

**LJN: BU6889, Gerechtshof Amsterdam , 200.011.588/01**

Datum 30-08-2011

uitspraak:

Datum 06-12-2011

publicatie:

Rechtsgebied: Handelszaak

Soort procedure: Hoger beroep

Inhoudsindicatie: Huur woonruimte. Kwalificatie anti-kraakovereenkomst als huurovereenkomst wegens hoogte financiële tegenprestatie. Opzegging wegens dringend eigen gebruik bestaande in voornemen tot vernieuwbouw tot shortstayappartementen. Beroep op huurbescherming niet onaanvaardbaar. Vordering tot beëindiging toegewezen. Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten. Geen uitvoerbaarverklaring bij voorraad.

Vindplaats(en): Rechtspraak.nl

**Uitspraak**

30 augustus 2011

GERECHTSHOF TE AMSTERDAM  
VIJFDE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

**ARREST**

in de zaak van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
NOORD-INVEST B.V.,  
gevestigd te Amsterdam,  
APPELLANTE,  
advocaat: mr. I.M.C.A. Reinders Folmer te Amsterdam,

t e g e n

1. [GEÏNTIMEERDE SUB 1], wonende te [woonplaats],
2. [GEÏNTIMEERDE SUB 2], wonende te [woonplaats],
3. [GEÏNTIMEERDE SUB 3], wonende te [woonplaats],
4. [GEÏNTIMEERDE SUB 4], wonende te [woonplaats],
5. [GEÏNTIMEERDE SUB 5], wonende te [woonplaats],
6. [GEÏNTIMEERDE SUB 6], wonende te [woonplaats],
7. [GEÏNTIMEERDE SUB 7], wonende te [woonplaats],
8. [GEÏNTIMEERDE SUB 8], wonende te [woonplaats],
9. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
MOSKITO FILM B.V., gevestigd te Amsterdam,
10. [GEÏNTIMEERDE SUB 10], wonende te [woonplaats],
11. [GEÏNTIMEERDE SUB 11], wonende te [woonplaats],
12. [GEÏNTIMEERDE SUB 12], wonende te [woonplaats],  
GEÏNTIMEERDEN,  
advocaat: mr. F.T. Panholzer te Amsterdam.

## 1. Het geding in hoger beroep

Bij dagvaarding van 3 juli 2008 is appellante (hierna: Noord-Invest) in hoger beroep gekomen van de vonnissen van de rechtbank Amsterdam met zaak/rolnummer 361033/HA ZA 07-203 en van de rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam (hierna: de kantonrechter) met rolnummer

880969/CV EXPL 07-20323, in deze zaak respectievelijk op 6 juni 2007 en 8 april 2008 gewezen tussen haar als eiseres en geïntimeerden als gedaagden.

Bij memorie van grieven heeft Noord-Invest haar vorderingen ten aanzien van de geïntimeerden sub 1, 2, 4, 6, 7 en 8 en 11 ingetrokken, vijf grieven tegen de bestreden vonnissen aangevoerd, bewijsstukken overgelegd, bewijs aangeboden en geconcludeerd dat het hof de bestreden vonnissen zal vernietigen en alsnog bij arrest, uitvoerbaar bij voorraad, geïntimeerden sub 3, 5, 9, 10 en 12 (hierna afzonderlijk ook: [geïntimeerde sub 3], [geïntimeerde sub 5], Moskito, [geïntimeerde sub 10] en [geïntimeerde sub 12] en gezamenlijk ook: [geïntimeerden]) zal veroordelen tot ontruiming, althans het tijdstip zal bepalen waarop de huurovereenkomst met elk van hen eindigt, althans die huurovereenkomsten zal ontbinden en elk van hen zal veroordelen tot ontruiming, met hun veroordeling in de kosten van het geding in beide instanties, met rente.

Bij memorie hebben [geïntimeerden] de grieven bestreden en geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis en veroordeling van Noord-Invest in de kosten van (naar het hof begrijpt:) het hoger beroep inclusief de nakosten.

Op 25 mei 2011 hebben partijen de zaak doen bepleiten, Noord-Invest door mr. I. Heijselaar, advocaat te Amsterdam en [geïntimeerden] door mr. Panholzer voornoemd. Beiden hebben hun pleitnotities aan het hof overgelegd. Partijen hebben ter zitting inlichtingen verschaft. Ter gelegenheid van de pleidooien is door [geïntimeerden] een vijftal producties in het geding gebracht, die op voorhand aan het hof en Noord-Invest waren toegezonden, waarvan akte is verleend.

Ten slotte is arrest gevraagd.

## 2. De feiten

2.1 De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis van 8 april 2008 onder 1.1 tot en met 1.5 een aantal feiten vastgesteld. De juistheid van de feitenvaststelling is niet in geschil, zodat ook het hof daarvan zal uitgaan.

2.2 Die feiten behelzen het volgende.

i. Noord-Invest is sinds 2002 eigenares van de panden [adres, nummer], [nummer] en [nummer] te [gemeente]. Geïntimeerden 1 tot en met 7 bewoonden ten tijde van de eigendomsver–krijging allen gedeelten van die panden op basis van schriftelijke bewaringsovereenkomsten, gesloten met Zwerfkei Bewaring B.V. als vertegenwoordigster van de eigenaar. Zij betaalden voor het gebruik een bedrag van f 300,= per maand.

ii. Per 1 juli 2004 is de bemoeienis van Zwerfkei Bewaring B.V. geëindigd en heeft Noord-Invest zelf schriftelijke overeen–komsten – door haar “bewaringsovereenkomst” genoemd – gesloten met de geïntimeerden sub 1 tot en met 12. De te betalen gebruiksver–goedingen bedroegen tussen € 300,= en € 550,= per maand.

iii. Bij brief van 25 januari 2006 heeft Noord-Invest de bewaringsovereenkomsten met geïntimeerde sub 1, Moskito, [geïntimeerde sub 10] en [geïntimeerde sub 12] opgezegd op de grond dat zij uitvoering wenst te geven aan de voorgenomen herontwikkeling van het complex. De overige geïntimeerden ontvingen een brief waarin werd gerefereerd aan een eerdere opzegging van de bewaringsovereenkomst en die voor zover vereist nogmaals werd opgezegd, waarbij Noord-Invest te kennen gaf in staat te zijn hun als kraakwacht een vervangende woning aan te bieden en bij instemming met de beëindiging een vergoeding van € 1.500,= te betalen. Als reden voor de beëindiging is aangevoerd dat Noord-Invest ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van het complex de panden dringend nodig heeft voor eigen gebruik.

## 3. Ontvankelijkheid

3.1 Nu Noord-Invest geen grieven heeft gericht tegen de bestreden vonnissen voor zover gewezen in het geschil met de geïntimeerden sub 1, 2, 4, 6, 7, 8 en 11, moet Noord-Invest in zoverre in haar hoger beroep niet-ontvankelijk worden verklaard.

3.2 Als de jegens de geïntimeerden 1, 2, 4, 6, 7, 8 en 11 in het ongelijk gestelde partij moet Noord-Invest worden veroordeeld in de kosten van dat deel van het hoger beroep. Die kosten zijn echter aan de zijde van die geïntimeerden te begroten op nihil.

3.3 Met grief II komt Noord-Invest op tegen het vonnis van de rechtbank van 6 juni 2007 waarbij de zaak is verwezen naar de kantonrechter. Zij is niet-ontvankelijk in het hoger beroep tegen dit vonnis. Op grond van artikel 71 lid 5 Rv staat geen hogere voorziening open tegen een verwijzing naar een andere rechter. Overigens geldt dat voor zover Noord-Invest aanvoert dat de kwalificatie door de rechtbank van de rechtsverhouding tussen partijen onjuist is, zij daarbij geen belang hebben, omdat het voorlopige oordelen betreft in het kader van de verwijzingsbeslissing.

#### 4. Verdere beoordeling

4.1 Noord-Invest vordert – kort gezegd – lege oplevering van de door [geïntimeerden] bewoonde c.q. gebruikte ruimten. Zij legt aan deze vordering het volgende ten grondslag. De met [geïntimeerden] gesloten overeenkomsten zijn geen huurovereenkomsten, maar bewaringsovereenkomsten, die uitsluitend ertoe strekten hen als kraakwacht tijdelijk het gebruik van de ruimten te verstrekken in afwachting van de realisatie van de voorgenomen herontwikkeling van de panden. Inmiddels zijn die overeenkomsten door opzegging geëindigd, zodat [geïntimeerden] de ruimten moeten ontruimen. Voor het geval zou worden geoordeeld dat de gesloten overeenkomsten wel huurovereenkomsten zijn voert Noord-Invest aan dat het beroep van [geïntimeerden] op huurbescherming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar moet worden geoordeeld, omdat [geïntimeerden] welbewust de tijdelijke bewaringsovereenkomsten zijn aangegaan en dus wisten dat zij de ruimten zouden moeten verlaten als Noord-Invest de herontwikkeling van de panden ter hand wilde gaan nemen, zoals nu het geval is.

Meer subsidiair stelt Noord-Invest zich op het standpunt dat zij de huurovereenkomsten rechtsgeldig heeft opgezegd op grond van dringend eigen gebruik, gelegen in de wens en de noodzaak tot herontwikkeling van de panden over te gaan.

Uiterst subsidiair heeft Noord-Invest zich tegenover [geïntimeerde sub 3] en geïntimeerden sub 7 en 8 beroepen op wanbetaling, die de ontbinding van die huurovereenkomsten rechtvaardigt.

4.2 [geïntimeerden] hebben verweer gevoerd, dat erop neerkomt dat tussen hen en Noord-Invest huurovereenkomsten bestaan, die zonder goede grond zijn opgezegd. Bij het bestreden vonnis van 6 juni 2007 heeft de rechtbank in het kader van de beoordeling van haar bevoegdheid als haar voorlopig oordeel gegeven dat de overeenkomsten zijn te beschouwen als huurovereenkomsten en op grond daarvan de zaak voor verdere behandeling verwezen naar de kantonrechter. Bij het bestreden vonnis van 8 april 2008 heeft de kantonrechter de overeenkomsten als huurovereenkomsten aangemerkt, het beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid verworpen, evenals het beroep op dringend eigen gebruik en wanprestatie. De vorderingen van Noord-Invest zijn afgewezen, met haar veroordeling in de gedingkosten.

4.3 Allereerst dienen de tussen partijen bestaande overeenkomsten te worden gekwalificeerd. Grief II bestrijdt het oordeel van de kantonrechter dat die overeenkomsten huurovereenkomsten zijn.

4.3.1 De kantonrechter heeft overwogen dat Noord-Invest de ruimten voor langere tijd aan [geïntimeerden] in gebruik heeft gegeven en daarvoor een substantiële vergoeding verlangt en dat de overeenkomsten daarmee voldoen aan de definities van een huurovereenkomst. Dat [geïntimeerden] zich wellicht bij het aangaan van de overeenkomsten ervan bewust zijn geweest dat het de bedoeling was een tijdelijke verbintenis, niet zijnde een huurovereenkomst, aan te gaan, maakt dat niet anders, gegeven het dwingende karakter van de regels van huurrecht. De kantonrechter heeft haar oordeel dat de vergoeding substantieel is nader gemotiveerd door erop te wijzen dat Noord-Invest zelf heeft becijferd dat de gebruikskosten van panden in kwestie, omgeslagen over alle gebruikers, gemiddeld per maand € 120,= per maand minder bedroegen dan de vergoeding die [geïntimeerden] op grond van de overeenkomsten moesten betalen. Daarmee is de vergoeding hoog genoeg om als financiële tegenprestatie in het kader van een huurovereenkomst te worden beschouwd, aldus de kantonrechter.

4.3.2 In hoger beroep heeft Noord-Invest een nieuw exploitatieoverzicht overgelegd, dat ziet op het

jaar 2010 en dat een ongunstiger resultaat te zien geeft dan het overzicht dat in eerste aanleg is overgelegd en dat betrekking heeft op het jaar 2006, toen er volgens Noord-Invest meer gebruikers waren en de prijzen van de verschillende heffingen en lasten lager waren. Met haar beroep op het nieuwe overzicht miskent Noord-Invest echter dat de enkele wijzigingen van omstandigheden die zich in de afgelopen jaren hebben voorgedaan niet kunnen bewerk-stel-ligen dat de aard van de contractuele rechtsverhouding wijzigt. Het gaat bij de kwalificatie van een overeenkomst immers in beginsel erom vast te stellen wat partijen ten tijde van het aangaan van die overeenkomst voor ogen heeft gestaan. Het hof moet, bij gebreke van stellingen in een andere richting, aannemen dat de verhouding tussen gebruiks-lasten en vergoe-dingen in 2004 vergelijkbaar was met die in 2006 en dat de door [geïntimeerden] betaalde vergoeding toen dus minstens € 120,= per maand hoger was dan de gebruikslasten (energie en water). Rente, aflossing, onroerendezaakbelasting, opstalver-ze-kering en onderhoud spelen in dit verband geen rol, omdat dat bij uitstek kosten zijn die samenhangen met de eigendom van de onroerende zaken en niet met het gebruik dat [geïntimeerden] daarvan maken.

4.3.3 Met de kantonrechter is het hof van oordeel dat de gebruikers een hogere vergoeding voldoen dan de gebruikskosten waarbij een vergoeding van € 120,= per maand geen symbolische vergoeding is, maar hoog genoeg is om als huur te kunnen worden beschouwd. Dit geldt ook voor ruimten die zo groot zijn als de onderhavige (130 tot 400 vierkante meter) en die zijn gelegen op een gewilde locatie. Men kan constateren dat het gaat om een gezien de locatie zeer lage huur, maar dat staat niet aan de kwalificatie van de overeenkomsten als huurovereenkomsten in de weg.

4.3.4 Het voorgaande leidt tot de conclusie dat grief II faalt. De kantonrechter heeft de overeenkomsten terecht als huurovereenkomsten gekwalificeerd.

4.4 Daarmee komt het hof toe aan de verwerping door de kantonrechter van het beroep van Noord-Invest op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid, waartegen grief I zich richt. Het hof gaat bij de behandeling van deze grief veronderstellenderwijs ervan uit dat de huurovereenkomst met Moskito/[geïntimeerde sub 10] en die met [geïntimeerde sub 12] betrekking hebben op woonruimte of zogenaamde middenstandsbedrijfsruimte. Als die overeenkomsten namelijk betrekking zouden hebben op bedrijfs-ruimte als bedoeld in 7:230a BW, wat de stellingen van Noord-Invest over gebruik als kantooruimte of atelier zouden impliceren, zijn die overeenkomsten door de opzegging rechtsgeldig tot een einde gekomen (zonder dat tijdig ontrui-mings-bescher-ming is verzocht) en behoeft Noord-Invest zich dus niet te beroepen op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid.

4.4.1 Het hof stelt het volgende voorop. Voor zover Noord-Invest met haar verwijzing naar het zogenaamde Haviltex-criterium heeft willen betogen dat de overeenkomsten in kwestie geen huurovereenkom-sten zijn, omdat [geïntimeerden] bij het aangaan van die overeenkomsten wisten dat het de bedoeling was een tijdelijke overeenkomst aan te gaan die tot een einde zou komen als Noord-Invest zou overgaan tot de herontwikkeling van de panden en dus ook niet iets anders mocht verwachten, faalt dit betoog, omdat een dergelijke wetenschap niet kan afdoen aan het karakter van huurovereen-komst en dus ook niet aan dwingende bepalingen van huurrecht, zoals de huurbescherming, waarvan bij het sluiten van de overeenkomst geen afstand kan worden gedaan.

4.4.2 Het voorgaande laat onverlet dat het denkbaar is dat een na ingang van de huurovereenkomst gedaan beroep op huurbe-scher-ming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaan-vaardbaar is, mede vanwege de verwachtingen die partijen ten tijde van het sluiten van de overeenkomst over en weer mochten koesteren. Hetgeen Noord-Invest in dit verband heeft aangevoerd is tot dat oordeel echter onvoldoende. De dwingend-heid van de huurbescherming bestaat nu juist erin dat partijen niet in onderling overleg kunnen bepalen dat de huurovereen-komst bij opzegging en/of bij het intreden van een bepaalde gebeurtenis automatisch tot een einde komt, ook al willen zij dat bij het aangaan van de overeenkomst allebei, althans zeggen zij beiden dat zij dat willen. Anders gezegd: in de gegeven omstandigheden kan hetgeen [geïntimeerden] bij het aangaan van de overeenkomsten hebben verklaard niet meebrengen dat het beroep op huurbescherming dat zij thans doen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Noord-Invest verkeerde bij het aangaan van de overeenkomsten bijvoorbeeld niet in een noodsituatie en evenmin heeft zij vanuit altruïs-tische motieven beoogd [geïntimeerden] uit een noodsi-tuatie te redden. Ieder van partijen is vanuit haar welbegre-pen eigenbelang de

overeenkomst aangegaan. Bovendien is Noord-Invest een commerciële partij, die zoals zij zelf heeft aangevoerd, van de door Zwerfkei Bewaring B.V. gesloten overeenkomsten is afgeweken omdat die voor haar financieel te ongunstig waren. Bij het nemen van die beslissing had zij zich rekenschap kunnen en moeten geven van de consequenties die een en ander voor haar rechtspositie zou kunnen hebben. Die consequenties zijn bovendien ook weer niet zó draconisch. Opzegging van de overeenkomst blijft mogelijk, zij het slechts op de in de wet omschreven voorwaarden.

4.4.3 Al met al moet het oordeel zijn dat het beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid niet opgaat. Grief I is tevergeefs voorgedragen.

4.5 Met de grieven IV en V betoogt Noord-Invest dat zij terecht een beroep heeft gedaan op dringend eigen gebruik. Ook bij de behandeling van deze grief gaat het hof veronderstellenderwijs ervan uit dat alle door [geïntimeerden] gehuurde ruimten woonruimten of middenstandsbedrijfsruimten zijn.

4.5.1 De kantonrechter heeft overwogen dat het beroep van Noord-Invest op gedeeltelijke sloop, renovatie en herontwikkeling die beëindiging van de huurovereenkomst noodzakelijk zouden maken, zodanig slecht was onderbouwd dat het zonder nader onderzoek voor afwijzing in aanmerking kwam, omdat Noord-Invest niet van iedere ruimte afzonderlijk aannemelijk had gemaakt dat die dringend nodig zou zijn voor eigen gebruik, wat nu het om meer panden gaat, onwaarschijnlijk is.

4.5.2 In hoger beroep heeft Noord-Invest haar plannen met de panden nader geconcretiseerd. Zij stelt dat er zowel een bouwkundige als een financiële noodzaak is om over te gaan tot renovatie van de panden waarin de gehuurde ruimten zich bevinden. De panden bevinden zich bouwkundig in een slechte staat; zo is er ernstige houtrot in de balklagen en is de fundering gebrekkig, met verzakking tot gevolg. Daarnaast voldoen de panden ook niet aan de eisen van de tijd op het gebied van verwarming, sanitair, elektra en isolatie. Financieel is de situatie aldus, dat ook zonder deze renovatiewerkzaamheden de exploitatie van de panden zwaar verliesgevend is. Uitsluitend door renovatie en herontwikkeling is weer een gezonde exploitatie mogelijk. Noord-Invest beschikt sinds 10 november 2010 over een vergunning van het stadsdeel om de panden te verbouwen in 32 shortstayappartementen. Na een gedeeltelijke sloop zal eerst het funderingsherstel van alle panden van binnenuit worden aangepakt. De bewoners/gebruikers zullen dan niet in de panden kunnen blijven. De kosten van de renovatie lopen in de miljoenen euro's. In de plannen komen de bestaande ruimten te vervallen, zodat de huurovereenkomsten niet kunnen worden voortgezet. Voortzetting van de huurovereenkomsten zou de plannen ook financieel onuitvoerbaar maken.

4.5.3 [geïntimeerden] bestrijden niet dat de bouwkundige toestand van de panden slecht is. Wel bestrijden zij dat het noodzakelijk is dat de huurovereenkomsten tot een einde komen. Tijdens de werkzaamheden kunnen [geïntimeerden] in wisselwoningen verblijven. De noodzaak tot herstel kan alleen reden geven om tot huuropzegging over te gaan als dat herstel zo duur is dat de kosten ervan bij lange na niet uit de huidige huurinkomsten kunnen worden voldaan. Een opgave van de kosten van renovatie heeft Noord-Invest niet verstrekt, evenmin als een opgave van de opbrengsten na renovatie. Het feit dat het pand kennelijk te duur is gekocht, zodat de rentelasten hoog zijn, moet voor rekening van Noord-Invest blijven. De exploitatie is bovendien financieel veel minder ongunstig dan Noord-Invest doet voorkomen; de kosten van de panden moeten worden omgeslagen naar rato van het gehuurde oppervlak. Voorts zijn de plannen van Noord-Invest naar de mening van [geïntimeerden] veel te vaag. Een monumentenvergunning ontbreekt, evenals een onttrekkingsvergunning, die nodig is om van woningen shortstayappartementen te maken. Een dergelijke vergunning geldt overigens maar voor een periode van tien jaar. Ten pleidooie hebben [geïntimeerden] nog aangevoerd dat Noord-Invest in het kader van de vergunningsaanvraag de maten van het pand verkeerd heeft opgegeven, kennelijk met het doel daarmee de vergunning mogelijk te maken. Deze bevindingen zijn aan de toezichthouders voorgelegd. Als er willens en weten verkeerde opgave is gedaan, wordt de vergunning ingetrokken, aldus [geïntimeerden]

4.5.4 Het hof stelt het volgende voorop. Het enkele feit dat de verhuurder wil overgaan tot uitvoering van een renovatieplan kan geen grond opleveren voor het aannemen van dringend eigen gebruik, in de regel ook niet als de exploitatie van het gehuurde in ongewijzigde staat onrendabel is. Indien zich echter een structurele wanverhouding voordoet tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten kan het oordeel gerechtvaardigd zijn dat de verhuurder het gehuurde in verband met de renovatie zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van hem, de belangen van beide partijen naar billijkheid

in aanmerking genomen, niet kan worden verlangd dat de huurverhouding wordt voortgezet.

4.5.5 [geïntimeerden] hebben niet bestreden dat het nodig is dat binnen afzienbare tijd aan de panden en aan de gehuurde ruimten ingrijpende reparatiewerkzaamheden worden verricht, onder meer met betrekking tot de balklagen en de fundering. Evenmin hebben zij bestreden dat de kosten van dergelijke werkzaamheden aanzienlijk zijn – hetgeen bij een groot monumentaal complex als het onderhavige ook valt te verwachten.

4.5.6 Hoewel hiervoor onder 4.3.2 is vastgesteld dat in ieder geval in 2006 het na aftrek van de gebruikskosten resterende bedrag hoog genoeg was om als huur te kunnen worden aangemerkt, is het naar het oordeel van het hof niet voor serieuze discussie vatbaar dat de exploitatie van de panden ernstig verliesgevend is. Dit geldt ook voor de exploitatie van de door [geïntimeerden] gehuurde ruimten, als de totale kosten van de panden daarover worden omgeslagen. Bij de onder 4.3.2 genoemde berekening zijn immers verscheidene kostenposten die onlosmakelijk met de eigendom van een onroerende zaak verbonden zijn, zoals rente, opstalverzekering en belastingen, uitdrukkelijk buiten beschouwing gelaten. Wanneer die posten wel worden meegenomen resteert alleen al voor de door [geïntimeerden] gehuurde ruimten een maandelijks verlies van verscheidene duizenden euro's per maand – zoals al kan worden opgemaakt uit de door [geïntimeerden] zelf in haar pleitnotitie gemaakte berekening. Niet valt in te zien hoe een dergelijke exploitatie op de langere termijn redelijkerwijs kan worden volgehouden. Het betoog van [geïntimeerden] dat de hoge rentelast het gevolg is van slecht ondernemerschap van Noord-Invest en daarom voor haar eigen rekening moet blijven, mist een kenbare feitelijke onderbouwing – wat overigens van dat argument ook zij.

4.5.7 Uit hetgeen hiervoor is overwogen vloeit voort dat zich, anders dan [geïntimeerden] bepleiten, wel degelijk de situatie voordoet dat "het noodzakelijk herstel zo duur is dat dat bij lange niet uit de huidige huren betaald kan worden". De huidige huren zijn immers bij lange na al niet toereikend om de normale lasten van de gehuurde ruimten te voldoen, laat staan dat daaruit ook nog eens groot onderhoud zou kunnen worden verricht. Dat onderhoud is niettemin noodzakelijk, hetgeen des te meer het oordeel rechtvaardigt dat zich in dit geval een structurele wanverhouding voordoet tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten. Het door [geïntimeerden] gedane aanbod om na de werkzaamheden genoeg te nemen met een geringer aantal vierkante meters bevestigt in wezen slechts dat voortzetting van de huurovereenkomsten niet realistisch is. Ook zonder dat daarover cijfers zijn verstrekt acht het hof voorts voldoende aannemelijk dat uitvoering van de plannen Noord-Invest een (veel) gunstiger exploitatieresultaat zal bezorgen.

4.5.8 Het hof deelt voorts niet het standpunt van [geïntimeerde sub 3]c.s dat de renovatieplannen van Noord-Invest te vaag zijn om een opzegging wegens dringend eigen gebruik te rechtvaardigen. Noord-Invest heeft de haalbaarheid van haar plannen voldoende aannemelijk gemaakt. Noord-Invest heeft op basis van haar bouwplan recentelijk een bouwvergunning ontvangen. In het kader van die vergunningsaanvraag is door de Commissie Welstand en Monumenten een positief advies uitgebracht. Verder heeft Noord-Invest ten pleidooie er – onvoldoende weersproken – op gewezen dat uit het feit dat een bouwvergunning is verleend, reeds volgt dat van de zijde van Monumenten met de bouwaanvraag is ingestemd. Naar het oordeel van het hof valt dus niet te verwachten dat de verlening van een monumentenvergunning op problemen zal stuiten. Hetzelfde geldt voor de verlening van de onttrekkingenvergunning op grond van de huisvestingsverordening. Het stadsdeel heeft immers aan Noord-Invest uitdrukkelijk een ontheffing van het bestemmingsplan verleend om shortstayappartementen te bouwen. Dat Noord-Invest laatstbedoelde vergunning nog niet heeft aangevraagd valt, gelet op de onzekerheid van de uitkomst van de onderhavige procedure, goed te begrijpen. Voor het geval dat in een later stadium alsnog mocht blijken dat de wil tot eigen gebruik in werkelijkheid heeft ontbroken, biedt de wet in artikel 7:276 BW een voorziening. Hetgeen, ten slotte, [geïntimeerden] ten pleidooie nog hebben aangevoerd met betrekking tot de – al dan niet opzettelijke – opgave van onjuiste maten in het vergunningstraject, is te weinig geadstrueerd om in dit stadium van het geding op zichzelf nog aan toewijzing van de vordering in de weg te kunnen staan.

4.5.9 Bij de beantwoording van de vraag of Noord-Invest het gehuurde in verband met de renovatie zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van haar niet kan worden verlangd dat de huurverhouding wordt voortgezet, dienen de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking te worden genomen. De belangen van Noord-Invest zijn hiervoor al beschreven. In haar nadeel kan worden meegewogen dat zij een commerciële partij is die door de aankoop van deze

panden en het vervolgens aangaan van de huurovereenkomsten een ondernemersrisico heeft genomen, dat zij niet eenvoudig op derden kan afwentelen. Daar staat echter weer tegenover dat het evidente woonbelang van [geïntimeerden] wordt gerelativeerd door het feit dat zij altijd ermee rekening hebben moeten houden dat het gebruik tijdelijk zou blijken te zijn. Hetgeen over de beëindiging in verband met herontwikkeling in de overeenkomsten is opgenomen kan weliswaar niet aan het ontstaan van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd in de weg staan, maar is in het kader van een belangenafweging bij een beroep op dringend eigen gebruik beslist niet zonder betekenis. Afweging van al deze elementen brengt het hof tot het oordeel dat van Noord-Invest zich terecht op dringend eigen gebruik heeft beroepen: van haar kan niet worden verlangd dat de huurverhouding met [geïntimeerden] wordt voortgezet.

4.5.10. Een vordering tot beëindiging van een huurovereenkomst met betrekking tot woonruimte wegens dringend eigen gebruik kan alleen worden toegewezen als blijkt dat de huurder ander passende woonruimte kan verkrijgen. De opzeggende verhuurder hoeft die vervangende woonruimte niet zelf aan te bieden, zij hoeft slechts beschikbaar te zijn. Voorts is passendheid voldoende; niet is vereist dat de vervangende woonruimte qua oppervlakte, huurprijs of ligging vergelijkbaar is met het gehuurde.

4.5.11 Noord-Invest heeft gesteld dat [geïntimeerden] bij beëindiging van de huurovereenkomst in verband met de voorgenomen renovatie door het stadsdeel zullen worden aange-merkt als stadsvernieuwings-urgent en op die manier snel in aanmerking kunnen komen voor vervangende woonruimte. [geïntimeerden] hebben de stelling dat zij recht hebben op een stadsvernieuwings-urgentie, die bevestiging vindt in het feit dat het verkrijgen van een dergelijke urgentie onderwerp is geweest van serieus overleg tussen Noord-Invest en [geïntimeerde sub 12], dat niet is afgebroken omdat de vergunning niet zou kunnen worden verkregen, niet gemotiveerd weersproken. Evenmin hebben [geïntimeerden] redenen aangevoerd waarom een dergelijke urgentie hun geen soelaas zou bieden. Het hof neemt daarom aan [geïntimeerden] passende woonruimte zullen kunnen verkrijgen.

4.5.12 Al met al moet het oordeel zijn dat de vordering tot beëindiging van de huur op grond van dringend eigen gebruik toewijsbaar is. De grieven IV en V slagen derhalve.

4.6 Grief III bestrijdt het oordeel van de kantonrechter dat de door Moskito/[geïntimeerde sub 10] en [geïntimeerde sub 12] gesloten huurovereenkomsten betrekkelijk zouden zijn tot woonruimte.

4.6.1 De kantonrechter heeft dit oordeel gemotiveerd met de overweging dat deze partijen overeenkomsten terzake woonruimte zijn aangeboden, die zij hebben ondertekend.

4.6.2 Noord-Invest stelt zich op het standpunt dat Moskito en [geïntimeerde sub 12] bedrijfsruimten hebben gehuurd. In de toelichting op de grief voert zij aan dat niet hetgeen partijen zijn overeengekomen, maar het feitelijk gebruik beslissend is. Het hoofdelement van het gebruik is onmiskenbaar de ondernemingsactiviteit. [geïntimeerde sub 10] woont in het geheel niet in het gehuurde, maar in een hem in eigendom toebehorende woning elders en de huur wordt door de onderneming, Moskito, voldaan. [geïntimeerde sub 12] heeft het overgrote deel van het gehuurde in gebruik als bedrijfsruimte, namelijk atelier en pension, aldus Noord-Invest.

4.6.3 Bij de kwalificatie van een huurovereenkomst komt het in beginsel aan op hetgeen partijen ten tijde van het aangaan van de overeenkomst omtrent het gebruik van het gehuurde voor ogen heeft gestaan. Veelal zal dat beoogde gebruik tot uitdrukking zijn gebracht in de tekst van de overeenkomst. Hetgeen partijen zijn overeengekomen is daarom in zoverre wel degelijk van belang. Voorts is, anders dan Noord-Invest lijkt te betogen, het feitelijke gebruik alleen beslissend, als dat feitelijke gebruik in overeenstemming is met, of kan dienen als bewijs van het beoogde gebruik. Het hof laat daar de situatie dat het gewijzigde feitelijke gebruik uitdrukkelijk of stilzwijgend onderdeel is gaan uitmaken van de huurovereenkomst, omdat dat in dit geding niet is gesteld. Dat [geïntimeerde sub 12] na verloop van tijd in het gehuurde pensionactiviteiten is gaan verrichten is dan ook niet van belang, nu niet is gesteld dat partijen dat gebruik bij het sluiten van de overeenkomst reeds beoogden.

4.6.4 In de door [geïntimeerde sub 10] namens Moskito gesloten overeenkomst is de ruimte

aangeduid als "woning" en is het beoogde gebruik omschreven als bewoning of kantoorgebruik. Voorts is vermeld dat de woning slechts met uitdrukkelijke toestemming van Noord-Invest voor bedrijfsmatige activiteiten mag worden gebruikt. Hetzelfde geldt voor de door [geïntimeerde sub 12] gesloten overeenkomst. Noord-Invest heeft in eerste aanleg aangevoerd dat bij het sluiten van de overeenkomsten gebruik als kantoor respectievelijk atelier werd beoogd. Het ligt, gegeven de tekst van de overeenkomsten, op de weg van Noord-Invest om aan te tonen dat het gehuurde mede in aanmerking genomen de inrichting en hetgeen partijen omtrent het gebruik voor ogen stond, in overwegende mate voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is. Het enkele feit dat een rechtspersoon de overeenkomst heeft gesloten is tot dat oordeel onvoldoende.

4.6.5 Het hof zal Noord-Invest echter niet tot bewijs toelaten, omdat zij op dit punt niet specifiek bewijs heeft aangeboden en het hof (mede daarom) ervan uitgaat dat Noord-Invest geen behoefte heeft aan deze bewijslevering in de zich hier voordoende situatie dat het beroep op dringend eigen gebruik slaagt, ook al betekent dit dat zij ook aan Moskito en [geïntimeerde sub 10] (gezamenlijk) en aan [geïntimeerde sub 12] een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten moet betalen op grond van het dan toepas-selijke 7:275 BW. In theorie zou de vraag welk huurregime van toepassing is, ook gevolgen kunnen hebben voor de mogelijkheid de ontruimings-beslissing uitvoerbaar bij voorraad te verkla-ren, maar in dit geval is dat niet het geval, omdat twee van de gehuurde ruimten onbetwist woonruim-ten zijn en het hof het niet geëigend acht om een deel van de ontrui-mings-veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad te verkla-ren en een ander deel niet.

4.6.6 Op grond van het voorgaande faalt grief III. Met de kantonrechter oordeelt het hof dat alle gehuurde ruimten woonruimten zijn.

4.7 Het slagen van de grieven IV en V en het falen van grief III brengt mee dat het hof de einddatum van de huurovereenkomsten moet bepalen. Het hof zal die einddatum stellen op 1 december 2011. [geïntimeerden] zullen het gehuurde uiterlijk op 30 november 2011 moeten ontruimen. Deze termijn van drie maanden geeft [geïntimeerden] naar het oordeel van het hof voldoende tijd om zich op de verhuizing voor te bereiden.

4.8 Nu het verzoek tot beëindiging van de huurovereenkomsten wordt toegewezen met het oog op een beoogde renovatie, dient het hof op grond van artikel 7:275 lid 3 BW een door Noord-Invest te betalen bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten vast te stellen. Gelet op alle omstandigheden van het geval en meer in het bijzonder op de achtergrond van de huurovereen-komsten en de lage huur, die [geïntimeerden] in staat moet hebben gesteld voor hun verhuizing te reserveren, ziet het hof geen reden een hoger bedrag toe te wijzen dan het in artikel 7:275 lid 4 BW bedoelde minimumbedrag van € 5.396,=. Dat sommige van de ruimten (in ieder geval:) ten dele als bedrijfsruimte in gebruik zijn geeft geen reden voor een verhoging, omdat het hier nu eenmaal gaat om huurovereenkomsten met betrekking tot woonruimte en het andere gebruik, voor zover ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst beoogd (kantoor, atelier) op zichzelf in het geheel geen aanspraak zou hebben gegeven op enige financiële bescherming tegen de kosten van verhuizing.

4.9 De beëindiging van de huurovereenkomsten en de veroordelingen tot ontruiming zullen niet uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard. De wet bepaalt in artikel 7:272 lid 1 BW immers dat de huurovereenkomst doorloopt totdat onherroe-pe-lijk is beslist, ook bij een vordering gegrond op dringend eigen gebruik. Noord-Invest heeft geen argumenten aangedragen waarom in dit geval anders zou moeten worden geoordeeld. Als uitvloeisel van het voorgaande zal ook de veroordeling tot betaling van een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten niet uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard.

## 5. Slotsom en kosten

5.1 Noord-Invest is niet-ontvankelijk in haar hoger beroep jegens de geïntimeerden sub 1, 2, 4, 6, 7, 8 en 11. Zij dient de kosten van dat deel van het hoger beroep te dragen, aan de zijde van genoemde geïntimeerden te begroten op nihil.

5.2 De grieven I, II en III falen. De grieven IV en V slagen, voor zover gericht tegen het vonnis van de kantonrechter.

5.3 Noord-Invest zal niet-ontvankelijk worden verklaard in het hoger beroep tegen het vonnis van de rechtbank. Het vonnis van de kantonrechter zal worden vernietigd, de huurovereenkomsten worden beëindigd en [geïntimeerden] worden veroordeeld tot ontruiming, onder toekenning van een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten.

5.4 Als de in het ongelijk gestelde partij dienen [geïntimeerden] de kosten van het geding in beide instanties te dragen.

## 6. Beslissing

Het hof:

verklaart Noord-Invest niet-ontvankelijk in het hoger beroep tegen de bestreden vonnissen voor zover gewezen tussen Noord-Invest en de geïntimeerden sub 1, 2, 4, 6, 7, 8, en 11;

veroordeelt Noord-Invest jegens de geïntimeerden sub 1, 2, 4, 6, 7, 8, en 11 in de kosten van het hoger beroep en begroot die kosten, voor zover tot heden aan hun zijde gevallen, op nihil;

verklaart Noord-Invest niet-ontvankelijk in het hoger beroep tegen het bestreden vonnis van de rechtbank Amsterdam van 6 juni 2007;

vernietigt het bestreden vonnis van de kantonrechter Amsterdam van 8 april 2008 voor zover gewezen tussen Noord-Invest en [geïntimeerden];

en opnieuw rechtdoende:

bepaalt dat de huurovereenkomst tussen Noord-Invest en [geïntimeerde sub 3] met betrekking tot de ruimte aan de [adres te gemeente] eindigt per 1 december 2011;

veroordeelt [geïntimeerde sub 3] om de ruimte aan de [adres] te [gemeente] uiterlijk op 30 november 2011 met al het hare en de haren te ontruimen en onder afgifte van de sleutels ter algehele en vrije beschikking van Noord-Invest te stellen;

veroordeelt Noord-Invest tot betaling aan [geïntimeerde sub 3] van een bedrag van € 5.396,= als bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten;

bepaalt dat de huurovereenkomst tussen Noord-Invest en [geïntimeerde sub 5] met betrekking tot de ruimte aan de [adres] te [gemeente] eindigt per 1 december 2011;

veroordeelt [geïntimeerde sub 5] om de ruimte aan de [adres] te [gemeente] uiterlijk op 30 november 2011 met al het hare en de haren te ontruimen en onder afgifte van de sleutels ter algehele en vrije beschikking van Noord-Invest te stellen;

veroordeelt Noord-Invest tot betaling aan [geïntimeerde sub 5] van een bedrag van € 5.396,= als bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten;

bepaalt dat de huurovereenkomst tussen Noord-Invest en Moskito met betrekking tot de ruimte aan de [adres] te [gemeente] eindigt per 1 december 2011;

veroordeelt Moskito en [geïntimeerde sub 10] om de ruimte aan de [adres] te [gemeente] uiterlijk op 30 november 2011 met al het hunne en de hunnen te ontruimen en onder afgifte van de sleutels ter algehele en vrije beschikking van Noord-Invest te stellen;

veroordeelt Noord-Invest tot betaling aan Moskito en [geïntimeerde sub 10] van een bedrag van € 5.396,= als bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten;

bepaalt dat de huurovereenkomst tussen Noord-Invest en [geïntimeerde sub 12] met betrekking tot

de ruimte aan de [adres] te [gemeente] eindigt per 1 december 2011;

veroordeelt [geïntimeerde sub 12] om de ruimte aan de [adres] te [gemeente] uiterlijk op 30 november 2011 met al het zijne en de zijnen te ontruimen en onder afgifte van de sleutels ter algehele en vrij beschikking van Noord-Invest te stellen;

veroordeelt Noord-Invest tot betaling aan [geïntimeerde sub 12] van een bedrag van € 5.396,= als bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten;

verwijst [geïntimeerden] in de kosten van het geding en begroot die kosten, voor zover tot heden aan de zijde Noord-Invest gevallen, in eerste aanleg op € 351,85 aan verschotten en € 600,= voor salaris advocaat/gemachtigde en in hoger beroep op € 325,80 aan verschotten en € 2.682,= voor salaris advocaat, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 14 dagen na de datum van dit arrest;

verklaart bovenstaande proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.W. Hoekzema, J.C.W. Rang en H.J.M. Boukema en in het openbaar door de rolraadsheer uitgesproken op 30 augustus 2011.