

LJN: BY7818, Sector kanton Rechtbank Amsterdam , CV12-3487

Datum 27-11-2012

uitspraak:

Datum 07-01-2013

publicatie:

Rechtsgebied: Civiel overig

Soort procedure: Eerste aanleg - enkelvoudig

Inhoudsindicatie: huur 290-bedrijfsruimte. Geen dringend eigen gebruik wegens renovatie (o.a. vergroten) winkelpand PC Hoofdstraat Amsterdam. Bij belangenafweging weegt belang huurder zwaarder. Huurder heeft een in aanmerking te nemen belang om in het gehuurde te blijven nu de uitstraling van de PC Hoofdstraat ook op haar afstraalt zolang zij daar een winkel exploiteert. Feiten en omstandigheden niet vergelijkbaar met uitspraak hof Amsterdam, 16-2-2010, LJN: BO2432, bekrachtigd HR 8-4-2011, LJN: BP3276.

Vindplaats(en): Rechtspraak.nl

WR 2013, 36 m. nt. mr. E.E. van der Kamp

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Sector Kanton

Locatie Amsterdam

Rolnummer: 1320932 CV EXPL 12-3487

Vonnis van: 27 november 2012

F.no.: 460

Vonnis van de kantonrechter

I n z a k e

1. de stichting Stichting ALRI

gevestigd te Amsterdam

eiseres sub 1

2. de besloten vennootschap PLATINA HOLDING B.V.

gevestigd te Amsterdam

eiseres sub 2

nader te noemen Stichting Alri

gemachtigde voor eiseres sub 1 en sub 2: mr. A.D. Flesseman

eiseres sub 1 en sub 2 worden gezamenlijk ook Alri c.s. genoemd

t e g e n

de besloten vennootschap CAINCO B.V.

gevestigd te Amsterdam

gedaagde

nader te noemen Cainco

gemachtigde: mr. Th. C. Visser

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende processtukken zijn ingediend:

- de dagvaarding van 18 januari 2012 inhoudende de vordering van Alri c.s. met producties;
- de conclusie van antwoord van Cainco met producties.

Daarna is bij tussenvonnis 17 april 2012 een verschijning van partijen ter terechtzitting bevolen. Deze zitting heeft op 12 juni 2012 plaatsgevonden. Voor Alri c.s. is verschenen de heer [naam], vergezeld de gemachtigde van Alri c.s.. Namens Cainco is verschenen [naam], vergezeld van de gemachtigde van Cainco. Van het verhandelde ter zitting is aantekening gehouden. Beide partijen hebben een pleitnota overgelegd. Voorafgaand aan de zitting zijn namens Alri producties ingediend. Na debat is vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

feiten en omstandigheden

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staan de volgende feiten en omstandigheden vast:

1.1. Cainco huurt van Alri c.s. de bedrijfsruimte gelegen aan het adres [adres gehuurde] te Amsterdam (nader het gehuurde te noemen). Cainco heeft de huurovereenkomst krachtens indeplaatsstelling met toestemming van de rechtsvoorgangster van Alri c.s. per 1 januari 1997 overgenomen. Partijen zijn 23 september 2002 een nieuwe huurovereenkomst aangegaan met betrekking tot het gehuurde voor de duur van 10 jaar, te beginnen op 1 maart 2003.

1.2. Op dit moment bedraagt de overeengekomen huurprijs € 73.768,00 per jaar exclusief btw.

1.3. De winkelruimte bestaat uit een zogenaamde splitlevel winkelruimte, waarbij de winkelruimte is verdeeld over drie niveaus. De kelderruimte wordt gebruikt als magazijn.

1.4. Cainco exploiteert in het gehuurde een exclusieve damesmodewinkel van de zogenaamde Marc Cain-formule. Cainco exploiteert in Nederland nog een aantal andere modewinkels in de Mark Cain-formule.

1.5. Bij brief van 4 oktober 2011 heeft de gemachtigde van Alri c.s. de huurovereenkomst opgezegd per 1 maart 2013, primair op grond van een dringende reden wegens renovatie, subsidiair op grond van de belangenafweging ex artikel 7:296 lid 3 BW.

1.6. Cainco heeft niet ingestemd met de opzegging.

1.7. Aan Alri c.s. is een omgevingsvergunning verleend met betrekking tot het gehuurde voor het uitdiepen van het souterrain en het aan de achterzijde uitbreiden van de begane grond en het souterrain met behoud van bestemming tot winkel.

1.8. Bij brief van 19 april 2012 heeft Alri c.s. aan Cainco een huurvoorstel na renovatie gedaan, waarin een huurprijs van € 300.000 per jaar te vermeerderen met btw is voorgesteld en € 300.000 aan sleutelgeld te vermeerderen met btw.

1.9. In reactie daarop heeft Cainco laten weten hiermee niet akkoord te gaan en heeft een huurprijs voorgesteld van € 120.000 per jaar exclusief btw. Tevens heeft Cainco een gewijzigde verbouwing voorgesteld, waarbij de splitlevel indeling behouden blijft.

1.10. Alri c.s. heeft vervolgens Cainco laten weten dat de beoogde renovatie als uitgangspunt heeft te gelden.

vordering

2. Alri c.s. vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

a. de huurovereenkomst tussen partijen met betrekking tot het gehuurde aan de [adres gehuurde] te Amsterdam per 1 maart 2013 te beëindigen, althans, op een in goede justitie te bepalen datum;

b. Cainco te veroordelen tot ontruiming van het gehuurde per de datum van beëindiging conform de overeengekomen bepalingen op straffe van een dwangsom dat zij daaraan niet voldoet, met de machtiging van Alri c.s. om de tenuitvoerlegging zelf te bewerkstelligen met de hulp van de sterke arm.

c. met veroordeling van Cainco in de proceskosten.

3. Alri c.s. stelt dat zij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik. Alri c.s. moet mee met de eisen van deze tijd. De ontwikkeling in de P.C. Hoofdstraat is dat de winkeloppervlakken van de winkels worden vergroot. Alri kan niet achterblijven. Nieuwe ontwikkelingen in de bouw maken het mogelijk om de winkeloppervlakte te vergroten. Stilstand is achteruitgang met alle gevolgen daarvan voor de beleggingswaarde van het gehuurde. Met de renovatie wordt de indeling van het gehuurde

de plaats van gewijzigd en de vloeroppervlakte verdubbeld. De plaats van het gehuurde zal wijzigen doordat het gehuurde verdwijnt en opgaat in een groter geheel. De renovatie is daarom niet mogelijk met behoud van de huurovereenkomst.

4. Voor zover geen sprake zou zijn van dringend eigen gebruik wegen de belangen van Alri c.s. bij beëindiging van de huurovereenkomst zwaarder dan de belangen van Cainco bij voortzetting ervan. De huurovereenkomst heeft meer dan 10 jaar geduurd en Alri heeft een groot financieel belang bij beëindiging. Daartegenover staat dat Cainco voldoende tijd heeft gehad haar investeringen terug te verdienen en zij niet afhankelijk is van haar winkel. Cainco exploiteert nog 4 andere winkels en in Nederland. Het modemerke Marc Cain heeft over hele wereld winkels en verkooppunten. De naam en faam van dit merke werkt in het voordeel van Cainco als Cainco zich elders wil gaan vestigen. Cainco heeft dan ook geen rechtens te respecteren belang, althans, geen belang dat zwaarder dient te wegen dan het belang van Alri c.s.

5. Alri c.s. verzoekt het te wijzen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Een hoger beroep zou slechts leiden tot uitstel van beëindiging en huurgereguleeringen zouden kunnen afhaken als niet tijdig kan worden opgeleverd.

verweer

6. Cainco voert verweer en betwist dat sprake is van dringend eigen gebruik en dat belangen van Alri c.s. bij beëindiging van de huurovereenkomst groter zijn dan de belangen van Cainco bij voortzetting ervan.

7. Cainco betwist dat sprake is van renovatie, omdat de verbouwplannen geen verbetering opleveren. Het genot neemt met de realisatie van twee volledige verdiepingen niet toe maar af. Er is evenmin noodzaak voor de verbouwplannen van Alri c.s. De huidige indeling voldoet aan de eisen van de tijd. De splitlevel indeling is niet achterhaald maar een attractieve en veelgebruikte manier van indeling in de P.C. Hooftstraat, waar recentelijk door verschillende winkels nog voor is gekozen. Dat de renovatie een groot financieel rendement zal opleveren is onvoldoende onderbouwd. Alri c.s. is niet aangewezen op het gestelde rendement. Zij behoort tot een zeer vermogende groep van ondernemingen met een grote vastgoedportefeuille in Nederland. Van dringend eigen gebruik is dan ook geen sprake. Voor zover van renovatie gesproken kan worden, kan de renovatie worden gedaan met behoud van de huurovereenkomst. Plaats en functie wijzigen niet als gevolg van de verbouwplannen. De functie blijft hetzelfde en de verbouwing leidt niet tot een duidelijke vergroting of verkleining, zodat de plaats evenmin wijzigt. Cainco is bereid haar exploitatie aan te passen aan de renovatie en ook bereid haar winkel tijdelijk te sluiten.

8. Het belang van Cainco als lang gevestigde huurder bij bestemming van zijn huurgenot, weegt zwaarder dan het belang van Alri c.s. bij beëindiging van de huurovereenkomst. Cainco is bereid mee te werken aan de renovatie, met als bijkomend voordeel voor Alri c.s. dat zij reeds verhuurd heeft aan internationale trekker die Cainco met de Marc Caine-formule is. Cainco heeft er belang bij dat haar winkelformule in de P.C. Hooftstraat aanwezig is. Zij heeft, ook de afgelopen jaren, aanzienlijke investeringen in het gehuurde gedaan, die zij wenst terug te verdienen. Cainco biedt aan zes medewerkers werkgelegenheid.

9. Voor zover de kantonrechter de beëindiging vordering zal toewijzen, maakt Cainco aanspraak op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Voorts maakt zij aanspraak op een vergoeding ex artikel 7:299 BW, vast te stellen op een bedrag van € 500.000,00. Omdat het verweer niet ongegrond voorkomt, kan de gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraad niet worden toegewezen, aldus Cainco.

beoordeling

4. Alri c.s. heeft de huurovereenkomst opgezegd, primair op grond van dringend eigen gebruik wegens renovatie. Alri c.s. ziet de beoogde renovatie als een verbetering omdat de exploitatiemogelijkheden en opbrengsten van het gehuurde na renovatie in haar ogen kunnen worden geoptimaliseerd. Zij stelt dat er een dringende noodzaak tot renovatie bestaat en dat die renovatie niet mogelijk is met behoud van de huurovereenkomst. Cainco betwist gemotiveerd dat de noodzaak tot renovatie voldoende dringend is en dat behoud van de huurovereenkomst niet mogelijk zou zijn.

5. Alri c.s. heeft weliswaar aannemelijk gemaakt dat de vraag in de PC-Hoofdstraat naar grotere winkelruimtes is gegroeid maar niet dat de vraag naar splitlevel winkelruimtes is verdwenen. Volgens Alri c.s. levert de beoogde renovatie een vergroting van de totale winkelvloeroppervlak op van 168%. In de oude situatie met de splitlevel is de totale winkelruimte 103,5 m². In de nieuwe situatie is dat volgens Alri c.s. 174m² over twee ruime verdiepingen. Volgens Cainco is op grond van de overgelegde tekeningen sprake van een vergroting met 31m² omdat in de huidige situatie het gehuurde al 142,5 m² bedraagt.

6. Uit de als productie 3 en 4 bij dagvaarding overgelegde bouwtekeningen kan worden opgemaakt dat het gehuurde thans 101 m² winkelruimte en 41,3 m² magazijn ruimte en trappen, verdeeld over een souterrain, een vide en de begane grond bedraagt. In de nieuwe situatie zou na uitdieping van de kelder en uitbreiding naar achteren een als winkel te gebruiken souterrain en een begane grond etage van volgens Alri c.s. samen in totaal 172 m² ontstaan. Bij de berekening van het aantal vierkante meters is in de nieuwe situatie geen rekening gehouden met paskamers, (beperkte) berging/opslagruimte, CV/aircounit, trappen en eventueel een pantry hetgeen in de oude situatie wel tot aftrek van effectieve winkelmeters heeft geleid in de door Alri c.s. overgelegde bouwtekeningen. Onder die omstandigheden is geen sprake van een vergroting van de effectief te gebruiken winkelruimte met 168% maar van een vermeerdering met hoogstens enkele tientallen vierkante meters.

7. Hoewel geen sprake is van een bijna verdubbeling van de winkelruimte, zoals Alri c.s. in eerste instantie heeft gesteld, is wel aannemelijk dat de feitelijk te gebruiken winkelruimte na renovatie groter wordt. Volgens Alri c.s. zal de renovatie € 700.000,00 kosten, is na renovatie een huurprijs van € 300,000 per jaar haalbaar en zou een potentiële huurder bereid zijn een bedrag van € 300,000,00 mee te investeren. Cainco heeft gemotiveerd betwist dat deze aanmerkelijk hogere huurprijs daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Zij heeft daartoe aangevoerd dat de vierkante meterprijs voor de PC Hoofdstraat volgens DTZ-Zadelhoff (DTZ-rapportage winkelhuren Amsterdam 2011) tussen de € 900,00 en € 1.500,00 per vierkante meter is. Het feitelijk aantal vierkante meters, waarvan door Alri c.s. bij haar ramingen over de situatie na renovatie wordt uitgegaan, is niet reëel, ook omdat winkelruimte in een souterrain minder huuropbrengst genereert. Alri c.s. heeft in reactie op dit gemotiveerde verweer haar stelling niet nader geconcretiseerd en onderbouwd, hetgeen wel op haar weg lag.

8. Alri c.s. stelt niet dat de huidige exploitatie niet rendabel (meer) is, maar stelt dat met de renovatie bij een investering van € 700.000,00 een rendement van 18,95% kan worden behaald. Of na de renovatie dit hoge rendement daadwerkelijk kan worden behaald is, mede gelet op het voorgaande, op basis van de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting niet aannemelijk geworden, reeds omdat de vermeerdering van het aantal effectief als winkelruimte te gebruiken vierkante meters niet zo groot is als Alri c.s. tot uitgangspunt heeft genomen. Wat het rendement wel zal zijn is op grond van de door Alri c.s. overgelegde stukken niet vast te stellen. Op grond van de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting is onvoldoende aannemelijk geworden dat de voorgestelde renovatie een zodanig significant beter rendement met zich brengt dat reeds om die reden sprake is van een dringende noodzaak. Of de potentiële huurder daadwerkelijk een huurovereenkomst voor het betreffende pand af gaat sluiten voor een huurprijs van € 300.000,00 per jaar is niet zeker. In redelijkheid valt te verwachten dat die potentiële huurder niet zonder meer van de door Alri c.s. opgegeven aantal vierkante meters uit zal willen gaan en de oppervlakte mogelijk ter discussie zal stellen voordat tot het sluiten van een huurovereenkomst wordt overgegaan. Gelet op het voorgaande is de juistheid van de financiële onderbouwing door Alri c.s. ook niet aannemelijk is geworden, zodat ook daaruit niet kan volgen dat de huurovereenkomst dient te eindigen.

9. Uit het voorgaande volgt dat de dringende noodzaak van de renovatie niet aannemelijk is geworden. Evenmin heeft Alri c.s. voldoende aannemelijk gemaakt dat de beoogde renovatie niet zonder beëindiging van de huurovereenkomst plaats kan vinden. Niet betwist is dat de functie van het gehuurde na renovatie hetzelfde blijft. Dat de plaats van het gehuurde zal wijzigen als gevolg van de verbouwing doordat het oppervlak van de winkelruimte aanzienlijk zal vergroten is, gelet op het voorgaande, niet voldoende aannemelijk geworden. De geplande duur van de renovatie van vijf maanden levert geen grond op voor beëindiging, nu Cainco heeft aangegeven bereid te zijn haar exploitatie aan de renovatiewerkzaamheden aan te passen of eventueel de exploitatie tijdelijk te

staken.

10. Op grond van het voorgaande concludeert de kantonrechter dat geen sprake is van duurzaam in eigen gebruik nemen nu niet aannemelijk is geworden dat de renovatie dringend noodzakelijk is en dat de renovatie zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk is.

11. Als tweede grondslag van haar vordering heeft Alri c.s. gesteld dat zij op grond van de algemene belangenafweging van artikel 7:300 lid 3 BW jo. 296 lid 1 sub b jo. 296 lid 3 BW de huur kan opzeggen.

12. Uitgangspunt is dat huur een eindig recht is en dat Alri c.s. als verhuurder na tien jaar de huur op kan zeggen. Bij de daarbij te maken belangenafweging staat voorop dat Cainco met die eindigheid rekening heeft moeten en kunnen houden bij de investeringen die zij de afgelopen jaren in het pand heeft gedaan. Aannemelijk is dat Alri c.s. het rendement op het gehuurde kan verbeteren wanneer zij na renovatie in ieder geval enkele tientallen meters meer winkelruimte kan verhuren. Aan Alri c.s. kan bovendien worden toegegeven dat Cainco niet volledig afhankelijk van haar winkel in het gehuurde is, nu zij nog aan aantal andere winkels in Laren, Den Haag, Rotterdam en Maastricht exploiteert.

13. Daartegenover staat het feit dat Cainco onbetwist stelt dat voor haar het belang van het exploiteren van een winkel in het gehuurde, gelegen in de PC Hooftstraat, groot is. De PC Hooftstraat heeft zich sinds de jaren tachtig ontwikkeld tot de meest besproken en mede daarom meest toonaangevende straat van het land, waar veel bekende luxe modehuizen een winkel exploiteren. Cainco heeft er derhalve een in aanmerking te nemen belang bij in het gehuurde te blijven nu de uitstraling van de PC Hooftstraat ook op haar afstraalt zolang zij daar een winkel exploiteert. Dat de door haar gevoerde Marc Cain formule internationaal met naam en faam bekend staat doet aan het voorgaande niet aan af maar maakt dat belang alleen maar groter. Desgevraagd heeft Alri c.s. verklaard geen mogelijkheid te zien voor Cainco om op korte termijn naar een ander pand op de PC Hooftstraat te kunnen verhuizen.

14. Hoewel er tussen deze zaak en de procedure waar Alri c.s. naar verwijst (Gerechtshof Amsterdam, 16-2-2010, LJN: BO2432, bekrachtigd HR 8-4-2011, LJN: BP3276) overeenkomsten zijn, constateert de kantonrechter dat er ook een aantal belangrijke verschillen zijn. Anders dan in de uitspraak waar Alri c.s. naar verwijst is Cainco wel bereid mee te werken aan een renovatie, ook als zij daarvoor enkele maanden uit het pand in de PC Hooftstraat moet vertrekken. Ook is zij bereid een hogere dan de huidige huurprijs te betalen. Terecht merkt Cainco op dat Alri c.s. ook met een huurprijsherzieningsprocedure kan trachten een beter rendement met betrekking tot het gehuurde te halen. Om een beter rendement te bereiken staan aan Alri c.s. dus nog een aantal mogelijkheden waarbij Cainco wel in het gehuurde kan blijven, al dan niet na uitvoering van de door Alri c.s. beoogde, kostbare renovatie. In deze zaak is bovendien geen sprake van een tweeëntwintig jaar geleden gesloten, en telkens al dan niet expliciet verlengde, huurovereenkomst. Alri c.s. heeft er in 2003 zelf voor gekozen een nieuwe huurovereenkomst met Cainco te sluiten, nadat Cainco vanaf 1997 na een indeplaatsstelling het pand huurde. Cainco exploiteert in het gehuurde een winkel volgens de - naar Alri c.s. zelf stelt - met naam en faam bekende Mark Cain formule. De statuur van deze huurder straalt daarmee al in positieve zin af op en bepaalt mede de verkoopwaarde en daarmee het rendement van het pand zodat op het punt van de statuur van de huurder geen substantiële verbetering voor Alri c.s. valt te verwachten bij beëindiging van de huurovereenkomst.

15. De kantonrechter is op grond van het voorgaande van oordeel dat van Cainco, bij een redelijke afweging van de belangen van Cainco tegen de belangen van Alri c.s., niet kan worden verwacht dat zij het gehuurde ontruimd. De vordering zal dan ook worden afgewezen.

16. Bij deze uitkomst van de procedure wordt Alri c.s. veroordeeld in de proceskosten.

BESLISSING

De kantonrechter:

I. wijst het gevorderde af;

II.veroordeelt Alri c.s. tot betaling van de proceskosten aan de zijde van Cainco, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 600,00, aan salaris voor de gemachtigde van Cainco;

III. verklaart de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

Aldus gewezen door mr. H. M. Patijn, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 27 november 2012 in tegenwoordigheid van de griffier.