HUURRECHT

Nieuwsbrief over huurrecht

Huurrecht is een uitgave van Fiscaal up to Date – onderdeel van Rendement Uitgeverij BV
Conradstraat 18
3013 AP Rotterdam
E-mail: redactie@futd.nl

Eindredacteur
Mw. mr. A.M. Kloosterman
Trainer & adviseur bij Anky Kloosterman Opleiding en Advies Huurrecht

Redacteuren
Mw. mr. C.J. Loggen - ten Hoopen
SDWV Adcocaten te Hoofddorp
Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen: Staedion
Mr. L. Bergervoet: VBTM advocaten
Mr. A. Çapkurt: VBTM advocaten te Rotterdam
Mw. mr. C.V. van Enckevort
Woningstichting Rochdale
Mr. D.L. van Praag
NGNB advocaten te Amsterdam
Mr. S. Baggen
NGNB advocaten te Amsterdam

Abonnementenadministratie:
Rendement Uitgeverij BV
Postbus 27020
3003 LA Rotterdam
Telefoon: (010) 243 39 33
E-mail: info@rendement.nl

Abonnementen
Huurrecht verschijnt 6 keer per jaar. (Proef) abonnementen kunnen ieder moment ingaan, maar slechts worden beëindigd indien uiterlijk twee maanden voor het einde van de abonnements-periode is opgezegd. Zonder of bij niet-tijdige opzegging wordt het abonnement automatisch verlengd met een jaar. Abonnementen worden geacht zakelijk te zijn. Wilt u een particulier abonnement, dan dient u dit binnen één maand na het aangaan van het abonnement aan ons door te geven. Rendement behoudt zich het recht voor om prijzen en inhoud van de algemene voorwaarden te wijzigen. U kunt de volledige algemene voorwaarden nalezen op www.rendement.nl/av.

ISSN 1380-6254
Niets uit deze uitgave mag, noch geheel, noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan.

© Rendement Uitgeverij BV 2025

Follow us:
LinkedIn

JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

Mw. mr. C.J. Loggen – ten Hoopen

Koopoptie in huurovereenkomst met gemeente

2025-0023

Huurder huurt van de gemeente Tytsjerksteradiel de horecagelegenheid "De Pleats" in Burgum. In de huurovereenkomst is een recht van eerste koop opgenomen. Als huurder en de gemeente daar gebruik van willen maken, start JEF, een vastgoed BV, een procedure omdat zij van mening is dat er voor de verkoop een openbare selectie plaats moet vinden en de gemeente de horecagelegenheid niet één op één aan huurder mag verkopen. De rechtbank wijst de vordering af.

Casus

Huurder huurt vanaf 1 december 1997 de horecagelegenheid "De Pleats" van de gemeente. Bij de huurovereenkomst zijn bijzondere afspraken gemaakt in verband met de culturele functie van De Pleats. In de meest recente huurovereenkomst, uit 2008, is een recht van eerste koop opgenomen. De gemeente heeft besloten De Pleats te willen verkopen en huurder heeft te kennen gegeven te willen kopen. De gemeente heeft de voorgenomen koop, zoals in dit soort gevallen vereist is op grond van de Didam-arresten, bekend gemaakt in het gemeenteblad. JEF is een besloten vennootschap die actief is in de sector financiële holdings. JEF richt zich op de ontwikkeling van vastgoed. JEF stelt zich op het standpunt dat zij ook een gegadigde is en vordert bij de voorzieningenrechter dat de gemeente De Plaets met een openbare procedure moet gaan verkopen.

Voorzieningenrechter

De voorzieningenrechter wijst de vordering van JEF af. De gemeente mag bij de voorgenomen verkoop van een onroerende zaak afzien van het doorlopen van een openbare selectieprocedure, als redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor die verkoop. De gemeente moet dit voornemen tot verkoop te publiceren, waarbij de gemeente dient motiveren waarom deze uitzonderingsituatie zich voordoet. De voorzieningenrechter overweegt dat de gemeente dat heeft gedaan. De gemeente mocht er volgens de voorzieningenrechter ten tijde van de publicatie redelijkerwijs van uitgaan dat er geen andere gegadigden waren.

De voorzieningenrechter is van oordeel dat de gemeente de Didam-regels niet heeft geschonden omdat zij huurder in redelijkheid kon aanmerken als enige serieuze gegadigde. De gemeente heeft haar beslissing ook afdoende gemotiveerd. De gemeente heeft naar het oordeel van de voorzieningenrechter voldoende duidelijk, logisch en begrijpelijk geformuleerd waarom zij vindt dat huurder als enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt. Huurder heeft een recht van eerste koop en zij heeft als huurder in De Pleats geïnvesteerd.

Het recht van eerste koop kan naar het oordeel van de voorzieningenrechter niet als onredelijk criterium worden aangemerkt. Niet is gesteld of gebleken dat het recht van eerste koop is toegekend om de Didam-regels te omzeilen. Dat de Didam-regels ook van toepassing zijn op de overeenkomsten die vóór het eerste Didam-arrest zijn gesloten, maakt dat niet anders. Met de wetenschap van nu kan slechts geconstateerd worden dat de gemeente en huurder toen het gelijkheidsbeginsel hebben geschonden. Het is echter een gegeven dat de gemeente en huurder dit recht van eerste koop te goeder trouw zijn overeengekomen en de gemeente kan daarom niet zo maar om huurder heen.

De voorzieningenrechter is dan ook van oordeel dat de gemeente goed en toetsbaar heeft uitgelegd dat er slechts één serieuze gegadigde is. De uitleg in de publicatie is voldoende duidelijk en JEF is in staat gebleken haar bezwaren tegen het voornemen van de Gemeente in dit kort geding naar voren te brengen. Dat alleen huurder aan de criteria voldoet, betekent ook nog niet de deze criteria zijn toegeschreven naar huurder.

Ten slotte oordeelt de voorzieningenrechter dat in dit geval het vertrouwensbeginsel botst met het gelijkheidsbeginsel, zodat een belangenafweging plaats moet vinden. Die belangenafweging valt ten gunste van huurder uit. Huurder is namelijk al jarenlang huurder van De Pleats en heeft veel investeringen in De Pleats gedaan, financieel en in de vorm van tijd en energie. Als De Pleats aan JEF wordt verkocht, blijft huurder huurder, maar loopt zij het risico dat de nieuwe eige-

naar andere plannen met De Pleats heeft. Daar staat tegenover dat JEF alleen een financieel belang heeft.

Conclusie

Het komt geregeld voor dat in een huurovereenkomst een eerste recht van koop is opgenomen, ook als de verhuurder de gemeente is of een ander bestuursorgaan. Sinds de zogenoemde "Didam-arresten" staat vast dat bestuursorganen onroerende zaken in beginsel via een openbare procedure moeten verkopen, tenzij er sprake is van maar één serieuze gegadigde. Als bijvoorbeeld een gemeente een huurovereenkomst met eerste recht van koop wil aanbieden aan een huurder, zal de gemeente dat voornemen moeten publiceren.

Ten tijde van het sluiten van de meest recente huurovereenkomst in deze casus was dit vereiste nog niet bekend bij de gemeente en de huurder van De Pleats. Zij hebben te goeder trouw het eerste recht van koop opgenomen in de huurovereenkomst. Voor de voorzieningenrechter telt dit zwaar. Wel hinkt de voorzieningenrechter naar mijn mening op twee gedachten. Ten eerste dat huurder de enige serieuze gegadigde is, maar daarnaast dat het vertrouwensbeginsel in dit geval voorgaat op het gelijkheidsbeginsel. Als huurder op basis van de door de gemeente gestelde objectieve criteria de enige serieuze gegadigde is, dan zou er wat mij betreft geen reden meer zijn om ook nog een belangenafweging plaats te laten vinden.

Voor huurders die van een gemeente huren is deze uitspraak een geruststelling, maar ook een waarschuwing. Als een huurder een nieuwe huurovereenkomst aangaat met een gemeente (of ander bestuursorgaan) moet die gemeente de regels uit de Didam-arresten volgen, zeker ook als er een recht van eerste koop in de huurovereenkomst is opgenomen. De gemeente zal het voornemen tot het sluiten van de overeenkomst dan moeten publiceren.

Of de gemeente en de huidige huurder een recht van eerste koop in een bestaande huurovereenkomst succesvol kunnen inroepen, hangt van verschillende omstandigheden af. Allereerst is van belang of de huurovereenkomst is aangegaan voor 26 november 2021, de eerste uitspraak van de Hoge Raad in deze kwestie. Ik ga er hier nu vanuit dat dat het geval is. Vervolgens zullen partijen de door de Hoge Raad gegeven regels moeten volgen. Als de gemeente wil verkopen en de huurder dat recht van eerste koop wil inroepen, dan zal dat voornemen door de gemeente gepubliceerd moeten worden. Daarbij zal de gemeente met het gebruik van objectieve criteria moeten onderbouwen waarom de huurder de enige serieuze gegadigde is. Een andere optie is dat de gemeente motiveert dat het vertrouwensbeginsel, het vertrouwen dat huurder heeft op basis van de huurovereenkomst, zwaarder weegt dan het gelijkheidsbeginsel op grond waarvan iedere potentiële gegadigde in aanmerking zou moeten kunnen komen om het gehuurde te kopen. Al uit meerdere uitspraken van rechters volgt dat het vertrouwensbeginsel in dat soort gevallen zwaarder kan wegen, als ten tijde van de overeenkomst de partijen te goeder trouw waren en dus niet opzettelijk het gelijkheidsbeginsel probeerden te omzeilen.

Bron: rechtbank Noord-Nederland 29-04-2025, ECLI:NL:RBNNE:2025:1582

Mr. D.L. van Praag

Exploitatieverplichting: moet de winkel open blijven?

2025-0024

De huurder van een winkelruimte is gestopt met de exploitatie van de supermarkt, voordat de huurovereenkomst is geëindigd. De verhuurder is het daarmee niet eens en vordert dat de huurder wordt veroordeeld die exploitatie weer te starten en tot het einde van de huurovereenkomst voort te zetten. De kantonrechter stelt de verhuurder in het gelijk omdat de huurder onvoldoende heeft aangetoond dat van hem niet kan worden gevergd de winkel weer te openen.

Casus

Tussen huurder en verhuurder bestaat een huurovereenkomst met betrekking tot een 290-bedrijfsruimte. Partijen hebben afgesproken dat huurder in de ruimte een supermarkt moet exploiteren. Huurder heeft de huurovereenkomst tegen 20 januari 2025 opgezegd. Begin 2024 staakt hij echter de exploitatie en laat hij het gehuurde leeg staan. De verhuurder is het daarmee niet eens en vordert in een kort geding dat de huurder wordt veroordeeld die exploitatie weer ter hand te nemen. Verhuurder doet daarbij een beroep op de in de huurovereenkomst opgenomen exploitatieverplichting. Deze verplichting houdt in dat de huurder het gehuurde zolang de huurovereenkomst voortduurt daadwerkelijk moet gebruiken en daarin een overeenkomstig de afgesproken bestemming een supermarkt moet exploiteren. De huurder vindt dat de verhuurder hem naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet op die verplichting kan aanspreken omdat rondom het gehuurde sprake is van een gevaarlijke situatie. Kort na de aanvang van de huurovereenkomst zou de situatie in de straat hard achteruit zijn gegaan. Personeel zou geïntimideerd, gediscrimineerd en bedreigd worden. Eigendommen zouden worden vernield. Personeel zou niet langer in de winkel durven te werken zodat huurder dat vaak zelf moest doen en daardoor zijn andere supermarkt zou moeten sluiten. Hij had daarom geen andere keuze de exploitatie te staken.

Kantonrechter

De kantonrechter stelt de verhuurder in het gelijk. Hij overweegt dat de huurder onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat er rondom het gehuurde sprake is van een onveilige situatie. Het ambtelijk rapport dat hij hierover heeft overgelegd is 4 jaar oud terwijl het gemeentelijk cameratoezicht in verband met de onveiligheid al in 2022 is gestopt. De verklaringen van de (ex)medewerkers zijn onvoldoende specifiek, mede omdat daaruit niet blijkt op welke periode deze betrekking hebben. Ook de overige stukken die huurder heeft overgelegd tonen de onveiligheid onvoldoende aan. Tot slot verwijt de kantonrechter de huurder dat hij de onveilige situatie met de verhuurder had moeten bespreken wat hij heeft nagelaten. In plaats daarvan heeft hij eenzijdig besloten tot het staken van de exploitatie over te gaan. Verder overweegt de kantonrechter dat de verhuurder er belang bij heeft dat tot het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde een winkel is gevestigd. Het is verder aan hem om te bepalen of en zo ja met wie hij eventueel een onderhuurovereenkomst wil sluiten. De huurder stelt dat hij diverse onderhuurders heeft voorgesteld maar dat de verhuurder met hem niet in gesprek wil gaan. Ook hiervan meent de kantonrechter dat dit onvoldoende is komen vast te staan terwijl evenmin duidelijk is geworden of deze partijen in het gehuurde daadwerkelijk een supermarkt willen exploiteren. De kantonrechter komt tot de slotsom dat de huurder de exploitatie ten onrechte is gestaakt en veroordeelt hem de winkel weer te openen. Als hij dat niet doet, is hij aan de verhuurder een dwangsom verschuldigd van € 1.000, - per dag, dit met een maximum van € 30.000, -.

Commentaar

In de regel staat in de huurovereenkomst voor de huurder een verplichting het gehuurde daadwerkelijk zelf volgens de overeengekomen bestemming te gebruiken. Dat was ook in deze zaak het geval. Verhuurders hebben hierbij vaak ook wel een zwaarwegend belang. Als een pand leeg staat, ziet dat er niet goed uit en kan dat tot verloedering/problemen leiden. Vooral voor de verhuurder die in de buurt van het gehuurde andere ruimtes verhuurt, is dat vervelend. Bovendien is een leegstaand pand vaak minder waard en valt het minder goed opnieuw te verhuren. In deze zaak had de huurder de huurovereenkomst tegen 20 januari 2025 opgezegd en de exploitatie al een jaar eerder gestaakt. Kennelijk heeft de verhuurder dit enige tijd

gelaten voor wat het is en is hij pas in de zomer van 2024 een kort geding gestart. Toen de kantonrechter op 14 augustus 2024 uitspraak deed duurde het nog 5 maanden voordat de huurovereenkomst eindigde. De kantonrechter oordeelde dat de huurder in die periode de supermarkt weer moest openen en daadwerkelijk moest gaan exploiteren. Dat zal voor de huurder waarschijnlijk een hard gelag zijn omdat hij de exploitatie nu juist was gestaakt vanwege allerlei problemen in de straat. De kantonrechter vond echter dat de huurder onvoldoende had aangetoond dat daarvan daadwerkelijk sprake was. En gelet op wat daarover is overwogen kan ik mij daar het nodige bij voorstellen.

Hoe zit het juridisch? In de huurovereenkomst staat een exploitatieverplichting en daar moet een huurder zich in beginsel gewoon aan houden. De verhuurder kan daarvan dus nakoming verlangen. Alleen op het moment dat een huurder kan aantonen dat het beroep van de verhuurder op die nakoming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, kan de rechter die vordering afwijzen. Als sprake is van een overeenkomst tussen twee professionele partijen moet de rechter daarbij extra terughoudend zijn. Er moet dan dus echt iets aan de hand zijn wil een rechter kunnen oordelen dat het beroep van de verhuurder op de exploitatieverplichting naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. In deze zaak oordeelde de rechter dat daarvan geen sprake was omdat de huurder niet had kunnen aantonen dat rondom het gehuurde sprake was van een onveilige situatie. Er had weliswaar in het verleden een onveilige situatie bestaan maar uit de overgelegde bewijsstukken bleek niet dat die nog steeds bestond. Kennelijk was dit het enige argument dat de huurder naar voren had gebracht en voor de rechter was dit dus onvoldoende. Dat de huurovereenkomst na de datum van het vonnis nog maar 5 maanden voortduurde, is voor de rechter kennelijk evenmin voldoende relevant geweest.

Wil je als huurder onder de exploitatie uit komen, moet je dus van goeden huize komen. Betekent dit dat dergelijke vorderingen van de verhuurder altijd worden toegewezen? Zeker niet, er zijn verschillende uitspraken bekend waarbij de verhuurder aan het kortste eind trok. Als een huurder deugdelijk weet aan te tonen dat sprake is van een (voor zijn personeel en klanten) gevaarlijke situatie, heeft een huurder meer kans op succes. Verder zijn er diverse uitspraken bekend waarbij een vordering van de verhuurder is afgewezen omdat de huurder vanwege persoonlijke omstandigheden niet langer in staat is de exploitatie voort te zetten (denk aan het feit dat hij geen personeel kan vinden of sprake is van een burn-out). Tot slot zijn er diverse zaken bekend waarbij de huurder in voldoende had aangetoond door de exploitatie grote verliezen te lijden en dat het daarom van hem niet kon worden gevergd die voort te zetten.

Bron: Rechtbank Midden-Nederland, 14 augustus 2024, WR 2025, 56, ECLI:NL:RBMNE:2024:4886