

beschikking

RECHTBANK ARNHEM

burgerlijk recht, sector kanton

Locatie Arnhem

zaakgegevens 805964 \ HA VERZ 12-1058 \ SB\516\me
uitspraak van 8 mei 2012

beschikking

in de zaak van

J.P.H. Reijnen

wonende te Arnhem

verzoekende partij

gemachtigde mr. J.H.F.M. van Rijswijck
toevoegingsnummer 2EH3468

en

de stichting Stichting Portaal

gevestigd te Baarn

verwerende partij

gemachtigde mr. J.E. Brands

Partijen worden hierna Reijnen en Portaal genoemd.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het verzoekschrift van 1 maart 2012

2. De feiten

2.1 Reijnen huurt sinds 1 oktober 2008 van Portaal het pand Hommelseweg 113.

Op het pand Hommelseweg 113 is het huurregime van artikel 7:230A BW van toepassing. De vergoeding per maand is door Portaal bepaald op € 100,- per maand.

2.2 Reijnen gebruikt het pand Hommelseweg 113 als opslag/magazijnruimte voor zijn daaronder gelegen winkel in computerbenodigdheden. Dit pand, Hommelseweg 111, is een bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 7:290 BW. Reijnen huurt dit pand eveneens van Portaal.

2.3 Voornoemde panden liggen in een herontwikkelingsgebied. Het is de bedoeling van Portaal om beide panden te verkopen, waarbij de nieuwe eigenaar de verplichting op zich neemt om de woningen op te knappen. In afwachting van de definitieve planvorming is de

winkel Hommelseweg 111, met toestemming van de kantonrechter, tijdelijk verhuurd aan Reijnen.

2.4 Bij brief van 19 augustus 2009 heeft Portaal Reijnen de huurovereenkomst van de winkelruimte Hommelseweg 111 opgezegd tegen 1 november 2010. Ook heeft opzegging plaatsgevonden van de huurovereenkomst met betrekking tot Hommelseweg 113 tegen gelijke datum. Als reden voor de opzegging geeft Portaal aan de realisatie van de herstructurering van het gebied waartoe de panden behoren.

2.5 Bij vonnis van de kantonrechter, rechtdoende als voorzieningenrechter, heeft deze de vorderingen tot ontruiming en ontbinding van de Hommelseweg 111 en 113 afgewezen. De kantonrechter komt tot de conclusie dat, met grote mate van waarschijnlijkheid, de bodemrechter zal oordelen dat de huurovereenkomst voor de winkelruimte per 17 november 2009 is verlengd voor een periode van vijf jaar. Portaal heeft hiertegen geen beroep ingesteld.

2.6 Op 18 november 2011 heeft Portaal de huurovereenkomst met Hommelseweg 113 opgezegd tegen 1 januari 2012. Reijnen heeft daarmee niet ingestemd.

3. Het verzoek en het verweer

3.1 Reijnen verzoekt de kantonrechter thans om de ontruimingstermijn voor het pand Hommelseweg 113 te Arnhem te verlengen met een jaar, tot 1 januari 2013, althans te verlengen met een in goede justitie te bepalen termijn, met veroordeling van Portaal in de proceskosten.

3.2 Portaal voert verweer. Daarop zal de kantonrechter hierna, voor zover nodig, ingaan.

4. De beoordeling

4.1 De kantonrechter stelt vast dat niet in geschil is dat op het door Reijnen gehuurde pand Hommelseweg 113 het huurregime van artikel 7:230A van toepassing is.

4.2 De kantonrechter stelt eveneens vast dat Portaal zich inmiddels bereid heeft verklaard tot koppeling van de tijdelijke verhuur aan Reijnen van de woning Hommelseweg 113 aan de dag van de ontruiming van de winkel op nummer 111.

4.3 In geschil is nog het antwoord op de vraag of de door Portaal gevraagde som van € 400,- per maand, per 1 januari 2012, als vergoeding voor het tijdelijke gebruik van Hommelseweg 113 een redelijke vergoeding is, hetgeen Reijnen betwist.

4.5 In artikel 7:230A, lid 6, BW is bepaald dat indien partijen het niet eens zijn over de som die de huurder gedurende termijn waarmee de verlenging heeft plaats gevonden, voor het gebruik van de zaak of een gedeelte daarvan verplicht is te betalen de rechter deze som vast stelt op een redelijk bedrag, dit met inachtneming van het huurpeil ter plaatse.

4.6 Reijnen heeft aangevoerd dat hij nu € 100,- per maand betaalt. Dit lijkt hem een alleszins redelijk bedrag nu de bovenwoning slechts dienst doet als opslagruimte voor zijn winkel. Zonder gelijktijdige verhuur met zijn winkel Hommelseweg 111 is de woning niet te verhuren of te verkopen. De maatstaf voor de vergoeding dient dan ook niet de huurprijs van een vergelijkbare woning te zijn volgens Reijnen maar die van een vergelijkbare

magazijnruimte. Daarbij verkeert hij financieel gezien in zwaar weer. Zijn computerwinkel heeft veel last van de crisis en het kost hem moeite om nu reeds de huur van de winkel op te brengen.

4.7 Portaal betoogt dat een vergoeding van € 400,- per maand redelijk is. Op basis van het woningswaarderingstelsel 'doet' de woning 122 punten. De daarbij behorende maximale redelijke huurprijs bedraagt € 535,30. Portaal hanteert bij dit soort woningen 70% van de streefhuur, in casu leidende tot een bedrag van € 400,-

4.8 Ter zitting heeft Portaal voorts verklaard dat ten aanzien van het huurprijspeil ter plaatse, dus rondom Hommelseweg 111 en 113 het merendeel van de woningen anti-kraak woningen betreft, totdat de woningen als kluswoningen verkocht zullen gaan worden. Deze anti-kraakwoningen worden verhuurd tegen een vergoeding van ongeveer € 350,- aldus Portaal.

4.9 Gezien het in artikel 7:230A, lid 6, BW bepaalde toetsingskader dient de kantonrechter de vergoeding te bepalen op een, gezien het huurpeil ter plaatse, redelijk bedrag. Een bedrag van € 400,- zoals door Portaal is gesteld acht de kantonrechter te hoog nu de panden van Reijnen gelegen zijn in een gebied met het (merendeel) anti-kraak woningen. Portaal heeft aangevoerd dat hiervoor € 350,- per maand wordt gevraagd. De thans door Reijnen betaalde vergoeding van € 100,- acht de kantonrechter te laag gezien het prijspeil in de omgeving.

4.10 De kantonrechter, voorlopig oordelend, stelt de vergoeding dan ook in goede justitie vast op € 250,- per maand. De kantonrechter acht dit gezien het prijspeil in de directe omgeving van Hommelseweg 113 een redelijke vergoeding en houdt daarbij rekening met het feit dat het pand - met medeweten en instemming van Portaal - door Reijnen niet als woning maar als magazijnruimte wordt gebruikt.

4.11 De kantonrechter ziet aanleiding te bepalen dat partijen ieder hun eigen proceskosten dragen.

De beslissing

De kantonrechter,

recht doende als voorlopige voorzieningenrechter

verlengt de termijn waarbinnen Reijnen het pand Hommelseweg 113 te Arnhem moet ontruimen tot 1 januari 2013 of zoveel eerder als de ontruiming van Hommelseweg 111 wordt bevolen;

bepaalt dat de vergoeding, te rekenen vanaf 1 januari 2012, € 250,- per maand bedraagt welk bedrag Reijnen aan Portaal dient te voldoen;

compenseert de proceskosten in die zin dat iedere partij zijn eigen proceskosten draagt.

Deze beschikking is gegeven door de kantonrechter mr. S.H. Bokx-Boom en in het openbaar uitgesproken op 10 mei 2012.

AFSCHRIFT

Voor eensluidend afschrift.

De griffier van de rechtbank, sector kanton

Verzenddatum: 11 mei 2012