

# Wat is een redelijk renovatievoorstel?

mr. K. Keij<sup>1</sup>

Als een verhuurder van bedrijfsruimte wil overgaan tot renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst, is de huurder gehouden daartoe de gelegenheid te geven, mits de verhuurder de huurder een 'gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel' doet (art. 7:220 lid 2 BW).<sup>2</sup> Of het voorstel *redelijk* is, hangt af van de omstandigheden van het geval. In dit artikel zal aan de hand van de wetsgeschiedenis en rechtspraak worden gezien wat een *redelijk renovatievoorstel* is.

## 1. Inleiding

De wet verplicht de huurder tot het gedogen van dringende werkzaamheden, nu uitstel daarvan voor de verhuurder tot extra kosten of schade leidt (art. 7:220 lid 1 BW). Voor een renovatie (die niet dringend is) geldt deze gedoogplicht niet, tenzij de verhuurder de huurder een redelijk voorstel heeft gedaan (art. 7:220 lid 2 BW). Indien de huurder het voorstel van de verhuurder niet aanvaardt, dan kan de verhuurder vorderen dat wordt vastgesteld dat het gedane voorstel redelijk is en dat de huurder zodoende gehouden is de renovatie te gedogen.<sup>3</sup> Het is aan de verhuurder om te bewijzen dat zijn voorstel redelijk is.

## 2. Wetsgeschiedenis

In de wet is niet bepaald wanneer een renovatievoorstel redelijk is. De wetgever stelt dat het voorstel redelijk moet zijn 'gelet op de belangen van de huurder en die van de verhuurder'.<sup>4</sup> De wetgever noemt zes punten die hierbij een rol spelen:

- de aard van de werkzaamheden;
- de noodzaak van medewerking van de huurder;
- de financiële consequenties voor de verhuurder;
- de huurprijshoging voor de huurder;
- de mogelijkheid van een vervangend huurobject voor de huurder en;
- de overige omstandigheden van het geval.<sup>5</sup>

---

1. Katja Keij is werkzaam als advocaat bij BRICKS Advocaten in Amsterdam.

2. Art. 7:220 lid 3 BW bevat een regeling voor het geval dat bij een voorgenomen renovatie van een bouwkundige eenheid van tien verhuurde eenheden of meer, tenminste 70% van de huurders met het renovatievoorstel instemt. Alsdan wordt het voorstel geacht redelijk te zijn. In dit artikel zal worden gekeken naar wanneer een renovatievoorstel zonder dit bewijsvermoeden redelijk is, om welke reden de '70 procent-regeling' van art. 7:220 lid 3 BW voor het overige buiten beschouwing zal worden gelaten.

3. *Kamerstukken II 1997/98*, 26 089, nr. 3, p. 31.

4. *Kamerstukken II 1997/98*, 26 089, nr. 3, p. 31.

5. *Kamerstukken II 1997/98*, 26 089, nr. 3, p. 31.

De woorden van de wetgever bieden wellicht enige handvatten, maar daaruit kan niet worden afgeleid wanneer een renovatievoorstel redelijk is. Duidelijk is wel dat het voorstel schriftelijk moet worden gedaan.<sup>6</sup>

## 3. Rechtspraak

De door de wetgever aangereikte handvatten, in de vorm van zes gezichtspunten, zijn in de rechtspraak ingekleurd. De door de wetgever genoemde gezichtspunten komen (expliciet of impliciet) terug, zowel in de beoordeling van de rechter, als in de renovatievoorstellen die door verhuurders worden gedaan. In dit artikel zal op elk van voornoemde zes punten worden ingegaan.

Hierbij geldt dat de rechtspraak in hoge mate casuïstisch is. Of een voorstel redelijk is, hangt onder meer af van het soort renovatie dat zal worden uitgevoerd. Verschillende soorten renovaties hebben ieder een andere impact; de gevolgen van renovaties voor de huurder kunnen variëren van een paar weken ongemak, tot een jarenlang project gedurende welke de huurder het gehuurde niet kan gebruiken. Het spreekt voor zich dat een voorstel dat voor een minder ingrijpende renovatie redelijk is, dat niet steeds is voor een meer omvangrijke renovatie. In het ene geval zal bijvoorbeeld een vervangende ruimte niet nodig zijn en in het andere geval juist wel. De nadelen (schade) die een huurder als gevolg van de renovatie ondervindt, zijn dan ook per geval en per huurder (en het soort exploitatie dat een huurder drijft) verschillend, zodat daar een verschillende compensatie tegenover moet staan. Of een renovatievoorstel redelijk is, hangt dan ook in hoge mate af van de omstandigheden van het geval.

Desalniettemin kan (in ieder geval in grote lijnen) worden vastgesteld welke elementen een renovatievoorstel (minimaal) moet bevatten om als redelijk te kunnen worden aangemerkt. In dit kader zal eerst

---

6. *Kamerstukken II 2000/01*, 26 089, nr. 24.

worden gezien wanneer op basis van de rechtspraak sprake is van een renovatievoorstel en wat daarin in elk geval moet worden opgenomen. Daarna zal aan de hand van de door de wetgever genoemde punten de rechtspraak worden besproken, om zo te achterhalen wanneer een renovatievoorstel redelijk is en wanneer niet. Alvorens hiertoe over te gaan zal eerst worden gezien wanneer er sprake is van een renovatievoorstel (en wanneer niet).

### 3.1. Wanneer is sprake van een renovatievoorstel?

Niet elke e-mail, brief of ander bericht van de verhuurder aan de huurder over een voorgenomen renovatie van het gehuurde, kan worden geschaard onder de noemer 'renovatievoorstel'. Het aankondigen van een renovatie, wanneer die zal plaatsvinden en dat van de huurder medewerking wordt verlangd, is volgens de Kantonrechter Alkmaar in elk geval onvoldoende om te kunnen spreken van een renovatievoorstel.<sup>7</sup>

Er dient volgens het Hof Amsterdam sprake te zijn van een op voor de huurder niet mis te verstane wijze gedaan eindbod, dat als renovatievoorstel moet worden gezien.<sup>8</sup> Van een dergelijk eindbod is geen sprake indien aan de huurder een onderhandelingsvoorstel wordt gedaan, al dan niet afgesloten met de mededeling dat de kwestie aan de rechter zal worden voorgelegd. Hoewel het derhalve niet de bedoeling is dat aan de huurder 'slechts' wordt aangeboden om in onderhandeling te treden, is het ook niet de bedoeling om de huurder voor een reeds voldongen feit te stellen. De huurder moet wel degelijk een *voorstel* worden gedaan, dat al dan niet door de huurder wordt geaccepteerd.<sup>9</sup>

Ook een brief waarin de huurders van bedrijfsruimten – kort gezegd – door de verhuurder (Eigen Haard) werden bericht dat zij de gehuurde ruimten moesten ontruimen in verband met een renovatie en dat de verhuurder haar best zou doen om een vervangende ruimte te zoeken, was niet voldoende om te spreken van een renovatievoorstel volgens het Hof Amsterdam, die zich hierover in twee kwesties uitliet.<sup>10</sup> In de brief werd tevens toegelicht dat de werkzaamheden circa één tot anderhalf jaar zouden duren en werd de huurders aangeraden om 'financiën te reserveren' voor het opnieuw inrichten van de bedrijfsruimten.

Met in het achterhoofd de door de wetgever genoemde gezichtspunten, is het niet verrassend dat het hof oordeelde dat deze brief niet kan worden aangemerkt als (redelijk) renovatievoorstel. Een dergelijk voorstel moet volgens het hof minimaal een planning, met een begin en einddatum inhouden, alsmede hoe hoog de huur zou zijn van de gerenoveerde bedrijfsruimte en in welke staat deze wordt opgeleverd. Voorts moet een voorstel een duidelijk inzicht geven in i) de mogelijkheden om een vervangende bedrijfsruimte te betrekken, in ii) de noodzaak, omvang en duur van de werkzaamheden en iii) van de wijze waarop de financiële consequenties door de huurder kunnen worden opgevangen. Het argument van Eigen Haard dat zij als *woningcorporatie* niet verantwoordelijk kan worden gehouden voor het aanbieden van een vervangende *bedrijfsruimte*, achtte het hof onvoldoende.

Dat een planning met een begin en einddatum van de renovatie van belang is, komt ook naar voren in een kwestie waarover de Kantonrechter Rotterdam zich uitliet.<sup>11</sup> De verhuurder in die kwestie stelde in de directe nabijheid van het gehuurde een vervangende bedrijfsruimte ter beschikking, die zodanig zou zijn ingericht dat de huurder diens onderneming kon voortzetten. De verhuurder zou zich ervoor inspannen dat de nieuwbouw uiterlijk twee en een half jaar zou duren. Voorts stelde de verhuurder voor om na oplevering van de gerenoveerde ruimte de huurovereenkomst voor een periode van vijf plus vijf jaar voort te zetten. Op het moment van de uitspraak (en derhalve ook ten tijde van het voorstel), was evenwel niet duidelijk wanneer de renovatie zou aanvangen en derhalve ook niet wanneer (als het goed is twee en een half jaar later) de nieuwe ruimte aan de huurder ter beschikking zou kunnen worden gesteld. De kantonrechter merkte het voorstel van de verhuurder weliswaar aan als 'renovatievoorstel', maar oordeelde tevens dat dit voorstel te summier was.

Samenvattend is van belang dat de verhuurder de huurder een concreet en duidelijk voorstel doet. Het voorstel dient informatie te bevatten over de precieze aard van de werkzaamheden waaraan de huurder moet meewerken en welke gevolgen de renovatie voor de huurder zal hebben. Tevens dient sprake te zijn van een eindbod en niet van een uitnodiging tot onderhandelen. Het voorstel dient tot slot een planning van de renovatie te omvatten, met een begin en een einddatum.

7. Rb. Alkmaar (vzr.) 15 september 2010, *TvHB* 2010/6, UDH:TvHB/8925, m.nt. B.N. Cammelbeek.

8. Hof Amsterdam 19 januari 2006, ECLI:NL:GHAMS:2006:AV8247, *WR* 2006/82.

9. Rb. Alkmaar (vzr.) 15 september 2010, *TvHB* 2010/6, UDH:TvHB/8925, m.nt. B.N. Cammelbeek.

10. Hof Amsterdam 3 mei 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BC4580, *WR* 2008/20; Hof Amsterdam 3 mei 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BC6486, *WR* 2008/34.

11. Ktr. Rotterdam 4 juli 2008, ECLI:NL:RBROT:2008:BG9509, *WR* 2009/11; vgl. ook Vzr. Rb. Alkmaar 15 september 2010, *TvHB* 2010/6, UDH:TvHB/8925, m.nt. B.N. Cammelbeek.

## 4. Redelijkheid renovatievoorstel

### 4.1. Aard van de werkzaamheden

Zoals uit het voorgaande al volgt, dient het voorstel voldoende informatie te bevatten over de aard van de werkzaamheden. Zo zal dienen te worden beschreven welke werkzaamheden zullen worden uitgevoerd en in welk tijdsbestek. Uit de rechtspraak volgt niet dat bepaalde werkzaamheden een voorstel per definitie (on)redelijk maken. Nu het gaat om een 'renovatie'voorstel, ligt voor de hand dat het voorstel betrekking heeft op een renovatie. Onder 'renovatie' wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw, als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.<sup>12</sup> Voor de redelijkheid van een voorstel is niet vereist dat de renovatie noodzakelijk zou zijn en/of dat niet zou kunnen worden volstaan met minder ingrijpende werkzaamheden.<sup>13</sup> De eventuele noodzaak van een renovatie, kan wel een rol spelen bij de beoordeling of een renovatievoorstel redelijk is.<sup>14</sup> Hierop zal nader worden ingegaan onder het kopje 'Financiële consequenties voor de verhuurder'.

### 4.2. Noodzaak medewerking huurder

Indien een verhuurde bedrijfsruimte zal worden gerenoveerd, zal in verreweg de meeste gevallen medewerking van de huurder nodig zijn. Bij meer ingrijpende renovaties, zal een huurder diens bedrijfsruimte (tijdelijk) moeten verlaten. Uit de rechtspraak volgt dat door de huurder doorgaans niet wordt betwist dat zijn medewerking noodzakelijk is voor de renovatie, zodat vast komt te staan dat de verhuurder de renovatie niet kan realiseren zonder medewerking van de huurder.<sup>15</sup>

Hoewel dit derhalve doorgaans geen pijnpunt is op basis waarvan een renovatievoorstel niet als redelijk zal worden aangemerkt, is het voor de verhuurder wel van belang om in het voorstel op te nemen dat en waarom de medewerking van de huurder aan de renovatie noodzakelijk is. Dit is immers één van de punten die de wetgever noemt en ook in de rechtspraak wordt dit door de rechter benoemd als een relevant onderdeel van het voorstel.

### 4.3. Financiële consequenties voor de verhuurder

Onder het kopje 'aard van de werkzaamheden' werd reeds benoemd dat niet vereist is dat de renovatie noodzakelijk is, maar dat dit wel een rol kan spelen bij de beoordeling of sprake is van een redelijk voorstel. In hoeverre een renovatie 'noodzakelijk' is, hangt veelal af van de financiële consequenties die met het (niet) uitvoeren van de renovatie gemeoid gaan en de mate waarin renovatie – gelet op de bouwkundige- c.q. technische staat van het gehuurde – nodig is, althans tot (substantiële) verbetering zou leiden. Zo achtte de Kantonrechter Utrecht 'evident' dat de verhuurder belang heeft bij de renovatie, "omdat het totaal aan verhuurbare vloeroppervlakte na de renovatie aanzienlijk zal zijn uitgebreid en na de sloop bedrijfsruimtes zullen worden teruggeplaatst die voldoen aan de eisen van de tijd, onder andere wat betreft duurzaamheid".<sup>16</sup> De wens van een verhuurder om over te gaan tot renovatie, zal niet zelden zijn gelegen in financiële afwegingen: het resultaat van de renovatie leidt voor de verhuurder tot economisch voordeel en de verhuurder zal doorgaans schade lijden als de renovatie wordt uitgesteld (tot na het eindigen van de huur).<sup>17</sup> De Voorzieningenrechter Almelo oordeelde dat ook zonder getalsmatige onderbouwing, de verhuurder voldoende aannemelijk had gemaakt dat uitstel van de renovatie tot schade zou leiden.<sup>18</sup> Dit nu bij vertraging van de renovatie, de nieuw te bouwen bedrijfsruimte later zou worden opgeleverd en derhalve de huuropbrengst op een later moment zou aanvangen, alsmede dat de te realiseren huurwoningen niet op het beoogde tijdstip konden worden opgeleverd. De (financiële) belangen van de verhuurder spelen in de rechtspraak dan ook een (grote) rol bij de beoordeling van het renovatievoorstel, waarbij het 'in het voordeel' van de verhuurder werkt, indien uitstel of afstel van de renovatie zou leiden tot (aanzienlijke) financiële nadelen van de verhuurder (bijvoorbeeld in de vorm van oplopende kosten of misgelopen inkomsten c.q. subsidies).

Dat niet alleen de financiële consequenties van de verhuurder zelf een rol kunnen spelen bij de beoordeling van het renovatievoorstel, volgt uit een uitspraak van de Kantonrechter Zwolle.<sup>19</sup> In die zaak vorderde de verhuurder samen met een derde partij ontruiming van een winkel in verband met een grootschalige renovatie en herontwikkeling van (onder meer) het gebouw waarin die winkel was gevestigd. Tussen de verhuurder en de derde partij was een samenwerkingsovereenkomst gesloten in

12. Art. 7:220 lid 2 BW.

13. Ktr. Midden-Nederland 1 juni 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3028.

14. Rb. Alkmaar (vzr.) 15 september 2010, *TvHB* 2010/6, UDH:TvHB/8925, m.nt. B.N. Cammelbeek.

15. Zie bijv. Hof Amsterdam 20 oktober 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BP8617, *WR* 2011/38; Ktr. Zwolle-Lelystad 19 januari 2007, ECLI:NL:RBZLY:2007:AZ6603, *JHV* 2007/43; Rb. Almelo (vzr.) 22 september 2010, ECLI:NL:RBALM:2010:BN8201; Ktr. Amsterdam 24 december 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:8038.

16. Ktr. Midden-Nederland 1 juni 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3028.

17. Rb. Almelo (vzr.) 22 september 2010, ECLI:NL:RBALM:2010:BN8201, Ktr. Amsterdam 24 december 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:8038.

18. Rb. Almelo (vzr.) 22 september 2010, ECLI:NL:RBALM:2010:BN8201, r.o. 4.7.

19. Ktr. Zwolle-Lelystad 19 januari 2007, ECLI:NL:RBZLY:2007:AZ6603.

het kader van de herontwikkeling. De derde fungeerde voorts als gevolmachtigde, dan wel lasthebber van de verhuurder in het kader van de renovatie, alsmede als de partij waar de voor de verhuurder aan de renovatie verbonden risico's waren komen te liggen. Hoewel het voor de verhuurder zelf geen financiële consequenties zou hebben indien de renovatie van het gehuurde geen doorgang zou vinden voordat de huurovereenkomst zou zijn geëindigd, bestonden deze consequenties voor de derde wel. Voor die derde zou een vertraging van de renovatie leiden tot renteverlies op kosten van verwerking van de (omliggende) panden en gemiste huur-opbrengsten. Deze omstandigheden achtte de kantonrechter relevant voor de beoordeling van het renovatievoorstel, dat mede doordat de belangen van de derde in aanmerking werden genomen, als redelijk werd aangemerkt.

Gelet op deze rechtspraak is het voor de verhuurder aan te bevelen om in zijn renovatievoorstel aandacht te besteden aan de financiële gevolgen die het niet of later uitvoeren van de renovatie voor hem of voor derden, zal hebben. Hiermee kan tot uiting worden gebracht welke belangen er zijdens de verhuurder met de renovatie zijn gemoeid. Hoewel als gezegd niet is vereist dat de renovatie noodzakelijk is, zal een groot financieel belang eraan kunnen bijdragen dat een renovatievoorstel (eerder) als redelijk wordt aangemerkt.

#### 4.4. Huurprijshoging voor de huurder

Met een renovatie zijn (vaak hoge) kosten gemoeid en bovendien zal het gehuurde er doorgaans (op enig vlak) op vooruit gaan. Het is dan ook goed voorstelbaar dat een verhuurder meent dat na de renovatie een hogere huurprijs zou moeten gelden. Als dat het geval is en de verhuurder wenst na de renovatie een huurprijshoging door te voeren, dan zal deze huurprijshoging deel moeten uitmaken van het renovatievoorstel. Indien het renovatievoorstel met de daarin opgenomen hogere huurprijs door de rechter redelijk wordt bevonden, heeft dit evenwel niet tot gevolg dat die hogere huurprijs tussen partijen na de renovatie ook geldt. Het gevolg van het oordeel dat het renovatievoorstel redelijk is, is 'slechts' dat de huurder diens medewerking moet verlenen aan de renovatie. Een eventuele hogere huurprijs zal (op een later moment) tussen partijen kunnen worden overeengekomen. Als de huurder instemt met een voorstel waarin een hogere huurprijs wordt voorgesteld, komen partijen daarmee ook de hogere huurprijs overeen. Stemt de huurder niet in, maar bestempelt de rechter het voorstel als redelijk – met als gevolg dat de huurder moet meewerken – dan geldt niet automatisch de nieuwe huurprijs.

In de rechtspraak is te zien dat verhuurders regelmatig een huurprijshoging in het renovatievoorstel opnemen.<sup>20</sup> Bij de beoordeling van de redelijkheid

van een renovatievoorstel waarin tevens een huurprijshoging is opgenomen, wordt door rechters gekeken of de renovatie positieve gevolgen zal hebben voor de huurder c.q. het gehuurde. De Kantonrechter te Utrecht overwoog dat de renovatie zou leiden tot een *“volledig nieuwe bedrijfsruimte in een modern bedrijfspand dat voldoet aan de eisen van deze tijd, waaronder eisen met betrekking tot energiezuinigheid”*.<sup>21</sup> Het ligt volgens de kantonrechter dan ook in de rede dat de renovatie gepaard gaat met een huurprijshoging, nu de renovatie leidt tot meer huurgenot.

Om de (betoogde) redelijkheid van het voorstel te benadrukken, komt – zo blijkt uit de rechtspraak – in verschillende voorstellen ook voor dat verhuurders ervoor kiezen nadrukkelijk geen huurprijshoging voor te stellen, zodat de huurder voor eenzelfde huurprijs van de gerenoveerde/nieuwe bedrijfsruimte gebruik zal kunnen (blijven) maken.<sup>22</sup> Dit draagt eraan bij dat het renovatievoorstel eerder als redelijk zal worden aangemerkt. De verhuurder kan vervolgens de huurprijs alsnog verhogen, indien en zodra dat mogelijk is op grond van art. 7:303 BW en/of een contractuele bepaling.

#### 4.5. Een vervangend huurobject

In het geval van een ingrijpende renovatie, zal de huurder het gehuurde gedurende de renovatie doorgaans moeten verlaten. De wet verplicht de verhuurder in zo'n geval niet om een vervangend huurobject aan te bieden. Wel is het al dan niet aanbieden van een vervangende bedrijfsruimte en de aard en omvang van de aangeboden vervangende bedrijfsruimte, relevant bij de beoordeling van de (on)redelijkheid van het renovatievoorstel.<sup>23</sup> Zo oordeelde de Kantonrechter Zwolle dat een renovatievoorstel redelijk was, mede aangezien aan de huurder een vervangende bedrijfsruimte ter beschikking werd gesteld, vlak bij de gehuurde bedrijfsruimte.<sup>24</sup> Door het aanbieden van een nabij gelegen ruimte, die groter is dan het gehuurde en waarvoor de huur meer dan de helft lager is dan de huurprijs voor het gehuurde, hield de verhuurder volgens de Voorzieningenrechter Almelo op dit punt voldoende rekening met de belangen van de huurder om haar onderneming in het gehuurde voort te zetten.

Het Hof Amsterdam<sup>25</sup> oordeelde over een kwestie waarin de aangeboden tijdelijke vervangende locatie

20. Ktr. Midden-Nederland 1 juni 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3028.

21. Ktr. Midden-Nederland 1 juni 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3028, r.o. 4.7.11.

22. Zie bijv. Hof Amsterdam 17 november 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BK7494; Ktr. Zwolle-Lelystad 19 januari 2007, ECLI:NL:RBZLY:2007:AZ6603.

23. Hof Amsterdam 20 oktober 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BP8617, WR 2011/38.

24. Ktr. Zwolle-Lelystad 19 januari 2007, ECLI:NL:RBZLY:2007:AZ6603.

25. Hof Amsterdam 17 november 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BK7494.

volgens de huurder geen redelijk alternatief was, gelot op het oppervlak en het feit dat de huurder in de tijdelijke ruimte zou moeten investeren om die (als groentewinkel) te kunnen gebruiken. Ook de locatie van de vervangende ruimte was niet geschikt voor de exploitatie, vanwege een te smalle stoep en een te stille straat. De verhuurder stelde hier weliswaar tegenover dat de vervangende locatie om de hoek lag bij de gehuurde ruimte, maar dit was volgens het hof onvoldoende om de voor de huurder genoemde nadelen in zoverre op te heffen dat sprake was van een redelijk voorstel.

Verhuurder Eigen Haard stelde zich in een procedure voor het Hof Amsterdam op het standpunt dat de huurder zelf voor vervangende bedrijfsruimte moest zorgen en dat de huurder daarbij niet bij Eigen Haard als *woningcorporatie* kon aankloppen.<sup>26</sup> Deze houding kon bij het hof niet op goedkeuring rekenen en mede hierdoor oordeelde het hof (in kort geding) dat niet aan de vereisten van een redelijk renovatievoorstel was voldaan. In het geval van bedrijfsruimte, zal het niet aanbieden van een vervangende bedrijfsruimte niet steeds tot het oordeel leiden dat van een redelijk voorstel geen sprake is. Tijdens een renovatie van 'slechts' vier weken, ligt het aanbieden van een vervangende ruimte niet steeds voor de hand, gezien de kosten daarvan.<sup>27</sup> De grens tussen het wel of niet moeten aanbieden van een vervangende ruimte, zal per huurder, exploitatie, locatie en duur van de renovatie verschillend zijn. Zo is denkbaar dat voor een huurder die in een kort tijdsbestek (zeer) hoge inkomsten genereert in het gehuurde en dit ook zal kunnen doen in een vervangende ruimte, al bij een kortdurende ontruiming een vervangende bedrijfsruimte lonend is. Voor een huurder met minder inkomsten, zullen echter de kosten voor een kortdurende verhuizing, niet zelden hoger zijn, dan de opbrengsten daarvan. In dat laatste geval ligt het voor een verhuurder meer voor de hand om een (gedeeltelijke) schadeloosstelling te bieden, in het kader van de misgelopen omzet.

Een veelvoorkomende klacht van huurders is dat de aangeboden vervangende ruimte niet geschikt is.<sup>28</sup> De Kantonrechter Utrecht oordeelde over een renovatie van een bedrijfsruimte waarin een winkel in vloerbedekking werd geëxploiteerd en waarbij gedurende de renovatie (onder meer) geen gebruik kon worden gemaakt van het magazijn. De verhuurder had aangeboden een zeecontainer te plaatsen, die als magazijn kon dienen. De zeecontainer was volgens de huurder echter niet geschikt voor het opbergen van vloeren, omdat de temperatuur daarin niet kon worden geregeld. Volgens de kantonrechter was het

aan de huurder om een oplossing te vinden voor de periode dat zij niet van haar huidige magazijn gebruik kon maken, bijvoorbeeld door met gebruikmaking van de door de verhuurder aangeboden vergoeding elders een verwarmd magazijn te huren, of door die vergoeding te gebruiken om de zeecontainer van verwarming te voorzien.

Als een renovatie zo lang duurt, dat het aanbieden van een vervangend huurobject financieel gezien 'uit kan', is het voor de verhuurder aan te bevelen om een vervangend huurobject aan te bieden en om daarbij aan te geven dat en waarom het object passend is. Indien een vervangend huurobject financieel gezien onvoordelig is of eenvoudigweg niet beschikbaar is, kan worden overwogen een (gedeeltelijke) schadevergoeding in het voorstel op te nemen, als compensatie voor gederfde inkomsten vanwege het niet ter beschikking stellen van het gehuurde.

#### 4.6. Overige omstandigheden van het geval

##### Schadevergoeding

*"Een schadevergoeding met de juiste omvang zal het renovatievoorstel dan ook redelijk maken"*, zo overwoog de Voorzieningenrechter Almelo in reactie op het betoog van de huurder dat hij schade zou lijden door de verhuizing naar de tijdelijke en vervolgens naar de nieuwe bedrijfsruimte.<sup>29</sup> De omvang van de schadevergoeding viel evenwel zonder nadere concretisering en onderbouwing door de huurder en zonder nader feitelijk onderzoek door de voorzieningenrechter, niet vast te stellen. De hoogte van de schadevergoeding bleef in het kort geding derhalve in het ongewisse, maar vast stond wel dat een schadevergoeding moest worden betaald.

Het renovatievoorstel hoeft evenwel niet (altijd) een volledige schadeloosstelling te behelzen, waaronder bijvoorbeeld een vergoeding voor omzetsderving gedurende de periode(s) dat de onderneming van de huurder niet kan worden geëxploiteerd.<sup>30</sup> Zo was in een geval waarin een kortdurende renovatie (van circa vier weken) zou worden uitgevoerd, waarbij na de renovatie geen huurprijsverhoging werd verlangd en waarbij geen huur was verschuldigd gedurende de periode van sluiting, geen volledige vergoeding voor omzetsderving verschuldigd.

Indien schade wordt geleden, kan enige vergoeding hiervan evenwel niet ontbreken. Het Hof Amsterdam<sup>31</sup> overwoog dat de verhuurder een tegemoetkoming had moeten voorstellen voor de winstderving door de hogere huur van de nieuwe bedrijfsruimte,

26. Hof Amsterdam 3 mei 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BC4580, WR 2008/20; Hof Amsterdam 3 mei 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BC6486, WR 2008/34.

27. Ktr. Amsterdam 24 december 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:8038.

28. Zie bijv. Hof Amsterdam 20 oktober 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BP8617, WR 2011/38 en Ktr. Zwolle-Lelystad 19 januari 2007, ECLI:NL:RBZLY:2007:AZ6603.

29. Rb. Almelo (vzr.) 22 september 2010, ECLI:NL:RBALM:2010:BN8201. Dezelfde woorden gebruikt de kantonrechter in Ktr. Zwolle-Lelystad 19 januari 2007, ECLI:NL:RBZLY:2007:AZ6603.

30. Ktr. Amsterdam 24 december 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:8038.

31. Hof Amsterdam 17 november 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BK7494.

voor de kleine kosten rondom de verhuizing en voor het feit dat de huurder diens exploitatie tijdelijk op een minder aantrekkelijke plek diende voort te zetten. Daarnaast had de verhuurder een tegemoetkoming moeten aanbieden voor apparatuur en inventaris die, door de renovatie, eerder vervangen zou moeten worden dan het geval was geweest zonder renovatie. Zonder deze onderdelen, was het renovatievoorstel niet redelijk en behoefde de huurder de renovatie aldus niet te gedogen.

## 5. Conclusie

Ondanks een relatief kleine hoeveelheid en vrij casuïstische (gepubliceerde) rechtspraak, biedt deze de verhuurder en huurder handvatten voor hetgeen een renovatievoorstel minimaal zal moeten bevatten. Zo dient een renovatievoorstel een concreet en duidelijk eindbod te zijn, met daarin een planning met een begin- en einddatum. De onderdelen 'aard van de werkzaamheden', 'noodzaak van medewerking van de huurder' en 'financiële consequenties voor de verhuurder' leverden de verhuurders in de besproken rechtspraak niet veel moeilijkheden op. Van belang is vooral om aandacht te schenken aan deze punten, door ze te benoemen. In het renovatievoorstel zal moeten worden opgenomen welke werkzaamheden zullen worden uitgevoerd en in welk tijdsbestek. Tevens moet worden benoemd dat en waarom medewerking van de huurder noodzakelijk is en wat het voor de verhuurder (of een derde) financieel betekent indien de renovatie niet (op dat moment) doorgang zou kunnen vinden. Voor wat betreft de 'huurprijsverhoging voor de huurder' geldt dat – als de verhuurder de huurprijs wenst te verhogen en hiertoe een voorstel doet – van belang is om te benadrukken waarom de huurprijsverhoging in de rede ligt. Uit de rechtspraak kan worden opgemaakt dat een verhuurder hiervoor dient te beschrijven op welke wijze het huurgenot van de huurder erop voortuitgaat. Denk bijvoorbeeld aan de situatie waarin de huurder na de renovatie zal kunnen besparen op energiekosten. Wat van een verhuurder wordt verlangd ten aanzien van de 'mogelijkheid van een vervangend huurobject voor de huurder' en 'de overige omstandigheden van het geval' hangt in hoge mate af van het soort en de duur van de renovatie, alsmede van (de exploitatie van) de huurder. Hoewel het niet (altijd) vereist is dat een vervangend huurobject wordt aangeboden, draagt het aanbieden van een vervangende ruimte doorgaans wel in belangrijke mate bij aan de redelijkheid van het voorstel. Als geen vervangend huurobject wordt aangeboden, is het aan te bevelen om toe te lichten waarom dat niet het geval is, bijvoorbeeld omdat de kosten van een verhuizing en inrichting van de tijdelijke ruimte, de opbrengsten daarvan overstijgen. Als de huurder schade lijdt door de renovatie, is het van belang om de huurder daarvoor te compenseren. Ten aanzien van de financiële consequenties voor de verhuurder, dient te worden toegelicht dat en welke schade en/of nadeel de verhuurder lijdt als de renovatie niet of op een later moment zou worden uitgevoerd. Indien niet de verhuurder zelf, maar een derde die fi-

nanciële consequenties draagt, kan dat ook bijdragen aan de redelijkheid van het voorstel, om welke reden het is aan te bevelen om ook dat in het voorstel te omschrijven. Als het renovatievoorstel tevens een huurprijsverhoging bevat, dient te worden aangegeven welke positieve gevolgen de renovatie voor de huurder en/of voor het gehuurde heeft. Indien de huurder er in huurgenot op vooruit gaat, kan dit een huurprijsverhoging billijken.

Uiteraard is een renovatievoorstel telkens maatwerk en zal het onder meer van de soort renovatie en de impact daarvan afhangen of bijvoorbeeld een vervangende bedrijfsruimte of een (volledige) schadevergoeding moet worden geboden. Het bovenstaande kan daarbij als leidraad worden gebruikt.