



ies in het midden ligt. Hier-
staat een natuurlijke loop
rest van het winkelcentrum,
k de andere winkels van
en. Daniël Schönberg: 'We
hier een mix van landelijke
drijven en lokale spelers.
die de buurt echt goed ken-
orbeelden zijn de bloemist, F
to Tjins, Bakkerszonen, Chi-
ken, de apotheek, OBA en de
el Tuyp. Die laatste was al op
markt gevestigd en heeft nu
markt kraam én een prach-
kel.'
rkt is als trekker zeker ook
ng voor het winkelcentrum
drie dagen per week voor
zoekers. Zittend op het ter-
snackbar Febo kijkt men op
t uit. Dit horecabedrijf heeft
s in Amsterdam-Noord en
er op Mosveld een automa-
buitenterras. De apotheek
jkbaar ook inspiratie bij Febo
n. Die gaat met een geauto-
d uitgiftepunt werken, dus
loket in de buitengevel.
moment van het interview
er een ophanden zijnde over-
st voor een van de resterende
nits. Daniël Schönberg: 'Ik
el te kunnen melden hoe
t van ca. 600 m² ingevuld
'at ik wel kan zeggen is dat
stekend past in het winkel-
Mosveld, net als Mosveld
mooi aansluit op alle
elingen op het gebied van
n en cultuur in Noord. Dit
l gaat echt een mooie toe-
gemoet!' ←

de fouw



De winkel moet open

Iedereen die regelmatig onderhandelt over de inhoud van huurovereenkomst zal hem kennen; de bepaling waarin staat opgenomen dat de huurder de winkel gedurende de looptijd van de huurovereenkomst geheel en voortdurend geopend moet houden. Zelden is een verhuurder bereid afstand te doen van deze bepaling.

Het belang van de verhuurder is evident; een dichte winkel staat niet goed en zal de gedachte opwekken dat de winkel op slechte locatie gevestigd is. In een winkelcentrum is dit belang nog groter; een centrum waar winkels niet geopend zijn maken het centrum minder aantrekkelijk om te bezoeken. Het belang van de huurder is uiteraard ook voorstelbaar; als de winkel niet goed loopt kost het meer geld om de winkel open te houden dan dat er in de winkel wordt verdiend.

De rechtspraak is doorgaans bij winkelruimte genegen de huurder aan de exploitatieverplichting te houden, met name indien deze expliciet in de huurovereenkomst is overeengekomen. Afspraak is immers afspraak. Dat een huurder verplicht is zijn exploitatie voort te zetten, ook al is in de huurovereenkomst een exploitatieverplichting opgenomen, blijkt echter niet altijd vanzelfsprekend.

In een uitspraak van de kantonrechter Rotterdam van 6 januari 2016 (ECLI:NL:RBROT:2016:1256) oordeelde de rechter namelijk in het voordeel van de huurder. De huurder had in deze zaak last van lage bezoekersaantallen, waardoor hij besloot de exploitatie van het gehuurde te staken. De verhuurder heeft daarop in kort geding nakoming van de exploitatieplicht gevorderd. De huurder verweerde zich hiertegen, door te stellen dat hij genooddaakt was de winkel te sluiten, omdat deze verliesgevend was geworden. De negatieve resultaten waren volgens de huurder - onder andere - ontstaan door leegstand in het winkelcentrum.

Naar het oordeel van de kantonrechter was door de huurder voldoende aannemelijk gemaakt dat er sprake was van een verlies-

gevende exploitatie. De kans dat de winkel nog rendabel zou worden voor de huurder, bijvoorbeeld door het aantrekken van nieuwe huurders in het winkelcentrum door de verhuurder, leek na jaren van kaalslag uitgesloten. De verhuurder heeft in de procedure nog wel aangevoerd dat de huurder wellicht op een andere manier aan middelen zou kunnen komen om de winkel open te houden, bijvoorbeeld door meer voorraden in te kopen, die vervolgens verkocht zouden kunnen worden. Dit plan van de verhuurder werd echter niet concreet gemaakt en kon naar het oordeel van de rechter ook niet meer van huurder worden verlangd. De kantonrechter overweegt ten slotte dat het niet zo kan zijn, dat huurder de exploitatieverplichting ten koste van alles moet nakomen. Het zich nog verder in de schulden steken kon in elk geval niet langer van huurder verlangd worden.

Bij deze stand van zaken diende naar het oordeel van de kantonrechter de gevorderde nakoming van de exploitatieverplichting dan ook te worden afgewezen. Met andere woorden oordeelt de kantonrechter hier dat de huurder zijn exploitatie mag stopzetten, omdat er geen rendabele toekomstverwachtingen zijn.

Indien een huurder een verliesgevende exploitatie heeft, betekent dit niet direct dat een huurder, te pas en te onpas zijn exploitatie kan stopzetten. Wel geldt - ook voor de exploitatieverplichting - dat hiervan kan worden afgeweken indien voortzetting van de exploitatie in redelijkheid niet meer van de huurder gevegd kan worden. Daar moeten wel hele goede redenen aan ten grondslag liggen.

De huurder zal in ieder geval zeer concreet moeten aantonen dat een verdere exploitatie niet meer verantwoord is. In combinatie met een veelvuldige leegstand in een winkelcentrum kan dit een reden zijn om de huurder van de exploitatieverplichting te ontheffen. ←

ANNELOES DE FOUW
BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM