

Jurisprudentiebespreking

TvHB 2023/12

Gerechtshof Amsterdam
7 maart 2023

ECLI:NL:GHAMS:2023:567

Met noot van mr. A. de Fouw¹

Hoger beroep van rechtbank Amsterdam 8 maart 2021, zaaknummer 8196760 CV EXPL 19-24948.

Samenvatting

Dringend eigen gebruik, art. 7:296 BW, bewijsopdracht

De huurster huurt een winkelruimte op de begane grond van een hotel en exploiteert daarin een souvenirwinkel. De verhuurder heeft de huurovereenkomst opgezegd op grond van dringend eigen gebruik, zodat de ruimte van de winkel zou kunnen worden toegevoegd aan de lobby. Een ruime lobby past volgens de verhuurder beter bij de status van een vijfsterrenhotel. Het hof is er niet van overtuigd dat aan de huurster is toegezegd dat zij de souvenirwinkel mocht exploiteren tot aan haar pensioen. De huurster moet echter wel worden toegelaten tot het bewijs daarvan. Voor het geval de huurster dat bewijs niet kan leveren, is het hof, net als de kantonrechter, van oordeel dat de verhuurder voldoende aannemelijk heeft gemaakt het gehuurde dringend nodig te hebben voor eigen gebruik. De verhuurder mag zelf bepalen op welke wijze het best kan worden voldaan aan de eisen die het publiek aan een vijfsterrenhotel stelt. Een ruimere lobby acht het hof daarbij een redelijke keus.

Gerechtshof

[appellante],
wonend te [woonplaats],
appellante,
advocaat: mr. L.H. Haarsma te Paterswolde,
tegen
[geïntimeerde] B.V.,
gevestigd te [vestigingsplaats],
geïntimeerde,
advocaat: mr. D.A. Boor te Amsterdam.
Partijen worden hierna [appellante] en [geïntimeerde] genoemd.

2 Feiten

De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis onder 1.1 tot en met 1.5 de feiten vastgesteld die zij tot

uitgangspunt heeft genomen. Die feiten zijn in hoger beroep niet in geschil en dienen derhalve ook het hof als uitgangspunt. Die feiten zijn de volgende.

2.1. [geïntimeerde] is eigenaar van het [X] Hotel in [plaats].

2.2. [appellante] huurt sinds 1 mei 2004 van [geïntimeerde] winkelruimte op de begane grond links naast de hoofdingang van het hotel en exploiteert daarin een souvenirwinkel.

2.3. Per 1 januari 2010 is de winkelruimte op verzoek van [geïntimeerde] gehalveerd omdat [geïntimeerde] een vergaderruimte wilde creëren. Daarbij is de huurprijs naar beneden bijgesteld.

2.4. Bij exploitatie van 11 december 2018 heeft [geïntimeerde] de huurovereenkomst met [appellante] opgezegd tegen 1 januari 2020 op grond van dringend eigen gebruik, erin bestaande dat [geïntimeerde] de lobby van het hotel wil vergroten.

2.5. [appellante] heeft niet met de opzegging ingestemd.

3 Beoordeling

De procedure in eerste aanleg

3.1. [geïntimeerde] heeft in eerste aanleg gevorderd, voor zover in hoger beroep nog van belang, dat wordt bepaald dat de huurovereenkomst met [appellante] eindigt per 31 december 2019 of een in goede justitie te bepalen datum en [appellante] wordt veroordeeld tot ontruiming. Zij heeft aan deze vorderingen ten grondslag gelegd dat zij het gehuurde dringend en duurzaam nodig heeft voor eigen gebruik omdat zij de winkelruimte en de daarnaast gelegen vergaderruimte wil renoveren en wil toevoegen aan de lobby, hetgeen zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is.

3.2. [appellante] heeft de vorderingen weersproken. Zij heeft aangevoerd dat opzegging van de huurovereenkomst niet mogelijk is omdat haar door de toenmalige General Manager van [geïntimeerde], [naam] (hierna: [naam]), is toegezegd dat zij de winkel zou kunnen exploiteren tot haar pensioen. Verder heeft zij de dringendheid van het beoogde eigen gebruik betwist.

3.3. Na bij tussenvonnis een descente te hebben gelast, die op 19 januari 2021 heeft plaatsgevonden, heeft de kantonrechter bij het bestreden vonnis bepaald dat de huurovereenkomst van partijen zou eindigen op 1 juni 2021 en [appellante] veroordeeld tot ontruiming op of voor die datum. De kantonrechter heeft aan deze beslissing ten grondslag gelegd dat voldoende was komen vast te staan dat [geïntimeerde] er een bedrijfseconomisch belang bij heeft het gehuurde zelf te gebruiken voor de vergroting van de lobby en het gehuurde dus dringend nodig heeft. De stelling van [appellante] dat haar is toegezegd dat zij het gehuurde tot aan haar pensioen mag

1. Anneloes de Fouw is advocaat bij BRICKS Advocaten te Amsterdam en redactiesecretaris van dit tijdschrift.

blijven exploiteren heeft de kantonrechter als onvolgende onderbouwd terzijde geschoven. De proceskosten zijn gecompenseerd. Het vonnis is, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 7:295 lid 1 BW, niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

De procedure in hoger beroep

3.4. [appellante] heeft in hoger beroep twaalf grieven tegen het bestreden vonnis aangevoerd. De grieven I tot en met IX gaan over het dringend eigen gebruik. Grief X betreft de belangenafweging die de kantonrechter ten overvloede nog heeft verricht. Grief XI gaat over de door [appellante] gestelde toezegging. Grief XII is een slotgrief zonder zelfstandige betekenis.

Is de huurovereenkomst opzegbaar?

3.5. Het verweer van [appellante] dat de huurovereenkomst niet kan worden opgezegd vanwege een aan haar gedane toezegging is het meest verstrekkend en zal dus als eerste worden behandeld. In de toelichting op grief XI heeft [appellante] herhaald dat [naam] haar heeft toegezegd dat zij tot haar pensioen haar winkel in het hotel kon blijven exploiteren. De achtergrond van deze toezegging was, aldus [appellante], dat [geïntimeerde] wilde renoveren en daarvoor de helft van de door [appellante] gehuurde ruimte nodig had. [naam] heeft destijds een onderhandse regeling met [appellante] getroffen, omdat ook toen de noodzaak van de renovatie niet aannemelijk was. [appellante] heeft water bij de wijn gedaan en is akkoord gegaan met de halvering van haar bedrijfsruimte, op voorwaarde dat zij mocht blijven ondernemen tot haar pensioen, aldus [appellante]. Zij heeft verwezen naar de considerans van de gewijzigde huurovereenkomst, waarin is vermeld: *"Whereas, Concessionaire wishes to carry on in the Premises hereinafter specified in the said [plaats] [X] Hotel, the business and trade of a gift shop and [X] is prepared to grant Concessionaire the right to carry on such business and trade upon the terms and conditions hereinafter set forth"*.

3.6. [geïntimeerde] heeft betwist dat [naam] de gestelde toezegging heeft gedaan. Zij heeft in hoger beroep een door [naam] ondertekend schrijven overgelegd, waarin deze verklaart dat naar zijn beste weten in de periode van de renovatie en de totstandkoming van de nieuwe huurovereenkomst geen mondelinge afspraken zijn gemaakt die afwijken van hetgeen in de schriftelijke overeenkomst is neergelegd.

3.7. Als juist is dat, zoals [appellante] stelt, [naam] haar in het kader van de onderhandelingen over de halvering van de door haar gehuurde ruimte heeft toegezegd dat zij tot haar pensioen de winkel in het hotel mocht exploiteren, is [geïntimeerde] aan die toezegging gebonden en is de huurovereenkomst tot de pensioendatum van [appellante] niet opzegbaar. Blijkens zijn ondertekening van de overeenkomst van 1 januari 2010 was [naam] immers bevoegd [geïntimeerde] te binden, wat [geïntimeerde] overigens ook niet heeft betwist.

3.8. De verwijzing naar de considerans van de nieuwe huurovereenkomst kan het hof vooralsnog niet overtuigen van de juistheid van het standpunt van [appellante], al was het maar omdat in de over-

eenkomst van 16 maart 2004 precies dezelfde bevoordingen zijn gebruikt, afgezien van de vervanging van "snoepwinkel" door "cadeauwinkel". [appellante] heeft echter, net als in eerste aanleg, gespecificeerd bewijs aangeboden van haar stelling, zodat zij tot bewijs daarvan zal worden toegelaten, aangezien er, anders dan de kantonrechter meende, geen grond bestaat haar die mogelijkheid te onthouden. [appellante] wordt voor de goede orde echter wel gewezen op de beperkte bewijskracht van verklaringen die slechts inhouden wat de getuigen hebben gehoord van [appellante] zelf.

Heeft [geïntimeerde] het gehuurde dringend nodig voor eigen gebruik?

3.9. Voor het geval [appellante] het haar opgedragen bewijs niet kan leveren, zal het hof nu reeds ingaan op de door [geïntimeerde] gestelde opzeggingsgrond.

3.10. Het hof stelt het volgende voorop. Met dringend nodig hebben voor eigen gebruik in de zin van artikel 7:296 lid 1 aanhef en onder b BW is bedoeld dat het beoogde gebruik van het verhuurde van wezenlijk belang moet zijn voor de verhuurder. Algemene bedrijfseconomische redenen kunnen voldoende zijn om een dringende noodzaak van eigen gebruik aannemelijk te achten. Niet is vereist dat de verhuurder in zijn maatschappelijk voortbestaan wordt bedreigd en het verhuurde nodig heeft om aan deze bedreiging het hoofd te kunnen bieden. Het bestaan van andere mogelijkheden voor de verhuurder om in zijn behoeften te voorzien staat alleen dan aan een beroep op het dringend eigen gebruik van het verhuurde in de weg indien het benutten van die andere mogelijkheden voldoende in de rede ligt om van de verhuurder te vergen dat hij dat doet.

3.11. [geïntimeerde] wil de benedenverdieping van het hotel moderniseren en een grote(re) open lobby creëren. Daartoe wil zij het gedeelte van de benedenverdieping dat grenst aan de huidige lobby, de winkelruimte en de daarnaast gelegen vergaderruimte doorbreken. Zij wil de conciërge daarheen verplaatsen en daar extra zitplaatsen maken voor haar gasten. [geïntimeerde] voert aan dat de hotellobby in zijn huidige vorm te klein is als er groepen gasten tegelijk het hotel binnen komen. Zij meent dat een ruimere lobby past bij haar status als vijfsterrenhotel en heeft foto's overgelegd van concurrerende hotels die ook in het recente verleden hun lobby's hebben vergroot.

3.12. De kantonrechter heeft tijdens de decante de benedenverdieping van het hotel bekeken. In het bestreden vonnis heeft zij daarover overwogen dat te zien was dat de huidige lobby, qua omvang en uitstraling, niet past bij het grote en luxe hotel. Voor grote groepen gasten die tegelijk binnenkomen, zoals cruise gasten, lijkt weinig ruimte te zijn. Voldoende aannemelijk is dat [geïntimeerde] met de door haar gewenste renovatie de uitstraling van de begane grond van het hotel zal kunnen verbeteren en dat dat bedrijfseconomische voordelen kan opleveren. Ook kan [geïntimeerde] haar gasten meer zitplaatsen aanbieden op piekmomenten, die zich hopelijk in de toekomst (dat is: na het einde van de coronacrisis; hof) weer zullen voordoen, aldus de kantonrechter.

3.13. [appellante] voert aan (grievens I en VI) dat de kantonrechter ten onrechte de gevolgen van de coronacrisis buiten beschouwing heeft gelaten. De vraag of het beoogde gebruik dringend is, moet worden beantwoord met inachtneming van alle omstandigheden van het geval en de gevolgen van de coronacrisis behoren daarbij, aldus [appellante]. Deze grieven zijn ingehaald door de tijd. Ten tijde van dit arrest heeft het toerisme in Amsterdam zich volledig of grotendeels hersteld. In het midden kan blijven of de kantonrechter in het voorjaar van 2021 terecht aan Corona voorbij is gegaan. Voor het hof, dat moet oordelen naar de huidige stand van zaken (*ex nunc*) is de coronacrisis in ieder geval niet meer een omstandigheid waarmee rekening moet worden gehouden.

3.14. Naar de mening van [appellante] (grief II) is de overweging van de kantonrechter dat de huidige lobby niet past bij het grote en luxe hotel onvoldoende onderbouwd en subjectief. [appellante] wijst erop dat kantonrechter de rest van het hotel niet heeft bekeken en voert aan dat de kantonrechter niet over de deskundigheid beschikt om een oordeel te geven over de passendheid van de huidige lobby. Uit recensies van reizigers blijkt dat de meningen over lobby's kunnen verschillen, terwijl, als al juist zou zijn dat het [X] Hotel [plaats] over een kleinere lobby beschikt dan andere vergelijkbare hotels, uit recensies blijkt dat gasten dat niet per se als een minpunt beschouwen, aldus [appellante].

3.15. Hetgeen [appellante] heeft aangevoerd geeft het hof geen reden te twifelen aan de beoordeling van de lobby door de kantonrechter. Het hof acht het niet nodig deze bevinding te laten toetsen door een deskundige, zoals [appellante] voorstelt. In ieder geval bevestigen de bevindingen van de kantonrechter dat de wens de lobby te vergroten redelijk is, met het oog op welke beoordeling de descende mede heeft plaatsgevonden. Ook de recensies van hotelgasten waarnaar [geïntimeerde] heeft verwezen bevestigen dat [appellante] heeft nog naar recensies van andere hotels verwezen die erop duiden dat sommige gasten een kleine lobby niet per se als negatief beleven, maar dat doet aan het voorgaande niet af.

3.16. Over het bieden van zitplaatsen aan hotelgasten op piekmomenten heeft [appellante], afgezien van haar betoog over de coronacrisis, nog aangevoerd (grief III) dat zich in het verleden wel eens spitsmomenten hebben voorgedaan, maar niet zodanig dat de lobby te klein is om iedereen te herbergen. Dit verweer acht het hof onvoldoende onderbouwd tegenover de door [geïntimeerde] overgelegde foto's en de bevindingen van de kantonrechter. In elk geval is het onvoldoende om af te doen aan de dringende noodzaak van het eigen gebruik.

3.17. Met de grieven VII en VIII voert [appellante] aan dat het door [geïntimeerde] ervaren ruimtegebrek rond de lobby ook kan worden opgelost zonder de door haar gehuurde ruimte te gebruiken. Door alleen de vergaderruimte te betrekken bij de lobby ontstaat al meer dan genoeg ruimte. Daarbij komt dat [geïntimeerde] recentelijk op de begane grond een ruimte in gebruik heeft genomen als *Grab & Go*. Daarvan wordt amper gebruik gemaakt, terwijl die

ruimte aan [appellante] in gebruik had kunnen worden gegeven.

3.18. [geïntimeerde] heeft hiertegen ingebracht dat met alleen het slopen van de vergaderruimte onvoldoende ruimte wordt gecreëerd, omdat dat slechts twee sets zitplaatsen extra oplevert. Zij beroept zich op haar recht als ondernemer om zelf te bepalen hoe zij haar bedrijf optimaal wenst te exploiteren. De *Grab & Go*, waar gasten 's nachts drankjes en snacks kunnen kopen, is volgens [geïntimeerde] nodig om de minibarverliezen gedeeltelijk te ondervangen. Zij betwist dat die amper wordt gebruikt.

3.19. Naar het oordeel van het hof heeft [appellante] tegenover deze betwisting niet aannemelijk gemaakt dat het gebruik van de door haar geschetste alternatieven om het door [geïntimeerde] ervaren ruimtegebrek weg te nemen, voldoende in de rede ligt. [geïntimeerde] wil een grote open ruimte creëren en het handhaven van de winkel, die onbestreden een derde van het volgens de plannen toe te voegen oppervlak inneemt, staat daaraan in de weg. Ook heeft [geïntimeerde] voldoende duidelijk gemaakt waarom de *Grab & Go* waardevol voor haar is.

3.20. Ten slotte bestrijdt [appellante] (grievens IV, V en IX) dat de door [geïntimeerde] gewenste renovatie van de ruimte rond de lobby haar bedrijfseconomische voordelen zal opleveren. Zij meent dat de plannen van [geïntimeerde] onvoldoende zijn onderbouwd. Zij mist gedegen cijfermateriaal. Zij voert aan dat er geen verband is tussen de grootte van de hotellobby en de prijzen van hotelkamers. Het bedrijfseconomische voordeel van een grotere lobby zal niet opwegen tegen het nadeel dat wordt gevormd door de kosten van de renovatie, het gemis van een giftshop en de gemiste huurinkomsten, aldus [appellante].

3.21. Met de kantonrechter is het hof van oordeel dat het te ver gaat van [geïntimeerde] te eisen dat zij cijfers overlegt waaruit blijkt dat een grotere lobby de omzet zal doen stijgen. Het is aan [geïntimeerde] als ondernemer om te bepalen op welke wijze zij het best kan blijven voldoen aan de eisen die het publiek aan een vijfsterrenhotel stelt. Een ruimere lobby is in dat verband een redelijke keus, ook blijkens hetgeen de kantonrechter op grond van haar eigen waarneming daarover heeft overwogen. Dat die keuze, in samenhang met alle andere factoren die de kwaliteit van een hotel bepalen, invloed heeft op de kamerprijs, acht het hof voldoende aannemelijk. Dergelijke algemene bedrijfseconomische belangen zijn naar vaste jurisprudentie voldoende om een beroep op dringend eigen gebruik te rechtvaardigen.

3.22. De conclusie uit het voorgaande is dat het hof, net als de kantonrechter, van oordeel is dat [geïntimeerde] voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat zij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik.

3.23. Nu het beroep op dringend eigen gebruik slaagt, komt het hof niet toe aan een belangenafweging. Beoordeling van grief X kan daarom achterwege blijven.

Slotsom

3.24. De grieven I tot en met X hebben geen succes.

Het (verdere) oordeel over de grieven XI en XII wordt aangehouden tot na de bewijslevering.

4 Beslissing

Het hof:

laat [appellante] toe tot het bewijs van haar stelling dat [naam], destijds General Manager van [geïntimeerde], in het kader van de onderhandelingen over de wijziging van de huurovereenkomst per 1 januari 2010 aan haar heeft toegezegd dat zij de souvenirwinkel in het [X] Hotel tot haar pensioen mocht blijven exploiteren;

(...)

houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit arrest is gewezen door mrs. L.A.J. Dun, J.C.W. Rang en A.L. op 't Hoog (...)

Commentaar

In dit tussenarrest van het Hof Amsterdam staat de opzegging door de verhuurder op grond van dringend eigen gebruik centraal. Het gaat om de huur van een winkelruimte op de begane grond in een vijfsterrenhotel, waarin de huurster een souvenirwinkel exploiteert. De verhuurder wenst de verhuurde winkelruimte toe te voegen aan de lobby, nu deze in zijn huidige vorm te klein wordt geacht en een ruimere lobby beter past bij het vijfsterrenhotel. De verhuurder heeft om die reden de huurovereenkomst opgezegd tegen 1 januari 2020, op de grond dat hij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik.

Als meest verstrekkend verweer stelt de huurster – zowel in eerste aanleg als in hoger beroep – dat haar door de *General Manager* van het hotel zou zijn toegezegd dat zij de winkel zou kunnen blijven exploiteren tot haar pensioen. De kantonrechter heeft deze stelling als onvoldoende onderbouwd terzijde geschoven. Het hof laat de huurster toe tot nader bewijs. Vooruitlopend op het door de huurster te leveren bewijs, behandelt het hof het door de verhuurder gestelde dringend eigen gebruik. Hoofdzakelijk komt aan de orde of de verhuurder het dringend eigen gebruik voldoende aannemelijk heeft gemaakt.

Voor een geslaagd beroep op dringend eigen gebruik zal de verhuurder ‘aannemelijk’ moeten maken dat hij het gehuurde ‘dringend’ nodig heeft. Met ‘dringend’ wordt in dit geval bedoeld dat de verhuurder een wezenlijk belang moet hebben bij het gewenste eigen gebruik.² Voor woonruimte geldt in dit kader de strenge maatstaf uit het Heerenhuis-arrest.³ Op basis hiervan geldt dat het enkele feit dat de verhuurder wenst over te gaan tot een renovatie, geen grond kan opleveren voor dringend eigen gebruik.

2. Concl. A-G T. Hartlief, ECLI:NL:PHR:2021:1005, nr. 3.13 bij HR 1 april 2022, TvHB 2022, UDH:TvHB/17357 m.nt. A. Bergers-Kemp (*Centre Hotel Amsterdam*).

3. HR 26 maart 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL0683, NJ 2010/190, WR 2010/56, m.nt. E.E. de Wijkerslooth-Vinke, JHV 2010/99, m.nt. D. Briedé.

Het feit dat de exploitatie van het gehuurde in ongewijzigde staat onrendabel is, is (eveneens) onvoldoende voor een geslaagd beroep op dringend eigen gebruik van een verhuurde woning. Er dient sprake te zijn van ‘een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten’. Alsdan ‘kan het oordeel gerechtvaardigd zijn dat de verhuurder het gehuurde 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.’

Deze strenge maatstaf geldt voor bedrijfsruimte niet. De bescherming van de verhuurder van bedrijfsruimte wordt ‘minder beschermwaardig gezien dan het woonbelang van de huurder van woonruimte’.⁴ Anders dan bij woonruimte, gaat het in geval van bedrijfsruimte met name om bedrijfseconomische belangen van de huurder en de verhuurder. Algemene bedrijfseconomische redenen kunnen dan ook voldoende zijn om een dringende noodzaak van eigen gebruik van bedrijfsruimte aannemelijk te achten.⁵ Anders dan in geval van woonruimte, hoeft de verhuurder van bedrijfsruimte niet een niet-kostendekkende exploitatie te accepteren. Niet vereist is voorts dat de verhuurder in zijn voortbestaan wordt bedreigd en hij de bedrijfsruimte nodig heeft om aan die bedreiging het hoofd te bieden. In geval van een beroep op dringend eigen gebruik, stellen verhuurders dan ook vaak dat door middel van renovatie een rendementsverbetering kan worden bewerkstelligd.

Bij renovaties gold tot 2017 dat in de rechtspraak een (substantiële) rendementsverbetering doorgaans voldoende werd geacht om tot een beëindiging van de huurovereenkomst te komen. Sinds 2017 zijn de touwtjes evenwel aangetrokken.⁶ Dit in die zin dat de rendementsverbetering niet (met name) verband mag houden met een te realiseren hogere markthuur, zonder dat die hogere (markt)huur het directe gevolg is van de renovatie.⁷ Bij een (te) beperkte renovatie, waarbij het gehuurde niet substantieel wordt gewijzigd, zal mogelijk na een beëindiging van de huurovereenkomst een hogere huurprijs voor het gehuurde kunnen worden gevraagd die niet zozeer het gevolg is van de renovatie, maar van gunstige (markt)huur omstandigheden. De (te) beperkte renovatie wordt aldus ten onrechte als grondslag

4. Zie anders: P. Abas, “Gebruik’ betekent (niet) hetzelfde als ‘gebruik”, TvHB 2014/4, UDH:TvHB/11552, p. 230–233.

5. HR 25 oktober 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC0386, NJ 1992/148, m.nt. P.A. Stein (*Klaver/Hoes*).

6. J.M. de Bruin & O.A.A. Alberts, ‘Huurbeëindiging wegens renovatie en een rendementsverbetering. Worden de touwtjes aangetrokken?’, TvHB 2018/4, UDH:TvHB/15088, p. 229–232.

7. Hof Amsterdam 19 december 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:5299, TvHB 2018, UDH:TvHB/14995 (*City Diamonds*), Hof Amsterdam 13 juni 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:2272, WR 2017/127 (*Jong/Claudia Sträter*) en Ktr. Amsterdam 22 mei 2017, ECLI:NL:RBAMS:2017:4432, TvHB 2017, UDH:TvHB/14508 (*Vastned/Hunkemöller*).

gebruikt voor een opzegging van de huurovereenkomst, met slechts als doel het gehuurde “vrij” te krijgen, zodat een nieuwe huurder kan worden gevonden die een hogere huurprijs wil betalen. Hierdoor zou de matigende werking van art. 7:303 BW kunnen worden omzeild. De rendementsverbetering dient om die reden direct verband te houden met de renovatie zelf, doordat bijvoorbeeld met de renovatie extra vierkante meters worden gecreëerd, waardoor het gehuurde substantieel wordt vergroot. Als gevolg van een dergelijke vergroting van het gehuurde kan na voltooiing van de renovatie een hogere huurprijs worden gevraagd en daarmee een rendementsverbetering worden gerealiseerd.

Zolang de rendementsverbetering derhalve is gelegen in de renovatie zelf, kan een verhuurder op die grond de huurovereenkomst opzeggen. Hiertoe dient de verhuurder het dringend eigen gebruik wel *aannemelijk* te maken. Hij hoeft dit niet met objectieve gegevens aan te tonen.⁸ Het gevolg hiervan is dat de rechter niet is gebonden aan de regels van het bewijsrecht van art. 149 e.v. Rv en dat aan de rechter een grotere vrijheid toekomt met betrekking tot zijn oordeel over het vaststaan van de feiten.⁹

Dit betekent evenwel niet dat een verhuurder zich er met het innemen van een paar algemene en niet onderbouwde stellingen vanaf kan maken. De enkele stelling dat sprake is van een rendementsverbetering, zonder deze stelling nader te onderbouwen, is niet voldoende, in elk geval indien de huurder gemotiveerd betwist dat het eigen gebruik een rendementsverbetering zal veroorzaken.

Zo heeft de Hoge Raad¹⁰ ten aanzien van nog door de verhuurder te verkrijgen vergunningen besloten dat een verhuurder weliswaar niet hoeft aan te tonen dat alle benodigde vergunningen zullen worden verleend, maar dat, indien reeds bij voorbaat onaannemelijk is dat de vergunningen zullen worden verkregen, een beroep op dringend eigen gebruik niet kan slagen. De algemene stelling van de verhuurder dat hij de benodigde vergunningen zal verkrijgen, is aldus niet voldoende indien de huurder dit gemotiveerd betwist. De huurder kan in dit kader (eveneens) niet volstaan met algemene, niet onderbouwde stellingen, maar zal goed beslagen ten ijs moeten komen. Ten aanzien van vergunningen behoeft de verhuurder niet aan te tonen dat hij alle benodigde vergunningen zal verkrijgen, maar hij zal wel moeten aantonen dat niet onaannemelijk is dat de vergunningen worden verkregen. Indien de huurder zich gemotiveerd op het standpunt stelt dat de benodigde vergunningen niet worden verkregen, behoeft de verhuurder (nog steeds) niet te bewijzen dat

hij de vergunningen *wel* zal verkrijgen, maar de verhuurder zal wel moeten aantonen dat het niet zo is dat hij de vergunningen *niet* zal verkrijgen.

In de lagere rechtspraak komt eenzelfde soort beeld naar boven ten aanzien van een rendementsverbetering. Er moet sprake zijn van een concreet plan, aan de hand van bijvoorbeeld een ondernemersplan of uitgewerkte bouwplannen. Uitsluitend ideeën voor of de wens tot een toekomstige eigen exploitatie zijn onvoldoende.¹¹ Niet zelden wordt van een verhuurder verlangd dat hij zijn stelling dat sprake zou zijn van een rendementsverbetering onderbouwt,¹² bijvoorbeeld met financiële stukken.¹³ Een verhuurder zal in dit kader een rendementsberekening moeten laten zien van zowel de situatie vóór de renovatie, als daarna.¹⁴ Bij een vergroting van het gehuurde wordt van de verhuurder verlangd dat hij onderbouwt wat de uiteindelijk te realiseren verhuurbare vloeroppervlakte zal zijn en welke huurprijs hij hiervoor zal kunnen vragen.¹⁵ Op die manier kan inzichtelijk worden gemaakt dat de renovatie an sich daadwerkelijk tot een verbetering van het rendement leidt. De verhuurder kan zich er derhalve niet al te makkelijk vanaf maken. In een geval waarin de huurder een reeds door een accountantskantoor opgestelde rendementsverbetering gemotiveerd betwistte, werd van de verhuurder bijvoorbeeld verlangd dat hij de standpunten van de huurder door middel van een deugdelijke onderbouwing zou weerleggen.¹⁶

In het hier besproken arrest stelt het hof minder hoge eisen aan de verhuurder. De verhuurder heeft niet met cijfers onderbouwd dat het vergroten van de lobby bedrijfseconomische voordelen zal opleveren. Het gaat volgens het hof ‘te ver’ om van de verhuurder te eisen dat hij cijfers overlegt waaruit blijkt dat een grotere lobby de omzet zal doen stijgen. Anders dan de eerdergenoemde rechtspraak, verlangt

8. Zie bijv. HR 2 februari 1979, ECLI:NL:PHR:1979:AB7303, NJ 1979/508, m.nt. P.A. Stein (*De Nieuwe Pauw/Roby*).

9. Zie bijv. HR 18 juni 1971, ECLI:NL:HR:1971:AC5124, NJ 1971/354.

10. HR 27 april 1979, ECLI:NL:HR:1979:AC6569 (*Zilvermeeuw/Victoria Hotel*)

11. Hof Amsterdam 8 december 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:3323, Hof Den Bosch 31 juli 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:3259, TvHB 2018, UDH:TvHB/15317, Ktr. Midden-Nederland 14 december 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5478, Ktr. Rotterdam 29 april 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:4063, Ktr. Noord-Holland 24 februari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:2226, Ktr. Rotterdam 11 februari 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:969.

12. Hof Den Bosch 31 juli 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:3259, TvHB 2018, UDH:TvHB/15317, Hof Den Haag 10 september 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:2341, TvHB 2019, UDH:TvHB/15886, m.nt. K.M. Verdurmen en M.H. Boomsma, TvHB 2019, UDH:TvHB/15888.

13. Ktr. Rotterdam 18 maart 2018, ECLI:NL:RBROT:2022:3241, JHV 2022/32, Ktr. Rotterdam 13 mei 2022, ECLI:NL:RBROT:3875, WR 2022/148.

14. Ktr. Rotterdam 25 november 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:10568, vgl. ook Hof Den Haag 12 april 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:873, TvHB 2016, UDH:TvHB/13513, Hof Arnhem-Leeuwarden 21 maart 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:2422, TvHB 2017, UDH:TvHB/14276.

15. Ktr. Rotterdam 26 november 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:12055, WR 2022/66.

16. Ktr. Rotterdam 20 juli 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:5982, TvHB 2018, UDH:TvHB/15317.

het hof van de verhuurder dan ook geen nadere financiële onderbouwing van de rendementsverbetering.

Dit lijkt vooral te zijn gelegen in de constatering van de kantonrechter. In eerste aanleg vond een descente plaats, waarbij de kantonrechter heeft geconstateerd dat de huidige lobby qua omvang en uitstraling, inderdaad niet past bij het grote en luxe hotel. Voor de kantonrechter was daarmee voldoende aannemelijk dat het verbeteren van de uitstraling van het hotel bedrijfseconomische voordelen zou opleveren. Ondanks bezwaren van de huurder, inhoudend dat deze overweging van de kantonrechter onvoldoende is onderbouwd en subjectief is, bevestigen de bevindingen van de kantonrechter 'in ieder geval' dat 'de wens de lobby te vergroten redelijk is'. Voor het hof waren deze bevindingen kennelijk doorslaggevend, nu het hof hiermee genoegen nam en van de verhuurder niet verlangde dat hij de dringendheid van het eigen gebruik verder met cijfers onderbouwde.

De huurster stelde – onder verwijzing naar recensies – dat gasten een kleine lobby niet per se als een minpunt beschouwen. Dit was voor het hof onvoldoende. Gelet op de bevindingen van de kantonrechter, acht het hof de wens van de verhuurder om te lobby te vergroten redelijk. De recensies waar de huurster naar verwees, doen hier volgens het hof niet aan af.

Op het eerste oog lijkt het hof hiermee af te wijken van de hiervoor besproken jurisprudentie omtrent rendementsverbeteringen. Uit die rechtspraak volgt immers dat de verhuurder doorgaans juist wel door middel van cijfers dient te onderbouwen dat hij het gehuurde dringend nodig heeft. In dit geval gaat het hof evenwel kennelijk niet zozeer om de te behalen financiële voordelen, maar om de wens van de verhuurder om zijn hotel aan te passen. Met name voor grote groepen, zoals cruise gasten, was volgens de kantonrechter te weinig ruimte. Dit heeft de kantonrechter tijdens de descente zo onmiskenbaar geacht, dat reeds daaruit voortvloeide dat voldoende aannemelijk was dat het verbeteren van de uitstraling van het hotel, bedrijfseconomische voordelen zou opleveren. Op grond van de descente, heeft de verhuurder als het ware aannemelijk gemaakt dat hij het gehuurde dringend nodig heeft. Uit de constatering tijdens die descente werd zo onmiskenbaar duidelijk dat het hotel erop vooruit zou gaan door een vergroting van de lobby, dat daarnaast een eventuele rendementsverbetering niet nodig was om dit verder aannemelijk te maken. Het is aan de verhuurder als ondernemer om te bepalen op welke wijze hij het best kan blijven voldoen aan de eisen die het publiek aan een vijfsterrenhotel stelt. Een ruime(re) lobby is in dat verband een redelijke keus, aldus het hof. Dat dit invloed zal hebben op de kamerprijs acht het hof voldoende aannemelijk en komt dan ook tot het oordeel dat de verhuurder voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat sprake is van dringend eigen gebruik.

Dit arrest laat zien dat de beoordeling of de huurovereenkomst kan worden opgezegd op grond van dringend eigen gebruik, in hoge mate afhankelijk is van de feitelijke situatie, zeker indien niet zonder meer sprake is van een rendementsverbetering of indien dit niet (goed) aannemelijk kan worden gemaakt. In het onderhavige geval heeft de kantonrechter het gehuurde zelf bezichtigd en heeft geconstateerd dat een ruimere lobby daadwerkelijk een verbetering zou zijn. Dat de rechter afreist naar het gehuurde zal echter niet altijd het geval zijn, zodat het voor een verhuurder van belang is om de feitelijke situatie goed inzichtelijk te maken, zodat de rechter ook op afstand zich een duidelijk beeld kan vormen van waarom de renovatie dringend is en de verhuurder daarbij een wezenlijk belang heeft. Indien (tevens) sprake is van een rendementsverbetering, is het opstellen van een rendementsverbetering waaruit volgt dat de verbetering van het rendement het gevolg is van de renovatie daarbij aan te bevelen.