

de wettelijke rente vanaf het einde van voormelde termijn tot aan de dag der voldoening;

veroordeelt Altera in de proceskosten aan de zijde van Den Braber, tot op heden begroot op

- in eerste aanleg: € 300 aan salaris advocaat;
- in hoger beroep: € 98,54 aan exploitkosten, € 704 aan griffierecht en € 4893 aan salaris advocaat;

en bepaalt dat deze bedragen binnen veertien dagen na de dag van deze uitspraak moeten zijn voldaan, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf het einde van voormelde termijn tot aan de dag der voldoening;

veroordeelt Altera in de nakosten aan de zijde van Den Braber, begroot op € 131 indien geen betekening plaatsvindt, dan wel op € 199, vermeerderd met de exploitkosten indien niet binnen veertien dagen na de datum van dit arrest is voldaan aan deze proceskostenveroordeling en betekening van dit arrest heeft plaatsgevonden;

verklaart dit arrest wat betreft voormelde veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst het door Den Braber meer of anders gevorderde af;

wijst het door Altera gevorderde af.

Noot

In mijn noot onder Rechtbank Rotterdam 25 april 2014, WR 2015/6 constateerde ik dat een opzegging per e-mail in de rechtspraak in toenemende mate als rechtsgeldig wordt aangemerkt, zeker indien blijkt dat de andere partij de opzegging heeft ontvangen. In de hiervoor weergegeven zaak kwam Gerechtshof 's-Hertogenbosch tot een soortgelijk oordeel. En, gelet op de uit de uitspraak blijkende feiten en omstandigheden, naar mijn oordeel ook met recht.

Niet alleen was het verhuurder van aanvang aan duidelijk dat huurder een proefperiode wenste om te bezien of zijn onderneming levensvatbaar was, maar ook heeft huurder de door verhuurder aangewezen beheerder geregeld geïnformeerd over het wel en – met name – het wee van zijn onderneming. Verder heeft huurder die beheerder zowel per e-mail als mondeling laten weten dat hij de huurovereenkomst na 30 september 2012 niet wenste voort te zetten. Dat, gevoegd bij de aantoonbaar door of namens verhuurder ontvangen e-mail van 12 januari 2012, liet aan duidelijkheid over de bedoelingen van huurder niets te wensen over. Deze e-mail verschaftte verhuurder de met het vormvoorschrift van artikel 7:293 lid 2 BW beoogde (rechts)zekerheid dat de huurovereenkomst door de opzegging per 30 september 2012 zou eindigen.

Naar ik begrijp zijn er stemmen die zeggen dat het hof met deze uitspraak te ver ging, omdat de beheerder in antwoord op de e-mail van huurder van 12 januari 2012 had meegedeeld hoe formeel moest worden opgezegd en er, bij gebreke van een formele opzegging van huurder, van mocht uitgaan dat deze van zijn voornemen tot opzegging had afgezien. Ik zou echter menen dat juist uit de reactie van de beheerder blijkt dat de beheerder bekend was met de opzegging en een formele opzegging in het licht van doel en strekking van het

wettelijk voorschrift (kenbaarheid en rechtszekerheid) geen toegevoegde waarde had.

Mr. W.J.M. Sengers

WR 2015/98

Rechtbank Noord-Holland 11 december 2014, nr. C-15-218007 - KG ZA 14-499

(Mr. J.I. de Vreese-Rood)

m.nt. mr. J.A. van Strijen

(art. 7:230a en 6:2 BW)

ECLI:NL:RBNHO:2014:11758

Kwalificatie overeenkomst – 230a-bedrijfsruimte: beëindiging huurovereenkomst: sportvelden, kantine en kleedkamer; geen onbebouwde onroerende zaak en geen 290-bedrijfsruimte; ontruimingsbescherming? rechtsverwerking; einddatum; ontruimingsdatum

Verhuurder (gemeente Zaandam) heeft een terrein met twee voetbalvelden, een kantine en kleedkamers aan huurder verhuurd om te worden gebruikt voor activiteiten die aan sport en recreatie zijn gerelateerd. Huurder gebruikt het gehuurde voor het organiseren van evenementen op en buiten het gehuurde terrein die aan sport gerelateerd zijn. Het zwaartepunt van het gehuurde ligt op de huur van de opstal, zodat de overeenkomst in zijn geheel wordt beheerst door artikel 7:230a BW. Na opzegging door verhuurder van de huurovereenkomst, is op verzoek van huurder de huurovereenkomst enige malen kort verlengd. Kort voor het einde van de laatste verlengingsperiode doet huurder een beroep op de ontruimingsbescherming van art. 7:230a BW. Uit de door partijen overgelegde stukken blijkt weliswaar dat huurder zo lang mogelijk in het gehuurde wilde blijven zitten, maar niet dat huurder zich mogelijk op ontruimingsbescherming zou beroepen of anderszins van mening zou zijn dat zij langer dan de door de gemeente/verhuurder genoemde einddatum in het gehuurde zou mogen blijven. Uit de overgelegde e-mails blijkt duidelijk dat huurder zich bewust was van de verplichtingen die de gemeente op dat moment was aangegaan betreffende het gehuurde. In de gegeven omstandigheden oordeelt de voorzieningenrechter dat huurder door haar handelen bij de gemeente het gerechtvaardigd vertrouwen heeft gewekt dat zij haar recht op ontruimingsbescherming niet geldend zou maken en eveneens dat de positie van de gemeente door het handelen van huurder zodanig onredelijk is verzaamd dat huurder in redelijkheid geen beroep meer kan doen op ontruimingsbescherming. De voorzieningenrechter oordeelt dat het beroep van verhuurder op rechtsverwerking slaagt, huurder kan zich niet op de ontruimingsbescherming beroepen.

Eiseres:

de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Zaandam, zetelend te Zaandam

Advocaat:

mr. M.W. Langhout

tegen

Gedaagde:

Broeks Events B.V., gevestigd te Wijdewormer

Advocaat:

mr. W. Raas

Rechtbank Noord-Holland (Voorzieningenrechter) 11 december 2014

(...)

2 De feiten

2.1 De Gemeente Zaanstad (hierna: de Gemeente) is eigenaresse van de hierna genoemde grond met opstallen.

2.2 Broeks is een onderneming die zich toelegt op het organiseren van recreatieve en sportgerelateerde evenementen.

2.3 Met ingang van 1 mei 2011 huurt Broeks van de Gemeente een opstal en grond ter grootte van circa 30.600 m² (een kantine, kleedkamers en twee sportvelden), plaatselijk bekend als gelegen nabij Zuiderweg 72e te Wijdewormer, sectie D, nummer 480 (geheel) en D, nummers 268 en 559 (gedeeltelijk), (hierna: het gehuurde) voor een bedrag van € 22.500 per jaar. Partijen hebben terzake een schriftelijke huurovereenkomst ondertekend (verder: de huurovereenkomst).

2.4 In de huurovereenkomst zijn voor zover van belang, de volgende bepalingen opgenomen.

“1 De ondergetekenden:

(...)

Overwegende dat:

- Door de verhuizing van sportclub Hercules/PSCK naar sportpark De Kuil de locatie aan de Zuiderweg beschikbaar is gekomen;
- in afwachting van het definitief bestemmen van de locatie voor een periode van minimaal drie jaar te verhuren;
- dat met deze verhuur de bestemming gerelateerd blijft aan de sport- en recreatiebestemming.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

2 Het gehuurde

1 Huurder huurt van verhuurder opstal en grond (kantine, kleedkamers en twee sportvelden), plaatselijk bekend als gelegen nabij Zuiderweg 72e te Wijdewormer, sectie D, nummer 480 (geheel) en D, nummers 268 en 559 (gedeeltelijk) en zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening, nummer 10571, hierna te noemen ‘het gehuurde’.

2 Huurder aanvaardt het gehuurde in de toestand waarin het zich bij het ingaan van deze huurovereen-

komst bevindt, behoudens afspreken welke bij de oplevering zijn afgesproken m.b.t. het vervangen van de sloten en het herstellen van de bestrating en verbeteren van de omgeving.

3 Het reguliere onderhoud van het sportterrein alsmede het periodieke onderhoud van de opstallen zijn voor rekening van verhuurder.

5 Het gehuurde dient gebruikt te worden voor activiteiten die aan sport- en recreatie zijn gerelateerd.

3 Duur van de overeenkomst

1 De huurovereenkomst gaat in op 1 mei 2011 en eindigt op 30 april 2014.

2 De overeenkomst kan na 30 april door beide partijen opgezegd worden per aangetekende brief met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

3 (...).

4 De huurovereenkomst zal aan het einde van de termijn van drie jaar telkens stilzwijgend voor de duur van 1 jaar op dezelfde voorwaarden worden voortgezet, tenzij de huur tegen het einde van de periode van één jaar overeenkomstig artikel 3 onder één van de partijen schriftelijk is opgezegd.

5 Bij het einde van de overeenkomst is de huurder verplicht het gehuurde geheel ontruimd en in de oorspronkelijke staat ter beschikking van verhuurder te stellen, tenzij partijen anders overeenkomen.

6 (...)

2.5 In september 2013 is de Gemeente in onderhandeling getreden met voetbalclub AZ (verder: AZ) over de ontwikkeling van een nieuw trainingscomplex voor de jeugdopleiding van AZ op onder meer het gehuurde.

2.6 Bij brief van 30 oktober 2013 heeft de Gemeente de huurovereenkomst opgezegd per 30 april 2014. Daarbij is gewezen op de verplichting het gehuurde geheel ontruimd en in de oorspronkelijke staat ter beschikking van de verhuurder te stellen.

2.7 Tussen 22 november 2013 en 17 december 2013 heeft tussen partijen een mailwisseling plaatsgevonden over een alternatieve locatie voor Broeks en de planning van de bouw van het trainingscomplex door AZ.

2.8 In januari 2014 hebben de Gemeente en AZ een intentieovereenkomst gesloten betreffende de (her)ontwikkeling van sportpark de Kalverhoek, waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt.

2.9 Eind januari/begin februari 2014 heeft Broeks aan de Gemeente gevraagd of Broeks het gehuurde tot en met 31 juli 2014 mocht huren teneinde haar bedrijfsactiviteiten gedurende de zoektocht naar een alternatieve locatie te kunnen voortzetten.

2.10 Bij brief 6 februari 2014 heeft de Gemeente het volgende aan Broeks geschreven.

“(...)

U heeft verzocht of het mogelijk is de grond met opstal nog iets langer van ons te mogen huren dan de einddatum 30 april 2014 en wel tot en met 31 juli 2014.

Wij zijn bereid – naar nu is gebleken de toekomstige gebruiker tot deze datum nog geen gebruik zal maken van het terrein met opstal – de einddatum van de huurovereenkomst thans vast te stellen op 31 juli 2014.

In dit verband wijzen wij u verder op het gestelde in artikel 3 lid 5 van de overeenkomst waarin staat dat bij het einde van de overeenkomst de huurder verplicht is het gehuurde geheel ontruimd en in de oorspronkelijke staat ter beschikking van de verhuurder te stellen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
(...)”

2.11 Op 27 maart 2014 heeft tussen partijen een mailwisseling plaatsgevonden over een aanstaand persbericht inzake de komst van AZ naar Zaanstad.

2.12 Tussen 10 april en 28 april 2014 heeft tussen partijen een mailwisseling plaatsgevonden over de verlenging van de huurovereenkomst van het gehuurde tot en met oktober 2014.

2.13 Op 6 juni 2014 hebben de Gemeente en AZ een huur-, opstal- en realisatieovereenkomst gesloten voor een trainingscomplex op Sportpark de Kalverhoek. Het is daarbij de bedoeling dat AZ op het door Broeks gehuurde een nieuw trainingscomplex gaat ontwikkelen, waarbij de bestaande opstallen worden gesloopt en de bestaande sportvelden worden verplaatst.

2.14 Tussen 1 en 3 juli 2014 heeft een mailwisseling tussen partijen plaatsgevonden over twee alternatieve locaties voor Broeks.

2.15 Bij mail van 11 augustus 2014 heeft Broeks, voor zover van belang, het volgende aan de Gemeente geschreven.

“Is de einddatum van Broeks nog steeds 1 oktober of mag/kan het eind oktober worden? Wat niet kan kan niet hoor.”

2.16 Bij brief van 26 augustus 2014 heeft de Gemeente, voor zover van belang, het volgende aan Broeks geschreven.

“(…)”

Op 6 februari 2014 (...) heeft u van ons een brief ontvangen waarbij wij de termijn van de huuropzegging verleggen naar 31 juli 2014. Daarna verzocht u nogmaals – telefonisch – een verlenging omdat nog niet duidelijk was wanneer de gemeente de gronden daadwerkelijk nodig heeft.

Hierbij bevestigen we uw telefonisch onderhoud met de heer Woudenberg van 20 augustus 2014 waarin u is gemeld dat Broeks Events tot en met 31 oktober 2014 gebruik kan maken van de accommodatie op Kalverhoek en wordt hierbij de huurovereenkomst verlengd. Dit is tevens de finale datum.

(...)”

2.17 Bij brief van 15 september 2014 heeft mr. Raas namens Broeks aan de Gemeente, samengevat, geschreven dat van een rechtsgeldige opzegging van de huurovereenkomst

geen sprake is omdat het gehuurde een bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek (BW) betreft en de huurovereenkomst daarom doorloopt tot april 2016 en dat, mocht geen sprake zijn van een bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, sprake is van overige bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, in welk geval aanspraak kan worden gemaakt op ontruimingsbescherming.

2.16 Bij brief van 17 september 2014 heeft de Gemeente gereageerd op de brief van mr. Raas en, samengevat, aangegeven dat volgens haar sprake is van een rechtsgeldige opzegging en dat het gehuurde uiterlijk op 31 oktober 2014 ontruimd moet worden opgeleverd.

3 Het geschil

3.1 De Gemeente vordert dat de voorzieningenrechter bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:

- a Broeks Events veroordeelt om binnen veertien dagen na betekening van het te dezen te wijzen vonnis, althans binnen een nader door uw rechtbank te bepalen termijn, de door Broeks Events in gebruik zijnde opstal en grond (kantine, kleedkamers en twee sportvelden), plaatselijk bekend als gelegen nabij Zuiderweg 72e te Wijderwormer, sectie D, nummer 480 (geheel) en D, nummers 268 en 559 (gedeeltelijk) en zoals schetsmatig aangegeven op de aan de huurovereenkomst gehechte tekening, nummer 10571, met de haren en de haren te verlaten en te ontruimen en ter vrije beschikking van de Gemeente Zaanstad te stellen en vervolgens verlaten en ontruimd te laten, met machtiging van de Gemeente Zaanstad, mocht Broeks Events nalaten aan deze veroordeling te voldoen, de nakoming daarvan af te dwingen met behulp van de sterke arm der wet.
- b Broeks Events veroordeelt in de kosten van deze procedure.

3.2 Broeks voert verweer.

3.3 Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

Spoedeisend belang

4.1 Broeks voert in de eerste plaats aan dat de Gemeente geen spoedeisend belang heeft bij haar vorderingen. De voorzieningenrechter volgt Broeks hierin niet. Nu de Gemeente aan haar vorderingen ten grondslag legt dat Broeks sinds 1 november 2014 zonder recht of titel in het gehuurde verblijft, terwijl de Gemeente stelt dat zij het gehuurde aan een andere partij wenst te verhuren, heeft zij een spoedeisend belang bij de beoordeling van de gegrondheid van haar vorderingen.

Inhoudelijke beoordeling vorderingen

4.2 De Gemeente legt in de eerste plaats aan haar vordering ten grondslag dat de huurovereenkomst tussen partijen met wederzijds goedvinden is beëindigd per 30 april 2014. Zij stelt dat partijen aansluitend nadere afspraken hebben gemaakt omtrent het moment van ontruiming, te

weten 31 juli 2014 en vervolgens 31 oktober 2014. Hieruit volgt volgens de Gemeente dat Broeks sinds 1 november 2014 zonder recht of titel en dus onrechtmatig op/in het gehuurde verblijft.

4.3 Naar het oordeel van de voorzieningenrechter voert Broeks hier terecht tegen aan dat de Gemeente Broeks in de brieven van 6 februari en 26 augustus 2014 niet slechts een ruimere termijn voor ontruiming heeft toegestaan, maar de huurovereenkomst tweemaal heeft verlengd. Dit staat uitdrukkelijk in voormelde brieven. Dat uit de hiervoor onder de feiten weergegeven gang van zaken kan worden afgeleid dat door Broeks zich niet heeft verzet tegen de (rechtsgeldigheid van de) opzegging door de Gemeente per 30 april 2014, betekent ook niet dat sprake is van beëindiging met wederzijds goedvinden.

4.4 De centrale vraag die vervolgens voorligt, is onder welk huurregime de huurovereenkomst tussen partijen valt. Het antwoord op die vraag is van belang omdat daaruit kan worden afgeleid of en in welke mate Broeks huur- of ontruimingsbescherming geniet.

4.5 De Gemeente stelt zich in dit kader, samengevat, op het volgende standpunt. Er is geen sprake van een bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, nu niet wordt voldaan aan de in dat artikel neergelegde vereisten. Er is sprake van huur van onbebouwde grond waarop noch artikel 7:290, noch artikel 7:230a BW van toepassing is, aangezien de opstal een zeer ondergeschikte rol speelt in de huurovereenkomst. Voor zover de huurovereenkomst moet worden aangemerkt als een gemengde huurovereenkomst van enerzijds onbebouwde grond en anderzijds een opstal, dan nog is op grond van de absorptietheorie sprake van een huurovereenkomst van onbebouwde grond, aangezien de opstal maar een klein onderdeel uitmaakt van het gehuurde en de huur van de onbebouwde grond overheersend is. Ook in dat geval is de huurovereenkomst dus rechtsgeldig opgezegd per 31 oktober 2014. Indien de absorptie theorie niet geldt, is sprake van verschillende huurregimes voor de huur van de grond en van de opstal. De huur voor de grond is dan geëindigd op 30 april 2014, waarna partijen afspraken hebben gemaakt over de ontruiming op (uiteindelijk) 31 oktober 2014. Op de huur van de opstal is in dat geval artikel 7:230a BW van toepassing. Broeks kan evenwel geen aanspraak maken op de ontruimingsbescherming van artikel 7:230a lid twee BW, primair omdat Broeks heeft ingestemd met de opzegging door de Gemeente, subsidiair omdat de Gemeente uit de gedragingen van Broeks heeft mogen afleiden dat zij het gehuurde per 31 oktober 2014 zou ontruimen, zodat sprake is van rechtsverwerking en meer subsidiair omdat Broeks door een beroep te doen op ontruimingsbescherming zich schuldig maakt aan misbruik van recht.

4.6 Broeks voert daar het volgende tegen aan. Primair is sprake van een huurovereenkomst in de zin van artikel 7:290 BW. Subsidiair is sprake van een huurovereenkomst in de zin van artikel 7:230a BW. Van huur van onbebouwde grond is geen sprake, nu de huurovereenkomst het gehuurde omschrijft als huur van opstal en grond. Nu het bebouwde onderdeel van het gehuurde overheersend is, is de absorptietheorie, zoals door de Gemeente voorgestaan,

niet toepasbaar. Broeks heeft daarnaast niet ingestemd met het einde van de huurovereenkomst per 31 oktober 2014. Broeks geniet gelet hierop huur- dan wel ontruimingsbescherming zodat de vordering in kort geding dient te worden afgewezen. De voorzieningenrechter overweegt hieromtrent als volgt.

Onbebouwde grond

4.7 Bij de vraag welk huurregiem op de overeenkomst van toepassing is, komt belang toe aan de inhoud van de huurovereenkomst en aan de bedoeling van partijen. In de huurovereenkomst staat dat sprake is van huur van grond én opstal (kantine, kleedruimte en twee sportvelden). Verder is van belang dat in artikel 2.5 van de overeenkomst staat dat 'het gehuurde' gebruikt dient te worden voor activiteiten die aan sport en recreatie zijn gerelateerd. De bewoordingen van de overeenkomst duiden er dus niet op dat de huur van de opstal ondergeschikt moet worden geacht aan die van de grond. Uit artikel 2.5. blijkt naar het oordeel van de voorzieningenrechter voorts dat het partijen bij het aangaan van de overeenkomst voor ogen stond dat de opstal samen met de grond gebruikt zouden worden. Voor zover de activiteiten plaatsvinden op de grond (de sportvelden), is het gebruik van de opstal (met name de sanitaire voorzieningen) immers eveneens nodig. Daarnaast is het mogelijk dat er activiteiten worden georganiseerd waarvoor alleen de van de opstal onderdeel uitmakende kantine (ook wel feestzaal genoemd), wordt gebruikt. De voorzieningenrechter acht voorts van belang dat Broeks ter zitting onweersproken heeft toegelicht dat zij haar evenementen, waaronder bedrijfsuitjes en sportdagen, organiseert vanuit een kantoor, gevestigd in de opstal. Het recreatieve/sportieve gedeelte van de door haar georganiseerde evenementen vindt plaats op het gehuurde, maar ook wel daarbuiten. Voor zover deze activiteiten plaatsvinden op de sportvelden die onderdeel uitmaken van het gehuurde, maken de deelnemers ook gebruik van de kleedkamers en sanitaire voorzieningen in de opstal. Verder heeft Broeks onweersproken toegelicht dat alle door haar georganiseerde activiteiten gepaard met een 'sociaal' gedeelte bij aanvang en/of na afloop van die activiteiten, welk 'sociale' gedeelte plaatsvindt in de opstal, namelijk in de kantine. Gelet op al het voorgaande is de voorzieningenrechter van oordeel dat het zwaartepunt van de activiteiten van Broeks bij de opstal ligt. Dit heeft naar het oordeel van de voorzieningenrechter tot gevolg dat dat het regime dat de opstal beheerst ook de overeenkomst in zijn geheel beheerst. Het betoog van de Gemeente dat de huurovereenkomst moet worden beschouwd als huur van onbebouwde grond, dan wel als een gemengde huurovereenkomst, waarbij op de huur van grond en opstal verschillende huurregimes van toepassing zijn, faalt dan ook.

Bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW

4.8 Artikel 7:290 BW bepaalt:

- 1 De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op huur en verhuur van bedrijfsruimte.

- 2 Onder bedrijfsruimte wordt verstaan:
 - a. een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is;
 - b. een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan die krachtens zulk een overeenkomst bestemd is voor de uitoefening van een hotelbedrijf;
 - c. een onroerende zaak die krachtens zulk een overeenkomst is bestemd voor de uitoefening van een kampeerbedrijf.
- 3 Tot de in lid 2 bedoelde bedrijfsruimte worden ook gerekend de onroerende aanhorigheden, de bij het een en ander behorende grond en de, mede gelet op de bestemming van die bedrijfsruimte, afhankelijke woning.

4.9 Tussen partijen is niet in geschil dat de gehuurde bedrijfsruimte door Broeks niet valt onder artikel 7:290, tweede lid, onder b en c, BW. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter kan het gehuurde ook niet worden aangemerkt als een bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290, tweede lid, onder a, BW. Voor dit oordeel is redengevend dat, wat er ook zij van de kwalificatie van de bedrijfsactiviteiten van Broeks, niet wordt voldaan aan het vereiste dat in het gehuurde een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is. Gelet op de toelichting van Broeks is het gehuurde 'lokaal' toegankelijk voor personen die behoren tot een besloten groep. Het besloten karakter van de evenementen van Broeks blijkt uit het feit dat, zoals de heer Koopman namens Broeks ter zitting heeft toegelicht, het doel van de activiteiten van Broeks niet is dat iedere willekeurige passant het gehuurde kan betreden voor de levering van roerende zaken dan wel om aldaar gebruik te maken van de dienstverlening van Broeks. De gang van zaken bij Broeks is dat na reservering van een evenement degenen die tot de kring van genodigden behoren, worden toegelaten op het gehuurde en wel uitsluitend voor deelname aan dat specifieke evenement en uitsluitend voor de daarvoor bedoelde tijdstippen/periode. Dat door Broeks zo nu en dan ook evenementen worden georganiseerd die voor eenieder toegankelijk zijn, doet daar niet aan af, nu de toegankelijkheid voor eenieder in dat geval uitsluitend voor de duur van dat evenement geldt en dit niet het merendeel van de evenementen betreft. De stelling dat Broeks een horecaverunning heeft en dat een groot gedeelte van haar omzet afkomstig is uit horeca, kan evenmin af doen aan het besloten karakter van de evenementen. De stelling dat het eenieder vrij staat zich naar het gehuurde te begeven, nu het gehuurde vanaf de openbare weg vrij toegankelijk is, leidt evenmin tot een ander oordeel, nu duidelijk is dat het ontvangen van willekeurige passanten niet overeenstemt met het doel van de bedrijfsactiviteiten van Broeks.

Bedrijfsruimte ex artikel 7:230a BW

4.10 Artikel 230a BW bepaalt, voor zover van belang:

- 1 Heeft de huur betrekking op een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan en is die zaak of dat gedeelte noch woonruimte, noch bedrijfsruimte in de zin van deze titel, dan kan de huurder na het einde van de huurovereenkomst de rechter verzoeken de termijn waarbinnen ontruiming moet plaats vinden, te verlengen. Het verzoek moet worden ingediend binnen twee maanden na het tijdstip waartegen schriftelijk ontruiming is aangezegd.
- 2 Het eerste lid geldt niet in geval de huurder zelf de huur heeft opgezegd, uitdrukkelijk in de beëindiging daarvan heeft toegestemd of veroordeeld is tot ontruiming wegens niet nakoming van zijn verplichtingen.

4.11 De voorzieningenrechter overweegt dat de gehuurde opstal voldoet aan het criterium van artikel 7:230a, eerste lid, BW. Zoals hiervoor is geoordeeld ligt het zwaartepunt van het gehuurde op de huur van de opstal, zodat de overeenkomst in zijn geheel wordt beheerst door artikel 7:230a BW.

4.12 Partijen zijn verdeeld over de vraag of de ontruimingsbescherming van het eerste lid van artikel 7:230a BW in het onderhavige geval geldt, of dat sprake is van een situatie als omschreven in artikel 7:230a, tweede lid, BW.

4.13 Naar het oordeel van de voorzieningenrechter kan uit de door partijen overgelegde producties niet worden afgeleid dat Broeks uitdrukkelijk heeft ingestemd met de opzegging van de huur door de Gemeente. Dat Broeks tweemaal heeft verzocht om verlenging van de huurovereenkomst en dat Broeks heeft ingestemd met een verlenging van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd, is niet voldoende voor dat oordeel. Uit de door partijen overgelegde producties komt immers duidelijk naar voren dat Broeks het gehuurde bij voorkeur voor langere tijd zou huren en dat die mogelijkheid ook bestond zolang de Gemeente nog geen definitieve overeenkomsten met AZ had, althans een definitieve startdatum met AZ nog niet vaststond. Ook de omstandigheid dat door Broeks samen met de Gemeente is gezocht naar een alternatieve locatie voor de bedrijfsactiviteiten van Broeks, maakt niet dat sprake is van een uitdrukkelijke instemming aan de zijde van Broeks, waarbij zij haar ontruimingsbescherming wilde prijsgeven.

4.14 Ten aanzien van het standpunt van de Gemeente dat Broeks geen aanspraak kan maken op ontruimingsbescherming omdat sprake is van rechtsverwerking dan wel misbruik van recht, geldt het volgende.

4.15 Een geslaagd beroep op rechtsverwerking vereist de aanwezigheid van bijzondere omstandigheden als gevolg waarvan bij de Gemeente hetzij het gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt dat Broeks haar recht op ontruimingsbescherming niet meer geldend zou maken, hetzij de positie van de Gemeente zodanig onredelijk is verzaagd dat Broeks in redelijkheid geen beroep meer kan doen op dat ingeroepen recht. Van misbruik van recht kan onder meer sprake zijn als de bevoegdheid wordt uitgeoefend met geen ander doel dan de Gemeente te schaden of als Broeks, de

onevenredigheid tussen de wederzijdse belangen in aanmerking genomen, in redelijkheid niet tot uitoefening van haar bevoegdheid kan komen.

4.16 De voorzieningenrechter is van oordeel dat het beroep op rechtsverwerking slaagt. Daarvoor is het volgende redengevend. De Gemeente heeft de huurovereenkomst aanvankelijk opgezegd per 30 april 2014. Vervolgens is de huurovereenkomst op verzoek van Broeks enige malen verlengd. Aanvankelijk bestond daarbij nog de mogelijkheid dat Broeks de huur zou kunnen voortzetten. Vanaf juni 2014 is echter duidelijk geworden dat de Gemeente met betrekking tot het gehuurde verplichtingen aanging tegenover AZ. Uit de door partijen overgelegde stukken blijkt weliswaar dat Broeks zo lang mogelijk in het gehuurde wilde blijven zitten, maar niet dat Broeks zich mogelijk op ontruimingsbescherming zou beroepen of anderszins van mening zou zijn dat zij langer dan de door de Gemeente genoemde einddatum in het gehuurde zou mogen blijven. In een email van 27 maart 2014 heeft A. van der Vlis van de Gemeente aan R. Koopman van Broeks geschreven:

“Er zal een passage worden opgenomen in het persbericht AZ-Zaanstad, dat Broeks Events haar activiteiten in ieder geval tot 1 augustus 2014 kan voortzetten.”

R. Koopman heeft hierop als volgt gereageerd:

“De naam Broeks Events hoef je wat mij betreft niet te noemen. Alleen dat de start op zijn vroegst 1 augustus begint, liefst natuurlijk indien mogelijk 1 november. Dan is namelijk ons hoogseizoen voorbij.”

Deze reactie duidt er niet op dat Broeks zich op ontruimingsbescherming zal beroepen. Vervolgens heeft Broeks meerdere malen verzocht om duidelijkheid over de planning met AZ. Op 11 augustus 2014 heeft R. Koopman van Broeks een e-mail gestuurd met als onderwerp

“einddatum Broeks events Wijde wormer”.

Hij schrijft daarin:

“Is de einddatum van Broeks nog steeds 1 oktober of mag/kan het eind oktober worden? Wat niet kan kan niet hoor”.

Ook door deze formulering, met name uit het gebruik van de term ‘einddatum van Broeks’ en de toevoeging ‘wat niet kan kan niet hoor’, heeft Broeks naar het oordeel van de Gemeente de indruk gewekt dat zij zich niet op ontruimingsbescherming zou beroepen.

Uit de overgelegde e-mails blijkt voorts duidelijk dat Broeks zich bewust was van de verplichtingen die de Gemeente op dat moment aanging tegenover AZ. Door in de gegeven omstandigheden niet aan de Gemeente duidelijk te maken dat zij met ‘einddatum’ zoals nu blijkt doelt op einddatum van de huurovereenkomst (waarna ontruimingsbescherming ingaat) en niet op einddatum van het gebruik van het ge-

huurde, heeft Broeks de indruk gewekt dat zij doelde op de einddatum van het gebruik, derhalve dat zij per einddatum zou ontruimen en zich niet op ontruimingsbescherming zou beroepen. Dat Broeks geen juristen in dienst heeft doet daar niet aan af. Broeks, bekend met de verplichtingen die de Gemeente inmiddels tegenover AZ was aangegaan, had kunnen weten dat de Gemeente niet bereid zou zijn geweest de huurovereenkomst op 26 augustus 2014 te verlengen tot 31 oktober 2014, indien zij had geweten dat Broeks zich op het standpunt zou stellen dat haar ontruimingsbescherming toekwam. In de gegeven omstandigheden is de voorzieningenrechter van oordeel dat Broeks door haar handelen bij de Gemeente het gerechtvaardigd vertrouwen heeft gewekt dat zij haar recht op ontruimingsbescherming niet geldend zou maken en eveneens dat de positie van de Gemeente door het handelen van Broeks zodanig onredelijk is verzwaaard dat Broeks in redelijkheid geen beroep meer kan doen op ontruimingsbescherming.

4.17 Het voorgaande leidt tot de conclusie dat Broeks zich niet op artikel 7:230a, lid 1 BW kan beroepen. Nu de door de Gemeente aangezegde einddatum van de huur reeds is verstreken, stelt de Gemeente zich terecht op het standpunt dat Broeks zonder recht of titel in/op het gehuurde verblijft. De vordering tot ontruiming ligt dan ook voor toewijzing gereed.

4.18 Afweging van de wederzijdse belangen leidt echter tot toewijzing van de vordering op een andere termijn dan door de Gemeente gevorderd. De continuïteit van de onderneming van Broeks, die ondanks pogingen daartoe nog geen alternatieve locatie heeft gevonden en derhalve voor haar bedrijfsvoering vooralsnog afhankelijk is van het gehuurde, is immers in het geding. Daartegenover staan weliswaar belangen van de Gemeente, die overeenkomsten is aangegaan met AZ, maar de Gemeente heeft onvoldoende onderbouwd dat dit belang zo zwaar weegt dat Broeks niet een korte ontruimingstermijn kan worden gegund. De Gemeente wijst immers vooral op het belang om spoedig tot sloop van de opstal te komen en met de herinrichting van het terrein te beginnen. De Gemeente heeft evenwel niet voldoende onderbouwd dat niet later met de aanvang van deze werkzaamheden kan worden gestart. Weliswaar heeft zij aangegeven dat er vóór het broedseizoen bomen moeten worden gekapt, maar gesteld noch gebleken is dat het kappen van de bomen niet kan plaatsvinden zolang Broeks het gehuurde gebruikt. De overige aangevoerde belangen zien – kort gezegd – op de start van de door AZ beoogde trainingen op het terrein. Deze zijn echter niet op korte termijn gepland. De financiële belangen die de Gemeente bij spoedige ontruiming stelt te hebben, heeft de Gemeente niet onderbouwd. De Gemeente heeft voor het overige geen argumenten aangevoerd die de conclusie rechtvaardigen dat haar belang bij spoedige ontruiming zwaarder moet wegen dan het belang van Broeks bij een korte ontruimingstermijn. De voorzieningenrechter zal Broeks dan ook een ontruimingstermijn gunnen van 4 maanden. Deze termijn kan Broeks, die naar eigen zeggen nu in haar laagseizoen zit, benutten om een alternatieve bedrijfslocatie te vinden. Een langere termijn acht de voorzieningenrechter niet redelijk,

nu Broeks al lange tijd rekening heeft kunnen houden met het einde van haar gebruik van het gehuurde.

4.19 Broeks zal als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van Broeks worden begroot op:

- griffierecht 608,00
- salaris advocaat 816,00

Totaal € 1424,00

5 De beslissing

De voorzieningenrechter

5.1 Veroordeelt Broeks om binnen 4 maanden na betekening van dit vonnis de door haar in gebruik zijnde opstal en grond (kantine, kleedkamers en twee sportvelden), als in 2.3 van dit vonnis omschreven, met de haren en de haren te verlaten en te ontruimen en ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen en vervolgens verlaten en ontruimt te laten,

5.2 machtigt de Gemeente, mocht Broeks nalaten aan het in 5.1. bepaalde te voldoen, om de nakoming daarvan af te dwingen met behulp van de sterke arm der wet,

5.3 veroordeelt de Broeks in de proceskosten, aan de zijde van de Gemeente tot op heden begroot op € 1424,

5.4 verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad.

Noot

In de onderhavige zaak is sprake van de verhuur van een opstal (kantine en kleedkamers) en daarnaast van twee sportvelden. Partijen staan lijnrecht tegenover elkaar als het gaat om de vraag welk regime op de huurovereenkomst van toepassing is. De gemeente Zaanstad ('de gemeente') stelt zich op het standpunt dat uitsluitend sprake is van onbebouwde grond en Broeks Events B.V. ('Broeks') dat sprake is van huur van een gebouwde onroerende zaak waar het regime van artikel 7:290 BW e.v. op van toepassing is. De voorzieningenrechter oordeelt dat sprake is van een gebouwde onroerende zaak waarop het regime van artikel 7:230a BW van toepassing is. Dit oordeel had ook anders kunnen uitvallen. Ten aanzien van sportcomplexen met een kantine is wisselende jurisprudentie voorhanden die erg afhankelijk is van de omstandigheden van het geval. In deze noot wordt verder niet stilgestaan bij de kwalificatievragen.

Nadat de voorzieningenrechter heeft geoordeeld dat op de hele huurovereenkomst het regime van artikel 7:230a BW van toepassing is, moet deze beoordelen of Broeks nog recht op ontruimingsbescherming heeft. Deze vraag ligt in het kader van het door de gemeente geëntameerde ontruimings-kort geding niet direct voor, maar als Broeks een geldig beroep op ontruimingsbescherming zou kunnen doen, dan zou de vordering van de gemeente moeten worden afgewezen.

Na het einde van de huurovereenkomst voor artikel 7:230a BW-ruimte hoeft de huurder deze niet direct te ontruimen.

De huurder heeft van rechtswege nog ontruimingsbescherming gedurende twee maanden na het tijdstip waartegen ontruiming is aangezegd en kan binnen die periode de rechter verzoeken om deze termijn te verlengen.¹ Vaak valt de beëindigingsdatum en de datum waartegen ontruiming wordt aangezegd samen, maar dit hoeft niet. De datum waartegen ontruiming is aangezegd kan niet voor de beëindigingsdatum liggen, maar wel (ruim) daarna.

In de aan de voorzieningenrechter voorgelegde zaak heeft de gemeente de huurovereenkomst aanvankelijk opgezegd per 30 april 2014 en had de gemeente de ontruiming ook aangezegd tegen die datum. Deze opzegging is door de gemeente niet ingetrokken, maar op initiatief van Broeks heeft contact plaatsgevonden over een nieuwe 'einddatum', in mailwisseling ook aangeduid als 'verlenging van de huurovereenkomst'. Partijen lijken er dan ook vanuit te zijn gegaan dat de huurovereenkomst langer doorliep en hebben niet voor ogen gehad de ontruimingstermijn na 30 april 2014 te verlengen.² De 'einddatum' is uiteindelijk vastgesteld op 31 oktober 2014.

Broeks heeft op grond van artikel 7:230a lid 2 BW geen recht op ontruimingsbescherming indien zij uitdrukkelijk in de beëindiging van de huurovereenkomst heeft ingestemd. Het instemmen dient te gebeuren na het aangaan van de huurovereenkomst. Verder dient de instemming voldoende concreet te zijn. Wanneer dat het geval is, is niet altijd even duidelijk. De voorzieningenrechter is van oordeel dat geen sprake is van een uitdrukkelijke instemming zijdens Broeks.

Naast de in artikel 7:230a lid 2 BW genoemde gevallen kunnen redelijkheid en billijkheid, waarvan rechtsverwerking een uitwerking is, aan een beroep op ontruimingsbescherming in de weg staan. Een beroep op rechtsverwerking wordt niet vaak toegewezen. Het is vaste jurisprudentie dat uitsluitend stilzitten niet voldoende is. Door een gedraging van een partij moet de andere partij er kort gezegd gerechtvaardigd op hebben kunnen vertrouwen dat de eerste partij afstand deed van zijn recht. De voorzieningenrechter is van oordeel dat het beroep van de gemeente op rechtsverwerking slaagt.

Ter motivatie wordt verwezen naar verschillende e-mails tussen partijen. Op verzoek van Broeks is de huurovereenkomst verschillende keren verlengd. Broeks was bekend met het feit dat de gemeente gesprekken voerde en op enig moment verplichtingen aanging met betrekking tot het gehuurde. Broeks zou nergens hebben laten blijken dat zij mogelijk nog een beroep zou willen doen op ontruimingsbescherming. Broeks heeft zelf verschillende keren de term

1 Huurder heeft geen ontruimingsbescherming als hij zelf heeft opgezegd, uitdrukkelijk met de beëindiging heeft ingestemd of hij veroordeeld is tot ontruiming wegens niet nakomen van zijn verplichtingen.

2 Over de (on)mogelijkheid om de ontruimingstermijn te verlengen wordt verschillend gedacht. Zie: Kantonrechter Groningen, 13 april 2010, WR 2010/82 en Kantonrechter Tiel 7 januari 2009, WR 2009/103.

‘einddatum’ gebruikt. Veel waarde lijkt te zijn gehecht aan een e-mail van Broeks:

“Is de einddatum van Broeks nog steeds 1 oktober of mag/kan het eind oktober worden? Wat niet kan kan niet hoor”.

Broeks heeft in de procedure gesteld dat ‘einddatum’ is gebruikt als zijnde de einddatum van de huurovereenkomst en derhalve startdatum van de ontruimingsbescherming. De voorzieningenrechter gaat hier niet in mee. Broeks heeft naar het oordeel van de voorzieningenrechter het gerechtvaardigd vertrouwen gewekt dat zij haar recht op ontruimingsbescherming niet geldend zou maken na de door partijen nader af te spreken einddatum. Bovendien wordt de positie van de gemeente door het handelen van Broeks zodanig onredelijk verzaamd dat Broeks in redelijkheid geen beroep meer kan doen op ontruimingsbescherming. De onduidelijke communicatie tussen partijen wordt Broeks aangerekend. Anders gezegd; de redelijkheid slaat door naar de kant van de gemeente. Overigens wordt het gemis aan ontruimingsbescherming door de voorzieningenrechter wel gedeeltelijk gecompenseerd met een ruime ontruimingstermijn.

Het lijkt niet onwaarschijnlijk dat de zware belangen aan de kant van de gemeente van invloed zijn geweest op het oordeel van de voorzieningenrechter. Dat oordeel had echter, zeker nu het hier een kort geding betrof, ook anders kunnen uitpakken. Het lijkt in het algemeen meer voor de hand te liggen dat onduidelijkheid over afspraken als hier aan de orde in het nadeel van de verhuurder wordt uitgelegd; aldus ook Ktr. Groningen (13 april 2010, WR 2010/82) waarin wel werd aangenomen dat de termijn van twee maanden niet was gaan lopen op de oorspronkelijke einddatum van de huurovereenkomst. Ook daar hadden partijen onderhandeld. De rechter verweet verhuurder hier dat deze geen tijdige en ondubbelzinnige mededeling had gedaan dat de oorspronkelijke aangezegde datum voor ontruiming bleef gelden als startpunt voor de termijn van twee maanden. Verhuurder had in die zaak overigens na de onderhandelingen opnieuw de ontruiming aangezegd en stelde zich vervolgens op het standpunt dat geen nieuwe termijn was gaan lopen. De kantonrechter ging daar niet in mee.

Communicatieproblemen liggen hier makkelijk op de loer omdat art. 230a BW nu eenmaal met zich meebrengt dat het feit dat de huur eindigt nog niet betekent dat de huurder verplicht is tot ontruiming. Bij alle andere huurovereenkomsten is dat anders; bij woonruimte en 290 bedrijfsruimte leidt de opzegging door verhuurder weliswaar niet tot het einde van de huurovereenkomst (tenzij huurder daarmee instemt), maar is de huurder in beginsel wel verplicht tot ontruiming op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt.

Dit vonnis maakt weer eens zichtbaar hoe belangrijk het is dat partijen duidelijke afspraken maken. Deze procedure

was onnodig geweest als partijen een beëindigingsovereenkomst hadden gesloten, waarin met zoveel woorden was opgenomen wanneer de huurder het gehuurde zou ontruimen.

Mr. J.A. van Strijen

WR 2015/99

Rechtbank Overijssel 7 april 2015, nr. 3156226 CV 14-4848
(Mr. W.F. Boele)
m.nt. mr. M.F.A. Evers

(art. 7:296 lid 4 onder c en art. 7:296 lid 3 BW)

ECLI:NL:RBOVE:2015:1751

290-bedrijfsruimte – redelijk aanbod: aanbod nieuwe huurovereenkomst vijf plus vijf jaar met voor het overige dezelfde voorwaarden als de bestaande huurovereenkomst voor onbepaalde tijd geen redelijk aanbod

Voor de beoordeling van de vraag of een aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst redelijk is, is van belang dat het aanbod enerzijds moet berusten op een redelijke grond en het aanbod anderzijds voor de huurder redelijk moet zijn, in die zin dat toestemming in het aanbod redelijkerwijs van de huurder kan worden verlangd.

Het aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst betreft het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst voor een periode van tweemaal vijf jaren, ingaande 1 januari 2014, waarbij voor het overige de geldende bepalingen van de huurovereenkomst van 8 november 1989 van kracht blijven. Verhuurder stelt dat zij als belegger belang heeft bij een langdurige huurovereenkomst, omdat bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd het risico bestaat dat huurder de huurovereenkomst, met inachtneming van opzegtermijn van één jaar, opzegt en zij dan geconfronteerd wordt met leegstand. Zij wil daarom duidelijkheid voor de toekomst. De huurovereenkomst van partijen geldt al vanaf 1 januari 2005 voor onbepaalde tijd. Huurder kan al vanaf die datum de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar. Huurder heeft thans geen concreet voornemen om harerzijds de huurovereenkomst te beëindigen. Huurder behaalt met haar winkel in het gehuurde nog steeds een positief resultaat en zij heeft haar investeringen uit 2009 nog niet afgeschreven. Als huurder met de nieuwe huurovereenkomst instemt, heeft zij niet langer de vrijheid de huurovereenkomst op ieder moment, met inachtneming van de opzegtermijn, op te zeggen. Verhuurder heeft niet gesteld dat en waarom, niet al eerder na 1 januari 2005 een omzetting van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd in één voor bepaalde tijd geboden was. Aan de door verhuurder voorgestane omzetting van de huurovereenkomst onder handhaving van de thans geldende huurprijs, is voor huurder het nadelige gevolg verbonden dat zijn gedurende vijf jaren de huurprijs niet nader kan laten