

Middenwaard behaalt vierde KVO-ster



Wethouder Monique Stam neemt de vierde KVO-ster voor Middenwaard in ontvangst.

Middenwaard heeft als eerste winkelcentrum in de kop van Noord-Holland de vierde kvo-ster in de wacht gesleept. Een eervolle beloning voor iedereen die een bijdrage levert om de veiligheid in het winkelgebied te vergroten. Wethouder Monique Stam (Economische zaken) ontving vrijdag 8 februari de vierde kvo-Veiligheidsster uit handen van Rob Smeele van Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (ccv).

De vierde ster certificeert winkelcentrum Middenwaard opnieuw in het kader van het Keurmerk Veilig Ondernemen (kvo). Acht jaar geleden is Middenwaard onder begeleiding van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) gestart met het keurmerk. Hierbij worden door ondernemers, gemeente, politie, beveiliging en brandweer afspraken gemaakt om de criminaliteit en onveiligheid structureel aan te pakken.

Iedere twee jaar wordt beoordeeld of de afgesproken maatregelen daadwerkelijk zijn uitgevoerd en of de samenwerking nog steeds goed loopt. Als dat het geval is, krijgt het winkelgebied opnieuw een kvo-certificaat en kan het ccv weer een ster toekennen.

BEWEZEN SUCCES KVO

Projectadviseur Rob Smeele (ccv): "Verspreid over heel Nederland werken we in meer dan 350 winkelgebieden aan grotere veiligheid met behulp van de kvo-methode. De ervaringen bewijzen het succes van deze werkwijze. Het gevoel van veiligheid bij ondernemers, winkelpersoneel en klanten stijgt en de schade als gevolg van criminaliteit en vandalisme daalt aanzienlijk."

Onlangs is er in Middenwaard een gratis training overvalpreventie aangeboden aan het winkelpersoneel. Daarnaast vindt er regelmatig afstemming plaats tussen politie en de particuliere beveiliging om adequaat te kunnen handelen bij overlast door hangjeugd. ←

Asbest - vervolg

In een eerdere column heb ik u reeds bericht over de juridische gevolgen van de aanwezigheid van asbest in een gehuurde winkel. Daarbij heb ik de zaak KPN/Tamminga besproken waarin de Hoge Raad – kort samengevat – het oordeel van het Hof, dat de enkele aanwezigheid van niet-hechtgebonden asbest geen gebrek opleverde en het vrijkomen daarvan wel, vernietigde. Aangezien partijen vervolgens tot een schikking zijn gekomen heeft het Hof waarnaar de zaak was verwezen daar geen uitspraak over gedaan. Evenwel lijkt de Hoge Raad – hoewel zij dit niet expliciet heeft gezegd – van mening te zijn dat indien asbest een onaanvaardbaar risico oplevert, er sprake is van een gebrek ongeacht het al dan niet vrijkomen van die asbest.

Uitspraak

De kantonrechter Haarlem heeft hier in een recente uitspraak een nadere uitwerking aan gegeven, die nuttig kan zijn voor de praktijk. Waar ging het precies om? Achmea huurde een winkel van Tibor Vastgoed bv in het door asbest geplaagde winkelcentrum Schalkwijk te Haarlem. De huurovereenkomst was laatstelijk op 13 februari 2011 verlengd voor een nieuwe periode van vijf jaar. Op de huurovereenkomst zijn de algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte ROZ 1994 van toepassing. Kennelijk gealarmeerd door alle asbestverhalen zoals die in het winkelcentrum Schalkwijk de ronde doen, heeft Achmea op enig moment een eigen asbestrapportage laten uitvoeren. Daaruit is gebleken dat boven de plafondplaat van het systeemplafond buitengewoon agressieve asbest amosiet is aangekomen. Bij Achmea is tevens bekend geworden dat de verhuurder reeds sinds 2010 bekend was met de aanwezigheid van dit amosiet, maar heeft nagelaten

de fouw



haar daarvan op te hoogte te stellen. Achmea stelt dat zij als gevolg van de aanwezigheid van deze gevaarlijke asbest het systeemplafond en de daarboven gelegen leidingen niet meer kan bereiken en dat de ruimte als zodanig niet meer door cliënten kan worden gebruikt. Daardoor meent zij dat er sprake is van een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW en stelt zij de huurovereenkomst niet met een nieuwe periode van vijf jaar te hebben verlengd indien zij in 2010 over de asbestsituatie zou zijn geïnformeerd, maar deze zou hebben opgezegd.

Ontbonden

Achmea verweet de verhuurder in ernstige mate te zijn tekortgeschoten in haar verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst en sommeerde haar de asbestbesmetting zo spoedig mogelijk ongedaan te maken en de asbest uit het gehuurde te verwijderen. Nu dit laatste uitbleef en de verhuurder kennelijk ook niet aangaf over te zullen gaan tot verwijdering van de asbest, ontbond Achmea de huurovereenkomst en stopte met betaling van de huurpenningen. Daarbij maakte zij tevens aanspraak op terugbetaling van de huurpenningen vanaf het moment dat de verhuurder bekend was met de aanwezigheid van de asbest (in 2010). Nadat Achmea de huurovereenkomst buitengerechtelijk had ontbonden zijn partijen in overleg getreden omtrent de beëindiging van de huurovereenkomst, maar hebben evenwel geen overeenstemming bereikt. Hierop is Achmea een procedure gestart waarin zij – kort samengevat – vorderde dat de rechter zou verklaren dat zij de huurovereenkomst gerechtvaardigd buitengerechtelijk had ontbonden dan wel dat zij met succes de vernietiging van de verlenging van de huurovereenkomst kon invoeren (nu Achmea stelt dat indien zij had geweten van

de aanwezigheid van asbest zij niet tot verlenging van de huurovereenkomst zou zijn overgegaan) en tevens vorderde Achmea terugbetaling van de door haar betaalde huurpenningen vanaf het moment dat de verhuurder wist van de aanwezigheid van asbest tot het moment dat Achmea de huurovereenkomst buitengerechtelijk heeft ontbonden.

Verweer

De verhuurder verweerde zich in deze procedure door te stellen dat er geen sprake is van wanprestatie aan haar zijde nu er geen sprake is van een gebrek in het gehuurde. Nu het betreffende asbest zich boven de plafondplaten in het gehuurde en niet in de werkruimte (naar ik aanneem wordt hiermee bedoeld de winkelruimte zelf) bevindt, zou het asbest geen risico vormen voor personen in de werkruimte. De verhuurder stelde zich op het standpunt dat er daarom geen sprake was van een gebrek en Achmea dus de volledige huurpenningen diende te betalen tot het einde van de periode waarmee de huurovereenkomst was verlengd.

Beoordeling

De kantonrechter kijkt bij de beoordeling van dit geschil eerst of het systeemplafond en de ruimte daarboven tot het gehuurde behoren. Hij komt tot een bevestigend antwoord nu op grond van artikel 1.1 van de huurovereenkomst en de toepasselijke algemene bepalingen mede de aanwezige installaties en voorzieningen tot het gehuurde behoren. De zich in de ruimte boven het systeemplafond bevindende leidingen en elektrische voorzieningen zoals inbouwspots kunnen naar het oordeel van de kantonrechter worden aangemerkt als dergelijke installaties en voorzieningen en behoren derhalve tot het gehuurde.

Voorts dient de kantonrechter de vraag te beantwoorden of er sprake is van een gebrek in het gehuurde in de zin van art. 7:204 lid 2 BW. De kantonrechter beantwoordt deze vraag bevestigend nu er in deze kwestie sprake is van een niet-hecht gebonden asbestsoort, te weten amosiet, hetgeen een ongestoord huurgenot in de weg staat. De kantonrechter meent dat op het moment dat de verhuurder op de hoogte raakte van de aanwezigheid van dit asbest, het op haar weg had gelegen om de huurder hiervan onverwijld op de hoogte te stellen en de betreffende vervuiling te verhelpen. Nu de verhuurder dit heeft nagelaten levert dit een ernstige tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst op die een ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Er is evenwel geen sprake van een ontbinding met terugwerkende kracht vanaf het moment dat de verhuurder op de hoogte is geraakt van het asbest (in 2010), maar wel vanaf het moment dat de verhuurder is gesommeerd het asbest te verwijderen en hier geen gevolg aan heeft gegeven.

Kortom

De conclusie die uit deze uitspraak kan worden getrokken is dat een verhuurder, in ieder geval op het moment dat hij bekend wordt met de aanwezigheid van asbest in een gehuurde winkel, dit direct dient te melden aan een huurder en tevens, afhankelijk van de ernst van het geconstateerde asbest, maatregelen dient te treffen om dit asbest te verwijderen. Laat een verhuurder dit na dan kan hij geconfronteerd worden met een succesvol beroep op ontbinding van de huurovereenkomst. Voorkomen lijkt ook hier dus beter dan genezen. ←

ANNELOES DE FOUW

ADVOCaat/PARTNER BRICKS ADVOCATEN,
AMSTERDAM