

LJN: BL9339, Gerechtshof 's-Gravenhage, 105.005.205/01, C06/993 (oud)

Datum uitspraak: 30-03-2010
Datum publicatie: 30-03-2010
Rechtsgebied: Civiel overig
Soort procedure: Hoger beroep
Inhoudsindicatie: huurovereenkomst / dringend eigen gebruik / passende woonruimte voor vereniging Vervolg op Gerechtshof 's-Gravenhage, 20-07-2007, LJN BB3868, WR 2008, 5

Uitspraak

GERECHTSHOF 's-GRAVENHAGE
Sector handel

Zaaknummer: 105.005.205/01
Rolnummer (oud): C06/993
Zaaknummer rechtbank: 582837/416/199

arrest van de negende civiele kamer d.d. 30 maart 2010

inzake

Vereniging Poortgebouw,
gevestigd te Rotterdam,
appellante,
hierna te noemen: de vereniging;
advocaat: mr. E. Grabandt te 's-Gravenhage,

tegen

De Groene Groep Monumenten B.V.,
gevestigd te Rotterdam,
geïntimeerde,
hierna te noemen: De Groene Groep,
advocaat: mr. P.J.M. von Schmidt auf Altenstadt te 's-Gravenhage.

Het geding

1. Het hof verwijst naar zijn tussenarrest van 20 juli 2007 waarbij De Groene Groep in de gelegenheid werd gesteld bij akte gegevens in het geding te brengen waaruit blijkt dat de vereniging andere passende woonruimte kan verkrijgen. De Groene Groep heeft haar akte, tevens houdende een verzoek tot het houden van een comparitie van partijen, op 21 april 2009 genomen. Ter rolle van 2 juni 2009 heeft de vereniging van antwoordakte, met producties, gediend. De Groene Groep heeft vervolgens pleidooi gevraagd, ter gelegenheid waarvan zij een akte overlegging producties genomen heeft. Ter zitting van het hof van 29 januari 2010 hebben partijen hun zaak opnieuw doen bepleiten, de vereniging weer door mr. R. Scheltes, advocaat te Rotterdam, De Groene Groep door mw. mr. J.A. van Strijen, advocaat te Rotterdam. Beide raadslieden hebben een pleitnota aan het hof overgelegd. Ten slotte heeft de vereniging de processtukken overgelegd en hebben partijen arrest gevraagd.

De verdere beoordeling

2. Het hof heeft bij zijn voormelde arrest (o.m.) geoordeeld

- dat er met betrekking tot het renovatieplan van het Poortgebouw van De Groene Groep sprake is van (opzegging van de huurovereenkomst wegens) dringend eigen gebruik;
- dat, de belangen van partijen in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt verlengd;
- de vereniging "woont" in het Poortgebouw door het verzorgen van huisvesting van haar leden. Een voor de vereniging passende woonruimte zou woonruimte zijn waarin de vereniging passende huisvesting voor haar leden kan verzorgen.

Tegen deze achtergrond heeft het hof in het kader van de beantwoording van de derde grief van de vereniging, De Groene Groep in de gelegenheid gesteld bij akte gegevens in het geding te brengen waaruit blijkt dat de vereniging andere passende woonruimte kan verkrijgen.

3.1 De hiervoor bedoelde opdracht van het hof was geënt op artikel 7:274 lid 1 sub c. BW, volgens welke bepaling de vordering van de verhuurder tot het vaststellen van het tijdstip van ontruiming (volgens artt. 7:272 jo. 7:273 BW) slechts kan worden toegewezen wanneer blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen. Daarbij geldt dat volgens vaste rechtspraak, o.m. HR 18 oktober 1985, NJ 1986, 291 en HR 24 januari 1992, NJ 1992, 301, ook woonruimte die in grootte, ligging of anderszins een wezenlijk ander woongenot biedt dan het gehuurde, passend kan zijn. De Groene Groep is van oordeel dat daaraan voldaan is, de vereniging niet. Het hof overweegt als volgt.

3.2 Partijen hebben ter zitting uitvoerig de gelegenheid gekregen zich uit te laten over de (on)mogelijkheden. Daarbij zijn diverse objecten de revue gepasseerd, waarbij De Groene Groep kennelijk twee panden als "passende woonruimte" ziet, zijnde Mathenesserlaan 145 en Haverlandstraat 12, welke beide panden worden gepresenteerd in het rapport "Onderzoek mogelijkheden met principe indelingen t.b.v. Herhuisvesting Vereniging het Poortgebouw" van Stad010 b.v. van januari 2010 (prod. 14 bij akte). Eventuele andere mogelijkheden, zoals een of meer andere panden aan de Mathenesserlaan zijn slechts in verkennende zin ter zitting besproken en zijn niet aldus door De Groene Groep opgevoerd dat daaruit kan blijken van andere passende woonruimte. De Groene Groep is van oordeel dat Haverlandstraat 12 "het meest voor de hand ligt als passende huisvesting" (pleitnota mr. Van Strijen, blz. 4).

Hierna worden (de mogelijkheden van) Haverlandstraat 12 en Mathenesserlaan 145 in ogenschouw genomen, waarbij voor de vergelijking met het Poortgebouw het hof (mede) in aanmerking neemt dat

- a. De Groene Groep voor het Poortgebouw een oppervlakte van 1566 m² heeft aangehouden, terwijl de vereniging uitgaat van 1800 m². Ter zitting is dit punt ook aan de orde gekomen, maar De Groene Groep heeft geen bewijs overgelegd van de door haar gestelde 1566 m² en daarmee de door de vereniging gestelde 1800 m² niet, althans niet voldoende gemotiveerd, weersproken. Dat betekent dat het hof uitgaat van 1800 m²;
- b. in het hiervoor genoemde rapport van Stad010 b.v. van januari 2010 (hierna: het rapport) voor het Poortgebouw, naast niet nader uitgewerkte gemeenschappelijke ruimten, wordt uitgegaan van 23 kamers van ca. 25 m² en 5 van 40 m². Daarbij heeft De Groene Groep evenwel over het hoofd gezien dat een grote groep gebruikers, onweersproken door De Groene Groep, ter zitting heeft aangegeven over een entresol te beschikken, waardoor de gemiddelde kamer een benutbaar oppervak van ca. 40 m² heeft (zonder entresol ca. 32 m²);
- c. het Poortgebouw onweersproken 6 grote gemeenschappelijke ruimten (520 m²) heeft.

3.3 Ten aanzien van de passende woonruime die de vereniging zou moeten vinden in Haverlandstraat 12 neemt het hof in aanmerking

- dat de vereniging heeft aangevoerd dat Haverlandstraat 12 véél te klein is, zowel als geheel, nml slechts 750 m² volgens de opgave in het rapport, als in aantal en grootte van de ruimten in de drie door De Groene Groep opgevoerde indelingsvarianten. De vereniging heeft er daarbij op gewezen (pleitnota mr. Scheltes randnummer 21) dat een omvang van ongeveer 30 leden voor haar noodzakelijk is om voldoende draagvlak te vormen voor het bestaan van een culturele broedplaats en haar unieke karakter juist in de grootte van de vereniging zit;
- dat, samenhangend met het geringere oppervlak, in (de door De Groene Groep voorgestelde verschillende indelingsvarianten van) Haverlandstraat 12 weliswaar is voorzien in gemeenschappelijke ruimten (“huiskamer/activiteiten” en “algemeen”) maar die ruimten blijkens de vermelde maten in het rapport niet in de buurt komen van de gemeenschappelijke ruimten in het Poortgebouw;
- de kamers in vergelijking met het Poortgebouw veelal (veel) kleiner zijn en de variant in voorstel 1 van het rapport met, in vergelijking met de twee andere voorstellen, grotere 2-persoonskamers, een aanzienlijke inbreuk op het woongenot, waartoe ook de privacy te rekenen, meebrengt. Het hof herinnert eraan dat de vereniging volgens artikel 2 van haar statuten (rov. 2.1 van het tussenarrest van het hof) ten doel heeft het bevorderen en verzorgen van de huisvesting van haar leden, met respectering van ieders individuele woonrechten. “Individuele woonrechten” komen bepaaldelijk in de knel wanneer leden gedwongen zouden zijn van één- naar tweepersoonskamers te gaan. Hoe De Groene Groep zich dit voorstelt is in het midden gebleven;
- dat de mogelijkheid van entresols bestaat, zoals in het Poortgebouw, is niet gesteld of gebleken;
- de maandhuur is, aldus De Groene Groep (pleitnota mr. Van Strijen, blz. 5) afhankelijk van de investering die zij moet doen, waarbij de eventuele zelfwerkzaamheid van de vereniging een rol speelt. Dit laatste neemt niet weg dat er thans nog volstrekte onduidelijkheid bestaat met betrekking tot de huur p.m. nu de grootte van de investering onbekend is. Wel staat tussen partijen vast dat door de huidige staat van het gebouw (groot gebrek aan onderhoud, lekkend dak en brandschade) algehele renovatie nodig is; De Groene Groep heeft deze stellingen van de vereniging niet gemotiveerd weersproken. Aangezien De Groene Groep de investeringskosten “doorbelast in de huurprijs” is ongewis of de naar het oordeel van het hof redelijkerwijs te verwachten huurprijsverhoging binnen de (ruime) marges van passende woonruimte blijft;
- dat er - aansluitend op het vorige punt - gezien de staat van het gebouw nog het nodige dient te gebeuren en de eventuele beschikbaarheid van het pand onvoldoende duidelijk is; De Groene Groep heeft in dit verband slechts aangevoerd dat “(e)r thans concreet overleg met de gemeente is. Er is nu écht contact.” Dat nu is onvoldoende. Vergelijking van het Poortgebouw met Haverlandstraat 12 kan aldus niet opleveren dat laatstgenoemd pand de kwalificatie “passende woonruimte” krijgt.

3.4 Hetzelfde geldt voor Mathenesserlaan 145. Voor dat oordeel zijn de volgende punten van belang:

- de vereniging heeft onweersproken gesteld dat De Groene Groep en de makelaar van een oppervlakte van 1.043 m² van Mathenesserlaan 145 uitgaan (waarbij het hof de opmerking van de vereniging dat er volgens kadastrale gegevens slechts 468 m² vloeroppervlak zou zijn buiten beschouwing laat, nu ook de vereniging die oppervlakte niet ter onderbouwing van haar betoog doet strekken);
- het is het hof niet gebleken dat in Mathenesserlaan 145 ook (6) grote gemeenschappelijke ruimten te realiseren zijn;
- Mathenesserlaan 145 beschikt volgens het rapport van Stad010 b.v. over een kleiner aantal kamers, die bovendien als 2-persoonskamers zijn geduid; de meeste kamers in het Poortgebouw zijn als 1-persoonskamers bestempeld. Hetgeen met betrekking tot de inbreuk op het woongenot en de individuele woonrechten van de leden van de vereniging onder 3.3 is overwogen geldt uiteraard ook in dit geval;
- onweersproken is dat in het pand Mathenesserlaan 145 geen entresols kunnen worden aangebracht, omdat de kamers (veel) lager zijn: de inhoud van Mathenesserlaan 145 is kleiner dan het Poortgebouw.

3.5 De Groene Groep ziet zich met de onder 2 sub c. vermelde beslissing geconfronteerd met een lastige opgave, (dhr. De Groene: “Ik had dit nooit verwacht toen ik het pand 8 jaar geleden kocht.”) culminerend in de opmerking ten pleidooie van mr. Van Strijen bij repliek, sprekend over het pand aan de Mathenesserlaan 145: “‘t Komt er eigenlijk op neer dat als dít niet wordt geaccepteerd, er geen mogelijkheden zijn.” Deze laatste opmerking acht het hof van belang in verband met de aannemelijkheid (“blijkt”) van feitelijke beschikbaarheid van passende woonruimte. Het in de akte van 21 april 2009 uitgesproken verwijt van De Groene Groep aan het adres van de vereniging dat de vereniging en haar leden iedere medewerking aan het vinden van een oplossing weigeren (pleitnota mr. Vrolijk sub 11) en er geen enkele serieuze poging is ondernomen om mee te denken - hetgeen overigens door de vereniging is betwist, pleitnota mr. Scheltes sub 19 en 20 - krijgt daarmee minder betekenis: De Groene Groep heeft blijkens haar stellingen en productie 13 alle mogelijke moeite gedaan, waaronder het benaderen van de wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening van de gemeente Rotterdam. Zonder nadere onderbouwing, die ontbreekt, valt niet in te zien dat “meedenken” van de vereniging iets had opgeleverd.

3.6 De Groene Groep heeft bij akte van 21 april 2009 (onder 13) ten aanzien van het (niet) kunnen verkrijgen door de vereniging van passende woonruimte zowel een beroep op de redelijkheid en billijkheid gedaan als op misbruik van recht. Het hof vermag niet in te zien dat daarvan sprake is en overweegt, in aansluiting op het onder 3.5 vermelde, als volgt. Binnen de tamelijk ruime marges die blijkens de onder 3.1 vermelde rechtspraak de kwalificatie “passende woonruimte” kunnen opleveren kan van de huurder verlangd worden dat hij moet inschikken. Dat kan op allerlei onderdelen (zoals ligging, grootte, aantal kamers, huurprijs) aan de orde zijn. En in de bijzondere omstandigheden van het onderhavige geval - te kenschetsen als: een tamelijke unieke huurder die een tamelijk uniek gebouw huurt (partijen verschillen daarover niet van mening) - geldt dat naar de maatstaf van artikel 6:2 lid 1 jo. 6:248 BW en tegen de achtergrond van HR 4 november 1988, NJ 1989, 125 volgens welk arrest (rov. 3.2) ook de inspanningen van de huurder tot het verkrijgen van woonruimte van belang zijn, de vereniging wellicht meer zal moeten doen of iets eerder of meer zal moeten slikken dan gebruikelijk. Maar daaraan zijn grenzen en, zoals gezegd, i.c. is het hof van “passende woonruimte” niet gebleken en heeft De Groene Groep niet duidelijk gemaakt welk de

vereniging in concreto meer of anders had moeten doen (of dulden) en is, in aanmerking genomen de in rov. 3.5 geciteerde opmerking van mr. Strijen, van (een) redelijk(e) alternatie(f)ven evenmin sprake.

3.7 Groene Groep heeft de verzuchting geuit dat huur een eindig recht is. Dat is door het hof erkend in de verwerping van de grieven één en twee van de vereniging. Maar het is overeenkomstig de wet aan De Groene Groep om passende woonruimte aan te bieden. En overigens heeft het hof zich daarvan rekenschap gegeven in zijn beoordelingen onder 3.2 t/m 3.6, alsmede in het volgende. De Groene Groep heeft onder verwijzing naar de artt. 7:273 jo. 7:277 BW subsidiair verzocht de huurovereenkomst voor een korte bepaalde termijn te verlengen, zodat zij de gelegenheid heeft de overeenkomst opnieuw op te zeggen. Het hof acht dat verzoek, waarover de vereniging zich ter zitting niet uitgelaten heeft, in de hiervoor aan de orde gekomen omstandigheden aldus te honoreren dat de overeenkomst wordt verlengd tot 1 april 2011.

3.8 De slotsom is dat grief 3 van de vereniging slaagt en dat haar belang bij grief 4 is vervallen. De Groene Groep wordt als in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de kosten aan de zijde van de vereniging, zowel in eerste aanleg als in hoger beroep.

Beslissing

Het hof:

- vernietigt het tussen partijen gewezen vonnis van de rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam, van 17 februari 2006;

en opnieuw rechtdoende:

- wijst de vordering af;

- verlengt de tussen partijen bestaande huurovereenkomst tot 1 april 2011;

- veroordeelt De Groene Groep in de kosten van het geding in eerste aanleg, aan de zijde van de vereniging tot op 17 februari 2006 begroot op € 600,00 aan salaris gemachtigde;

- veroordeelt De Groene Groep in de kosten van het geding in hoger beroep, aan de zijde van de vereniging tot op heden begroot op € 3.014,87 waarvan te voldoen:

(a) aan de griffier van het hof € 2.868,00, te weten € 186,00 vor in debet gesteld griffierecht, € 84,87 kosten appelploot en € 2.682,00 voor salaris advocaat, waarmee de griffier zal handelen overeenkomstig het bepaalde in art. 243 Rv, en

(b) aan de vereniging € 62,00 voor niet in debet gesteld griffierecht;

- verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. A.A. Schuering, T.L. Tan en J.W. van Rijkom en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 30 maart 2010 in bijzijn van de griffier.
