

65. Het criterium 'plaats' bij renovatie van bedrijfsruimte

MR. L. KREMERS EN MR. E.P.W. KOREVAAR

Hoe past de rechtspraak het begrip 'plaats' bij renovatie in de zin van art. 7:220 lid 2 BW en 7:296 BW toe? Wordt de betekenis van dit begrip identiek beoordeeld in het geval van opzegging en voortzetting van de huurovereenkomst bij renovatie?

1. Introductie en probleemstelling

Met de inwerkingtreding van het nieuwe huurrecht per 1 augustus 2003 is ook een nieuwe algemene regeling betreffende renovatie ingevoerd: art. 7:220 lid 2 BW. Het begrip renovatie is in dat artikel dual opgezet. Onder renovatie wordt zowel *sloop met vervangende nieuwbouw* alsook *gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging* verstaan.¹ Het gehuurde kan dus worden verbeterd én vernieuwd.

Wanneer de verhuurder wil renoveren met behoud van het huurcontract, is het uitgangspunt dat de verhuurder de huurder een redelijk voorstel doet op grond van art. 7:220 lid 2 BW.² De wetgever geeft, samengevat, als uitgangspunt dat renovatie op grond van art. 7:220 lid 2 BW met behoud van de huurovereenkomst mogelijk is 'zolang maar vaststaat dat plaats en functie van het gehuurde in beginsel gelijk blijven'.³

Krachtens art. 7:220 lid 4 BW doet het voorgaande niets af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij het gehuurde dringend nodig heeft voor renovatie (art. 7:296 BW).⁴ Bij

de beoordeling of die grond zich voordoet wordt eveneens getoetst of 'plaats en functie' gelijk blijven.

Dat roept de vraag op wat bedoeld wordt met het begrip 'plaats'. Wordt de betekenis van dit begrip identiek beoordeeld in het geval van opzegging en voortzetting van de huurovereenkomst bij renovatie?

Behoort de plek van het gehuurde tot de onveranderlijke essentialia van de huurovereenkomst?

Indien verschil is in de beoordeling van dit begrip in beide renovatiesituaties, is het de vraag of dit wenselijk is. Wij nemen een 290-bedrijfsruimte als centraal voorbeeld om dit te onderzoeken en beperken ons tot het begrip 'plaats'. Stel dat het gehuurde is gelegen in een winkelstraat. De verhuurder besluit het gehuurde en de omliggende panden te renoveren. Stel dat na renovatie een gedeelte van het gehuurde deel gaat uitmaken van een andere winkel en naast het oorspronkelijk gehuurde een qua oppervlakte en indeling vrijwel gelijke bedrijfsruimte wordt gerealiseerd. De verhuurder kan dan ofwel kiezen voor sloop en de huurovereenkomst opzeggen (296-renovatie), ofwel een redelijk voorstel doen en de huurder na renovatie laten terugkeren in het gerenoveerde blok van winkelpanden (220-renovatie). Welke rol speelt het begrip 'plaats' bij de beoordeling van deze renovatie opties? In het verlengde van deze vraag ligt de vraag of de plek van het gehuurde tot de onver-

1 *Kamerstukken II 1999/00, 26089, nr. 6, p. 22.* De wetgever verwijst met de formulering van 'sloop met vervangende nieuwbouw' naar het arrest van de Hoge Raad van 2 december 1994, ECLI:NL:HR:1994:ZC1560, *NJ 1995/183 (Kharfan/Krasnapolsky)*. Hier was sprake van een dringende noodzakelijke reparatie, mét behoud van de huurovereenkomst. De fundering was slecht, maar diende zich geen gevaar aan voor instorting. Ter herstel werd het gehele pand afgebroken. Hier werd door de Hoge Raad gesproken over 'sloop en vervangende nieuwbouw'. Wat betreft het tweede deel van de zin; 'gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging' heeft de wetgever aangemerkt als renovatie mits de werkzaamheden als een vernieuwing kunnen worden aangemerkt, zie verder *Kamerstukken II 2000/01, 26089, nr. 19, p. 29.* Naar onze mening is deze formulering breed, en valt ook herontwikkeling hieronder.

2 Dit voorstel dient zorgvuldig te zijn opgesteld en te voldoen aan een aantal eisen. Inhoudelijk zal in deze bijdrage niet worden ingegaan op het redelijk voorstel.

3 *Kamerstukken II 1999/2000, 26089, nr. 6, p. 22.*

4 NB: voor zover zulks kan worden gebracht onder de wettelijke opzeggingsgronden.

anderlijke essentialia van de huurovereenkomst behoort of dat daar een zekere marge is.⁵

2. Plaats in het kader van art. 7:220 lid 2 BW

In de nota naar aanleiding van verslag heeft de minister over art. 7:220 BW opgemerkt: *‘in de eerste groep van gevallen zal zeer wel een aanpassing van de huurovereenkomst op haar plaats kunnen zijn, bijv. de huurprijs. Maar een dergelijke aanpassing staat er niet aan in de weg de overeenkomst principieel als een voortzetting van de eenmaal bestaande overeenkomst te zien. Daaraan doet niet af dat het gehuurde is gesloopt en opnieuw opgetrokken, zolang maar vast staat dat de plaats en de functie van het gehuurde in beginsel gelijk is gebleven, zij het dat de kwaliteit – wellicht aanzienlijk – is verbeterd. Een grens zou hier trouwens ook moeilijk te trekken zijn; men denke aan een renovatie met handhaving van de gevel van het gebouw, maar met gehele vernieuwing van de rest.’*⁶

Voorgaande passage uit de parlementaire geschiedenis toont aan dat volgens de wetgever sprake kan zijn van een voortzetting van de huurovereenkomst, *‘zolang maar vast staat dat de plaats en functie gelijk zijn gebleven.’*⁷ De door de wetgever gehanteerde opvatting van de mogelijkheid van voortzetting van de huurrelatie blinkt niet uit in duidelijkheid. Wel duidelijk is dat de wetgever zich niet specifiek uitlaat wanneer wél een wijziging van plaats en functie is en wát precies een wijziging inhoudt. Beij & Visser zijn in hun artikel ‘renovatie: is een redelijk voorstel mogelijk als het gehuurde wijzigt van plaats en functie?’ van mening dat nu de wetgever zich niet specifiek uitlaat over de situatie dat indien plaats en functie wijzigen in ieder geval geen sprake is van voortzetting van de huur als bedoeld in art. 7:220 lid 2 BW in het geval dat de verhuurder door wil met de huurder aan de andere kant van het winkelcentrum. Zij achten daarbij de locatie van het gehuurde van belang en menen dat een wijziging in het object een wijziging in de essentialia is. Die wijziging is naar hun mening dusdanig vergaand, dat geen sprake zal zijn van voortzetting van de huur.⁸ Daarmee is een grens gegeven ten aanzien van het begrip ‘plaats’, zij het dat die grens daarvan niet zo precies valt af te bakenen. Zo blijft de vraag wat geldt indien het gehuurde enkele meters verschuift.

Uit literatuur en rechtspraak blijkt dat een marge mogelijk is ten aanzien van het gelijk blijven van plaats. Wat betreft de plaats van het gehuurde, dient aan de woorden ‘op dezelfde

plaats’ niet een te rigide interpretatie te worden toegekend. Wanneer de herontwikkelingsplannen zich niet precies aan de oude plattgrond houden, is niet meteen sprake van een wijziging van ‘dezelfde plaats’.⁹ Bijvoorbeeld bij een groter oppervlakte of een verschuiving van enkele meters vergeleken met de oude indeling. Wong waagt zich daarbij ook aan de analyse over de situatie wanneer de verhuurder de huurders onderling van plaats laat wisselen.¹⁰ Ook Kinderman neemt de woorden ‘dezelfde plaats’ niet al te letterlijk. Of de huurder exact dezelfde oppervlakte en ligging terugkrijgt, is niet aan de orde. Het gaat om het oprekken van het begrip ‘dezelfde plaats’ naar ‘in hetzelfde complex’, waarbij vanzelfsprekend uitrekken moet worden voorkomen.¹¹

Wat betreft de plaats van het gehuurde, dient aan de woorden ‘op dezelfde plaats’ niet een te rigide interpretatie te worden toegekend

Deze buigbaarheid van het begrip ‘plaats’ wordt bevestigd door een uitspraak van de rechtbank Almelo in 2010.¹² De rechter oordeelde dat het voornemen dat de nieuwe bedrijfsruimte niet meer uiterst links was geplaatst in het nieuwe complex, maar meer in het midden van het complex was gepositioneerd, niets afdeed aan de toepasselijkheid van art. 7:220 lid 2 BW en de voortzetting van de huurovereenkomst zoals gewenst door de verhuurder.¹³ Zie ook de Kantonrechter Utrecht die een (beperkte) verkleining van een tuin niet als onredelijk beschouwde.¹⁴ Op basis van het beperkte aantal uitspraken over het begrip ‘plaats’ in het kader van art. 7:220 lid 2 BW kan gesteld worden dat bij renovatie krachtens art. 7:220 lid 2 BW slechts een beperkte wijziging van plaats mogelijk is en wordt vastgehouden aan voornoemd citaat van de wetgever.

3. Plaats in het kader van art. 7:296 BW

Door Steenmetser is in 2008 betoogd dat zodra het gehuurde betrekkelijk gering van plaats wijzigt, bijvoorbeeld door samenvoeging met (een gedeelte van) een naastgelegen winkelunit, de plaats wijzigt waardoor opzegging mogelijk is.¹⁵ De rechtspraak leek aanvankelijk die lijn te volgen: enige wijziging in de omvang van het gehuurde leidt ertoe dat renovatie met voortzetting van de huurovereen-

5 Gelet op art. 7:201 BW, draait het bij een huurovereenkomst om een object: een gehuurde (bedrijfs)ruimte. Door renovatie kan de plaats, functie en/of huurprijs wijzigen. In dit kader rijst de vraag of een wijziging in een van de essentialia, bijvoorbeeld de plaats, ook een wijziging in de huurovereenkomst is. De achterliggende vraag is dus of huurovereenkomst wel of niet kan worden voortgezet indien de plek/locatie wijzigt, en wat die wijziging mag inhouden. Zie voorts: M. Nijenhuis, ‘Over het wijzigen of vernieuwen van huurcontracten’, *TvHB* 2008, afl. 5, p. 185.

6 *Kamerstukken II* 1999/2000, 26089, nr. 6, p. 22.

7 *Kamerstukken II* 1999/2000, 26089, nr. 6, p. 22.

8 G.I. Beij & Th.C. Visser, ‘Renovatie: is een redelijk voorstel mogelijk als het gehuurde wijzigt van plaats en functie?’, *TvHB* 2014, afl. 3, p. 165.

9 I.E. Wong, ‘Dringend eigen gebruik bij renovatie’, *TvHB* 2006, afl. 1, p. 18.

10 I.E. Wong, ‘Dringend eigen gebruik bij renovatie’, *TvHB* 2006, afl. 1, p. 18.

11 J.A. Kinderman, *Huur van bedrijfsruimten*, Zutphen: Uitgeverij Paris 2014, p. 179.

12 Rb. Almelo 22 september 2010, ECLI:NL:RBALM:2010:BN8201.

13 Rb. Almelo 22 september 2010, ECLI:NL:RBALM:2010:BN8201, r.o. 4.3.

14 Ktr. Utrecht 9 november 2011, ECLI:NL:RBUTR:2011:BU4898.

15 T.H.G. Steenmetser, ‘Pleidooi voor een liberaler en uniformer huurrecht bedrijfsruimte’, *TvHB* 2008, afl. 6, p. 90.

komst niet mogelijk is.¹⁶ Thans lijkt de rechtspraak minder snel te oordelen dat een wijziging in omvang zich voordoet, door strenger te eisen dat in ieder geval de oppervlakte substantieel wijzigt. Zo oordeelde de Rechtbank Rotterdam dat ten aanzien van het gelijk blijven van plaats een zekere marge mogelijk is.¹⁷ In deze zaak werd het gehuurde relatief beperkt uitgebreid; minder dan 15% van de gehele oppervlakte van de winkel. Verder bleef de plaats hetzelfde en werd de indeling niet of nauwelijks gewijzigd. De rechtbank oordeelde dat niet gezegd kon worden dat door de voorgestelde relatief geringe uitbreiding de functie of plaats van het gehuurde wijzigde. Het Hof Amsterdam overwoog dat een vergroting van de winkelruimte van 92 m² naar 152 m² niet zonder meer een plaatswijziging betrof.¹⁸ De te renoveren oppervlakten waren immers voor renovatie ook verhuurd als winkelruimte, maar in gebruik als opslagruimte. De Hoge Raad verwierp met toepassing van art. 81 RO het cassatiemiddel tegen het oordeel van het hof dat, wil sprake zijn van renovatie in de zin van art. 7:296 BW, de renovatie ‘wezenlijk’ moet zijn.¹⁹ Daarmee wordt, zo begrijpen wij, niet bedoeld dat de renovatie van wezenlijk belang is voor de verhuurder, maar dat deze substantieel is.²⁰

Six-Hummel stelt terecht dat indien men uitgaat ‘van het criterium dat plaats en functie van het gehuurde niet gelijk mogen blijven, men de zaken omdraait en wordt in de wet een beperking gelezen die niet kan worden ontleend aan de parlementaire geschiedenis. Het criterium van “gelijkblijvende plaats en functie” is slechts bedoeld als een aanwijzing om te beoordelen of een na de renovatie voortgezette huurovereenkomst principieel als een voortzetting van de lopende overeenkomst kan worden gezien, ondanks de eventuele aanpassingen die de overeenkomst als gevolg van de renovatie heeft ondergaan.²¹ Of de plaats van het gehuurde wijzigt is dus slechts één van de elementen bij de beoordeling van de vraag of de verhuurder de huurovereenkomst kan beëindigen wegens renovatie.

4. Conclusie. Moet het begrip ‘plaats’ bij renovatie krachtens art. 7:220 lid 2 en 7:296 BW gelijk worden behandeld?

Waar bij renovatie krachtens art. 7:220 lid 2 BW slechts een beperkte wijziging van de plaats mogelijk lijkt, lijkt in het kader van art. 7:296 BW juist te gelden dat de plaats substantieel dient te wijzigen voordat beëindiging moge-

lijk is. Dat is begrijpelijk voor zover deze twee vormen van renovatie als communicerende vaten worden beschouwd. De dogmatische onderbouwing van de verschillende interpretatie van de begrippen ‘plaats’ en ‘functie’ bij voortzetting, respectievelijk beëindiging laat echter te wensen over. Gelet op de hiervoor geschetste verschillende behandeling in de rechtspraak van beide vormen van renovatie stelt onzes inziens Wissink terecht ‘dat de bepalingen zien op verschillende, in beginsel niet met elkaar te verenigen gevallen. Dat de wet twee beoordelingskaders voor renovatieplannen biedt, wil echter niet zeggen dat bij elk concreet renovatieplan steeds evident is welke route zou moeten worden gevolgd.’²²

In een planmatig opgezet winkelcentrum achten wij bij renovatie verplaatsing met enkele tientallen meters verdedigbaar met behoud van de huurovereenkomst

Dat het begrip ‘renovatie’ verschillend wordt behandeld neemt niet weg dat het begrip ‘plaats’ meer uniform kan worden behandeld, zij het dat weging van dit deelbegrip niet automatisch leidt tot de conclusie dat ‘dus’ sprake is van een 220- of 296-renovatie. Waar bij de 220-renovatie wijziging van de plaats snel wordt aangenomen en de marge klein is om de huurovereenkomst te kunnen voortzetten, is juist bij de 296-renovatie een substantiële wijziging van plaats nodig en wordt deze niet snel aangenomen om tot opzegging te kunnen komen. Waar bij de 220-renovatie wijziging van de plaats snel wordt aangenomen en de marge klein is om de huurovereenkomst te kunnen voortzetten, is juist bij de 296-renovatie een substantiële wijziging van plaats nodig en wordt deze niet snel aangenomen om tot opzegging te kunnen komen. Terwijl het laatste eerder tot een positief resultaat leidt voor de verhuurder. Zodoende ligt het voor de hand dat de rechtspraak ofwel het begrip ‘plaats’ in het kader van art. 7:220 lid 2 BW ruimer behandelt, ofwel in het kader van art. 7:296 BW beperkter behandelt. Gelet op de kennelijke opvatting dat behoud van de huurovereenkomst zo veel mogelijk gewenst is²³, pleiten

16 Zie bijvoorbeeld Ktr. Lelystad 21 juli 2006, ECLI:NL:RBZLY:2006:AY8064, WR 2007/47, maar ook: Hof Amsterdam 10 juni 2014, ECLI:NL:GHMAS:2014:2274 (Pro Sport/Kalverstraat).

17 Rb. Rotterdam 20 september 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:8763 (Boekhandel Donner).

18 Hof Amsterdam 19 december 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:5299 (City Diamonds).

19 HR 31 januari 2020, ECLI:NL:HR:2020:146, RvdW 2020/182.

20 Voor de volledigheid: naast het criterium ‘substantieel’ dient de renovatie ook ‘dringend’ te zijn. Zie daarover conclusie A-G Wesseling-van Gent, ECLI:NL:PHR:2019:1014 bij HR 31 januari 2020, ECLI:NL:HR:2020:146, RvdW 2020/182.

21 J.K. Six-Hummel, *Huurrecht* (losbl.), art. 220, aant 42b.

22 HR 24 april 2015, ECLI:NL:PHR:2015:528, sub 2.4.2.

23 I.E. Wong, ‘Dringend eigen gebruik bij renovatie’, *TvHB* 2006, afl. 1, p. 18. Volgens Kinderman doelt de wetgever met zijn uitspraak dan ook op een voortzetting van de huurrelatie waarbij de bescherming die de huurder ontleent aan de overeenkomst niet zal wegvallen. Zie verder: J.A. Kinderman, *Huur van bedrijfsruimten*, Zutphen: Uitgeverij Paris 2014, p. 178. Vergelijkbaar is de opvatting van Kerpestein die ook uitgaat van de bedoeling van de wetgever om de huurrelatie te laten voortbestaan. Hij beschrijft dat een (vergaande) renovatie gevolgen kan hebben voor de huurovereenkomst en de kans groot is dat het nieuwe pand afwijkt van het oude (gesloopte) pand. Bij deze vernieuwing horen nieuwe voorwaarden, maar dit betekent niet altijd het einde van een overeenkomst. Deze wordt niet verbroken door de wijzigingen, maar ingrijpend herzien. Zie G.M. Kerpestein, *Huur en verhuur van bedrijfsruimte* (diss. Universiteit Leiden), Leiden: Hilarius Publicaties 2005, p. 184 en in de zevende druk (2019) par. 10.17.1.

wij voor een ruimere uitleg van het begrip 'plaats' in het kader van art. 7:220 lid 2 BW, zodat het begrip 'plaats' ten opzichte van de 296-renovatie uniformer wordt gehanteerd. Wij menen ten slotte dan ook dat naarmate de huurovereenkomst van 290-bedrijfsruimte langer heeft geduurd en de huurder verondersteld wordt over een plaatselijke klantenkring te beschikken dat de plek van het gehuurde niet tot de onveranderlijke essentialia van de huurovereenkomst behoort en een zekere marge kan hebben. Wat die marge is, valt lastig vooraf te voorspellen. De door Beij & Visser geschetste grens onderschrijven wij. In een planmatig opgezet winkelcentrum of een winkelstraat met aaneengesloten winkelfront achten wij verplaatsing met enkele tientallen meters verdedigbaar met behoud van de huurover-

eenkomst. Daarbij zullen dan vooral standkwaliteit en (in mindere mate) passanten de in aanmerking te nemen variabelen vormen, in plaats van *sec* het begrip 'plaats'.

Dit artikel is afgesloten op 30 september 2020.

Over de auteurs

Mr. L. (Lotte) Kremers

Docent burgerlijk recht Universiteit Leiden.

Mr. E.P.W. (Elout) Korevaar

Advocaat te Eindhoven en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden.