsgebonden karakter van middenstandsbedrijfsruimte. Dit hof overweegt: 'Indien de afstand ruimer is kan naar het oordeel van het hof niet langer worden gezegd dat de nieuwe locatie dient als vervanging van het gehuurde.' De daartegen gerichte cassatieklachten van huurder, eveneens Aldi, zijn door de Hoge Raad met toepassing van art. 81 RO verworpen (HR 25 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:1018). Aldi heeft zelf een afstand van twintig kilometer voorgesteld, omdat vervangende locaties schaars zijn. Het hof overweegt dat Aldi in de directe nabijheid ook andere winkels heeft, zodat geen sprake lijkt te zijn van een verhuizing. In een onlangs gepubliceerd vonnis betreffende de beëindiging van de huur van Hema oordeelde de rechter dat Hema binnen één jaar, binnen een straal van twee kilometer, de exploitatie dient voort te zetten (Rb. Gelderland 14 augustus 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:5396). Het lijkt erop dat de 'afstandseis' in recente rechtspraak strenger wordt toegepast. Of dat terecht is hangt af van de omstandigheden van het geval, waaronder de vraag of sprake is van een filiaalbedrijf met andere locaties in de nabijheid.

Conform de hoofdregel van art. 7:295 BW wordt een vordering tot beëindiging van de huur niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard, tenzij het verweer van de huurder de rechter kennelijk ongegrond voorkomt. Uit de parlementaire geschiedenis volgt 'dat in geval van een kennelijk ongegrond verweer van de huurder er sprake is van misbruik van recht' (*Kamerstukken II* 2000/01,

26932, nr. 5, p 8 (NV II)). Bergers-Kemp constateert dat de rechtspraak de beoordeling eerder in het leerstuk van 'misbruik van recht' plaatst dan toetst aan 'kennelijk ongegrond' (*TvHB* 2018, p. 153). Zie voor kritiek op deze maatstaf onder andere Jongbloed, *Pp* 2008, p. 81 e.v. en Huydecoper, *WR* 2007/51. Ook in dit geschil verklaart het hof het arrest niet uitvoerbaar bij voorraad, onder andere omdat de grieven van Aldi ook betrekking hebben op de hoogte van de tegemoetkoming. Kinderman bepleit in zijn proefschrift dat een verweer kennelijk ongegrond is indien op voorhand duidelijk is dat een eventueel hoger beroep zal falen (*Huur van bedrijfsruimten* (diss. OU), p. 154). Dit sluit aan bij de stelling van Lidl dat de Hoge Raad slechts marginaal toetst of het hof de wederzijdse belangen juist heeft gewogen. Ik deel de opvatting van Lidl dat het wenselijk is dat in hoger beroep de uitvoerbaarheid bij voorraad eerder uitgesproken kan worden dan in eerste aanleg. Dat de tegemoetkoming na cassatie hoger zou kunnen uitvallen is mijns inziens voor een grote partij als Aldi geen grond om aan het arrest de uitvoerbaarheid bij voorraad te onthouden. Een grote partij als Aldi mag in staat worden geacht de kosten van verhuizing (voor) te financieren. Voor een kleinere partij, die de tegemoetkoming nodig heeft om überhaupt elders te kunnen starten, ligt dit mogelijk anders, zij het dat ook daar oplossingen denkbaar zijn in de vorm van een voor ontruiming te stellen bankgarantie (vgl. o.a. Hof 's-Gravenhage 19 juli 2011, ECLI:NL:GHSGR:2011:BR2040 en HR 5 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY9084, *JHV* 2014/81).

Zie: G.M. Kerpestein, *Huurrecht Bedrijfsruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012407953, editie 2022 (8e druk), par. 10.11.

mr. Elout Korevaar

Advocaat bij Weebers Vastgoed Advocaten en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden

Alles over huurrecht onder één dak



Home >



Onderwerpen >



Tools >



Wet- en regelgeving >

- Kwalificatie huurovereenkomst >
- Totstandkoming & inhoud huurovereenkomst >
- Verplichtingen verhuurder >
- Verplichtingen huurder >
- Huurprijs en huurprijswijziging >
- Nutsvoorzieningen, servicekosten en meer >
- Einde huurovereenkomst >
- Derden in het huurrecht >
- Huur en insolventie >
- Huurrecht en procesrecht >

OpMaat Huurrecht+: Dé oplossing voor iedereen die met huurrecht te maken heeft

- Werk **efficiënter** doordat alle huurrechtelijke informatie op één plek staat
- Los vraagstukken sneller op met overzichtelijke beslisbomen
- Zie niets over het hoofd dankzij **gebundelde informatie per onderwerp**
- **Bespaar veel tijd** door gebruik te maken van modeldocumenten

Meer weten? Ga snel naar www.sdu.nl/huurrecht-plus

Sdu

Alle rechten voorbehouden.

Behoudens de door de Auteurswet gestelde uitzonderingen, mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd (waaronder begrepen het opslaan in een geautomatiseerd gegevensbestand) of openbaar gemaakt, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

De bij toepassing van art. 16b en 17 Auteurswet wettelijk verschuldigde vergoedingen wegens fotokopieën, dienen te worden voldaan aan de Stichting Pro, Postbus 3060, 2130 KB te Hoofddorp (www.stichting-pro.nl). Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken op grond van art. 16 Auteurswet dient men zich tevoren tot de uitgever te wenden.

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgevers geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten of onvolkomenheden. Het al dan niet op verzoek van de redactie aanbieden van artikelen aan JHV impliceert toestemming voor openbaarmaking en verveelvoudiging t.b.v. de elektronische ontsluiting van (delen van) JHV in enige vorm.

Citeertitel:
JHV 2024/04

Jurisprudentie Huur en Verhuur

Redactie

mr. dr. Marieke Thijssen, Hekkelman Advocaten
mr. Diederik Briedé, Briedé Cassese Advocaten en Mediators
mr. Theo Gardenbroek, Gardenbroek Legal
mr. Karen Mels, Focus Advocaten

Vaste medewerkers

mr. Dirk van den Berg, act Fort Advocaten
mr. drs. Pepijn Eymaal, VBTM Advocaten
mr. Patrick Folsche, Avant Advocaten
mr. Elnaz Fotowatkasb, Van Iersel Luchtman advocaten
mr. Gor Gabrelian, Avant Advocaten
mr. Koert Gobbens, Yur Advocaten & Consultants
mr. Rogier Goeman, VBTM Advocaten
mr. Marten Jeths, Tomlow advocaten
mr. Elout Korevaar, Weebars Vastgoed Advocaten/Universiteit Leiden
mr. Su Chun Lin, Hemwood Advocaten
mr. drs. Annemiek Machielse, AMAdvocatuur
mr. Chantal Martens, CMS law-tax-future
mr. Wouter de Vries, Van Diepen Van der Kroef Advocaten

Uitgever

Sdu B.V., Den Haag
Gert Jan Schinkel

ISSN: 1570-713X

Abonnementen en -administratie

Jurisprudentie Huur en Verhuur (*JHV*) verschijnt 12 maal per jaar online via opmaat.sdu.nl. *JHV* is ook beschikbaar via content integratie. Toegang tot *JHV* via de Sdu Tijdschriften App (Stapp, te downloaden in de App Store en via Google Play) maakt ook onderdeel uit van het abonnement. Stapp is geschikt voor zowel iOS (Apple) als Android (Google).

Voor actuele prijzen, abonnementsvormen en onze leveringsvoorwaarden verwijzen wij u naar sdu.nl of kunt u contact opnemen met onze klantenservice. Abonnementen kunt u afsluiten via sdu.nl of via Sdu Klantenservice. Postbus 20025, 2500 EA Den Haag; tel: (070) 378 98 80; e-mail: sdu@sdu.nl.

Vanwege de aard van de uitgave gaat Sdu uit van een zakelijke overeenkomst; deze overeenkomst valt onder het algemene verbintenissenrecht.

Uw persoonlijke gegevens worden door ons zorgvuldig behandeld en beveiligd. Wij verwerken uw gegevens voor de uitvoering van de (abonnements)overeenkomst en om u op uw vakgebied van informatie te voorzien over gelijksoortige producten en diensten van Sdu bv. Voor het toesturen van informatie over (nieuwe) producten en diensten gebruiken wij uw e-mailadres alleen als u daarvoor toestemming heeft gegeven. Uw toestemming kunt u altijd intrekken door gebruik te maken van de afmeldlink in het toegezonden e-mailbericht. Als u in het geheel geen informatie wenst te ontvangen over producten en/of diensten, dan kunt u dit laten weten aan Sdu Klantenservice: informatie@sdu.nl. Abonnementen gelden voor minimaal één jaar en hebben een opzegtermijn van twee maanden. Onze uitgaven zijn ook verkrijgbaar in de boekhandel. Voor informatie over onze leveringsvoorwaarden kunt u terecht op www.sdu.nl.

©Sdu B.V. 2024