

Stadshart Amstelveen: Renovatie van een winkelcentrum is complex

DONDERDAG
MIDSUMMER
NIGHT
SHOPPING

**Stadshart Amstelveen
uitgeroepen tot beste
winkelcentrum van NL!***

Kom en ervaar het zelf!

amstlvn

DONDERDAG
MIDSUMMER
NIGHT
SHOPPING

**Stadshart Amstelveen
uitgeroepen tot beste
winkelcentrum van NL!***

Kom en ervaar het zelf!

amstlvn

*De Winkelcentrum Kwaliteitsmonitor 2013.

★★★★

Ik kreeg laatst een kleurig foldertje in de bus, met aan de voorkant een hippe dame met grote zonnebril en de tekst: “*Stadshart Amstelveen uitgeroepen tot beste winkelcentrum van NL*”. De winkelcentrum Kwaliteitsmonitor 2013 was tot die conclusie gekomen.

Op de achterkant van het foldertje viel te lezen dat Stadshart Amstelveen het eerste ‘viersterren winkelcentrum’ van Nederland zou zijn, met meer dan 200 winkels en daarnaast exclusieve services zoals een personal shopper en gratis WiFi. Niets meer aan doen zou je denken.

Eigenaar Unibail-Rodamco is een andere mening toegedaan. Het winkelcentrum, hoewel viersterren, moet groter en beter geschikt worden gemaakt om grotere winkelketens te kunnen faciliteren. Samen met de gemeente Amstelveen werd een ingrijpend renovatieplan uitgedokterd, waarbij ook een groot aantal woningen plaats zou moeten maken voor de uitbreiding van het winkelcentrum. De plannen werden begin juni gepresenteerd en lokten een storm van protest op van geschrokken bewoners die er niets voor voelden om hun huizen uit te gaan. Amper een week na de presentatie werden de plannen door de gemeente Amstelveen weer ingetrokken, omdat het draagvlak ontbrak. Dit tot ergernis van Unibail-Rodamco: “*Dat het college na negen dagen de steun aan ons plan intrekt, is onbegrijpelijk*” aldus de voorman van Unibail-Rodamco in het Parool. Unibail-Rodamco verweet de gemeente “*alles verkeerd te hebben gedaan, met name in de communicatie*”. Wat Unibail-Rodamco betreft wordt er gewacht tot een volgend college dat dit plan wel blijft steunen. De verantwoordelijk wethouder bleef rustig en nam dat standpunt “*voor kennisgeving aan.*” “*Ik begrijp de emotie bij Unibail-Rodamco, maar ik kan niet inschatten hoe dit verder loopt. Wat ons betreft blijven we in gesprek over plannen om het stadshart te versterken.*”^[1]

Kortom, over de plannen voor het Stadshart Amstelveen is er dus nog lang geen overeenstemming. Maar als er uiteindelijk een plan komt, hoe wordt getoetst of een renovatieplan juridisch door de beugel kan?

Renovatie: hoe zit het juridisch?

Om een renovatie zoals bij het Stadshart Amstelveen te realiseren zijn er grofweg twee mogelijkheden.

Renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst

Het kan zijn dat een deel van de bewoners en winkeliers na de renovatie op dezelfde plek terugkeren, maar wel tijdelijk plaats moeten maken voor de verbouwingen. Huurders kunnen echter niet zomaar gedwongen worden om tijdelijk plaats te maken. De verhuurder dient dan op grond van art. 7:220 BW een redelijk voorstel aan de huurder te doen. Wat redelijk is hangt af van de situatie, maar doorgaans zal een redelijk voorstel een tegemoetkoming voor verhuiskosten, een aanbod voor tijdelijke huisvesting en in geval van bedrijfsruimte een tegemoetkoming voor omzetsderving bevatten. Het redelijk voorstel zal ook duidelijk moeten maken hoe lang de renovatie duurt en wat de huurprijs na renovatie is. Als partijen geen overeenstemming bereiken over een voorstel kan de verhuurder door de rechter laten toetsen of een gedaan voorstel redelijk is.

Renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst

Voor de bewoners en winkeliers die niet passen in de plannen dient de verhuurder de huurovereenkomsten te beëindigen. Ook dat gaat echter niet zomaar. Bij renovatie is de meest gebruikte opzeggingsgrond dringend eigen gebruik wegens renovatie. Bij woon- en winkelruimte dient de verhuurder na een opzegging een beëindigingsvordering in te stellen. Om op deze grond te kunnen opzeggen en de beëindigingsvordering te laten slagen zal de verhuurder de dringendheid van het renovatieplan moeten aantonen. In dit geval zal dus bijvoorbeeld moeten worden aangetoond waarom, ondanks dat dit winkelcentrum al het beste van Nederland zou zijn met meer dan 200 winkels, er toch de noodzaak is voor een verdere uitbreiding en verbouwing. Als de dringendheid vaststaat, volgt er in geval van woonruimte nog een belangenafweging. Het belang van verhuurder om de renovatie te kunnen uitvoeren zal dan afgewogen worden tegen het belang van de bewoners om in hun woningen te blijven. Pas als de belangenafweging ook in het voordeel van de verhuurder uitvalt, kan bij woonruimte de beëindiging worden toegewezen. Bij bedrijfsruimte ontbreekt de belangenafweging en kan de beëindigingsvordering dus al worden toegewezen als de dringendheid vaststaat.

Lees ook [hier](#) een eerder blog over renovatie.

Vóór alles: draagvlak

Kortom, er dienen nog wat stappen te worden ondernomen voordat deze renovatie kan worden gerealiseerd. Om te beginnen zal er eerst een plan moeten komen. Maar belangrijker dan een plan is draagvlak voor de renovatie. Zonder draagvlak, zoals blijkt uit deze situatie, kan een renovatie heel lang duren.

[Ginio Beij](#) (beij@m2advocaten.nl)

[1] Alle citaten uit het Parool, 13 juni 2013, “*de gemeente deed alles verkeerd*”, blz. 23