



VERWEERSCHRIFT

in de zaak van

de stichting **STICHTING PORTAAL**

gevestigd te Baarn, mede kantoorhoudende te Arnhem

gerekwireerde

gemachtigde: mr. J.E. Brands

(Velperweg 28, 6824 BJ Arnhem)

tegen

J.P.H. REIJNEN

wonende te Arnhem

verzoeker

gemachtigde: mr. J.H.F.M. van Rijswijk

(Sloetstraat 69, 6821 CP Arnhem)

Kenmerk: 805964 HA VERZ 12.1058

-
1. Partijen worden Portaal en Reijnen genoemd. De zaak gaat over de Hommelseweg 113, maar kan niet los gezien worden van de Hommelseweg 111.
 2. De door Reijnen voorheen gehuurde bedrijfsruimte Hommelseweg 113 te Arnhem maakt deel uit van een aaneengesloten bebouwing Nijhofstraat 8 tot en met 40 en Hommelseweg 111 en 113. Het is één bouwblok bestaande uit boven- en benedenwoningen met dien verstande dat de Hommelseweg 111 een (beneden gelegen) winkel is. Boven 111 is de bovenwoning Hommelseweg 113 gesitueerd.
 3. De panden zijn van Portaal. De panden liggen in een herontwikkelingsgebied. In afwachting van de planvorming tot herontwikkeling is de winkel Hommelseweg 111, met toestemming van de kantonrechter, tijdelijk verhuurd aan Reijnen (**prod. 1**). De winkel is verhuurd als winkelruimte t.b.v. de verkoop en reparatie van nieuwe en tweedehands consumentenelektronica en computers. Van toepassing is het huurregime ex art. 7:290 BW met dien verstande dat de kantonrechter toestemming voor afwijkende bedingen gegeven heeft. De afwijkende bedingen staan verwoord in de artikelen 3 en 10.9.
De huurovereenkomst is ingegaan op 18 november 2004.
 4. Tegenover de tijdelijkheid van de verhuur – nogmaals: met toestemming van de kantonrechter – stond en staat een lage huurprijs, te weten thans het bedrag van € 564,24 per maand.



5. Op verzoek van Reijnen is Portaal aan hem de bovenwoning Hommelseweg 113 als opslagruimte gaan verhuren (**prod. 2**). Het toepasselijke huurregime is dat van art. 7:230a BW. De huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 oktober 2008. De huurprijs is bepaald op een symbolische € 100,00 per maand. Bij deurwaardersexploot van 18 november 2011 heeft Portaal de huur met ingang van 1 januari 2012 opgezegd. Portaal heeft ontruiming aangezegd per 2 januari 2012. Het deurwaardersexploot is door Reijnen overgelegd.
6. Bij (niet aangetekende) brief van 19 augustus 2009 had Portaal eerder de beide huurovereenkomsten opgezegd met ingang van 1 november 2010. Portaal heeft in kort geding ontruiming gevorderd. Bij vonnis van 21 februari 2011 van de kantonrechter is de opzegging ongeldig beoordeeld en de vordering tot ontruiming afgewezen (**prod. 3**). De bovenwoning volgt het lot van de winkel. Portaal is niet tegen het vonnis in hoger beroep gekomen.
7. Omdat Reijnen ten aanzien van de huur met betrekking tot de winkel inmiddels zes maanden huurachterstand had laten ontstaan, heeft Portaal hem gedagvaard en wel op 18 november 2011 (**prod. 4**). Portaal vordert – samengevat – betaling, ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de winkel c.a. De zaak is bekend onder kenmerk 788559 CV EXPL 11-11386. Reijnen staat ter rolle van 23 april 2012 peremptoir voor dupliek. De betalingsachterstand beloopt thans nog vier maanden.
8. Met inachtneming van de wettelijke bepalingen en de (bijzondere, afwijkende) contractuele bepalingen zal Portaal in april/mei 2012 Reijnen (opnieuw) de huurovereenkomst met betrekking tot de winkel opzeggen en hem waar nodig, in een huurbeëindigingsprocedure betrekken. Die weg zal vanzelfsprekend alleen gevolgd worden indien de hierboven onder 7 vermelde procedure niet tot ontbinding en ontruiming leidt.
9. De planvorming heeft langer geduurd dan men verwachtte. Na protesten uit de buurt, inmenging van bewoners en onder druk van de politiek en de gemeente is uiteindelijk besloten de panden niet te slopen, maar met een daarop rustende renovatieverplichting te verkopen (**prod. 5**). De panden, beneden en boven, komen telkens als een geheel in de verkoop. Het renovatieplan legt de koper de verplichting op beneden en boven samen te voegen. Het hierboven onder 2 genoemde bouwblok komt dezer dagen in de verkoop. Reijnen is van de ontwikkelingen door Portaal op de hoogte gehouden. Reijnen is de panden 111 en 113 te koop aangeboden.
10. Hoewel Reijnen met de vertraging in de planvorming gebaat is, neemt hij, tegenstrijdig genoeg, het standpunt in dat hem inmiddels – als gevolg van de vertraging (?) – ten aanzien van de winkel de wettelijke huurbescherming toekomt en wil hij niet meewerken aan ontruiming van de bovenwoning. Reijnen houdt zich niet aan de met hem gemaakte afspraak.
11. Zodra de huurovereenkomst ten aanzien van de winkel tot een einde gekomen zal zijn en Reijnen de winkel moet ontruimen heeft Portaal een evident belang bij het leeg komen



van de bovenwoning, terwijl Reijnen dan geen belang meer heeft. Portaal is bereid de ontruiming van de woning te koppelen aan die van de winkel.

12. Portaal stelt echter wel de voorwaarde dat Reijnen een passende som ex art. 230a lid 6 BW gedurende de verlenging voor het gebruik van de bovenwoning betaalt, dus vanaf 1 januari 2012 tot de datum van ontruiming.

Die som stelt Portaal op het bedrag van € 400,00 per maand waarbij indexering achterwege kan blijven. Op basis van het woningwaarderingstelsel "doet" de woning 122 punten (**prod. 6**). De daarbij behorende maximale redelijke huurprijs beloopt het bedrag van € 535,30. Portaal hanteert ten aanzien van dit soort woningen een streefhuur van 70%, in casu leidende tot het bedrag van € 395,71 per maand.


De woning is, aannemende dat Reijnen de woning niet gewijzigd heeft, compleet en zo verhuurbaar. Op voet van de Leegstandwet kan de woning tijdelijk verhuurd worden. Dit soort woningen zijn geliefd en zo leert de praktijk, zijn zo verhuurd, zoals met vergelijkbare woningen in de omgeving bijvoorbeeld aan de Van Hasseltstraat, Schrassertstraat, Maarten van Rossumstraat en de Van Spaenstraat ook is gebeurd en gebeurt.

13. Reijnen is van het standpunt van Portaal op de hoogte. Hij heeft niet ingestemd met de voorgestelde som. Meer in het algemeen moet Portaal constateren dat Reijnen, ondanks al het gevoerde overleg en alle voorstellen ten spijt, nergens op ingaat. Reijnen is vooral verontwaardigd over het streven van Portaal om met inachtneming van de contractuele en de wettelijke bepalingen tot ontruiming van de panden te komen. Reijnen verwijt Portaal van alles, maar onderneemt zelf weinig om tot herhuisvesting te komen.

MITSDIEN:

Dat het de kantonrechter behage bij beschikking, uitvoerbaar bij voorraad, het tijdstip van ontruiming van de bovenwoning Hommelseweg 113 te Arnhem te verlengen tot de datum waarop Reijnen de winkelruimte c.a. Hommelseweg 111 te Arnhem zal (dienen) te ontruimen, Reijnen per die datum tot ontruiming te veroordelen en de som voor het gebruik van de bovenwoning Hommelseweg 113 te Arnhem ingaande 1 januari 2012 tot de datum van ontruiming vast te stellen op het bedrag van € 400,00 per maand met veroordeling van Reijnen in de kosten van de procedure.

Arnhem, 13 april 2012



Gemachtigde.