



Rechtbank Gelderland  
Team kanton en handelsrecht Arnhem

**Verweerschrift**

in de zaak van

de stichting **Stichting Portaal**

gevestigd te Baarn, mede kantoorhoudende te Arnhem

verwerende partij

gemachtigde: mr. J.E. Brands (Velperweg 28, 6824 BJ Arnhem)

tegen

**Johannes Petrus Hendrikus Reijnen**

wonende te Arnhem

verzoekende partij

gemachtigde: mr. J.H.F.M. van Rijswijck (Sloetstraat 69, 6821 CP Arnhem)

Kenmerk: 851570 HA ZA VERZ 12-1296

1. Partijen worden Portaal en Reijnen genoemd. Voorts past Portaal zich aan de wettekst aan die het heeft over huurder en verhuurder waar gewezen huurder en gewezen verhuurder bedoeld worden.
2. Reijnen is sedert 1 oktober 2008 van Portaal de bovenwoning, verder de woning, Hommelseweg 113 te Arnhem gaan huren. Reijnen mag de woning gebruiken voor opslag van goederen ten behoeve van zijn winkel. Reijnen exploiteert in het door hem van Portaal gehuurde pand Hommelseweg 111 een winkel in (gebruikte) consumenten-elektronica en computerapparatuur. De huurovereenkomst met betrekking tot de woning wordt hierbij overgelegd (**productie 1**). De huurovereenkomst heeft een uitgesproken tijdelijk karakter.
3. Portaal heeft de huurovereenkomst met betrekking tot de woning (voor de tweede keer) opgezegd met ingang van 1 januari 2012. Reijnen heeft om verlenging van de ontruimingstermijn verzocht. Bij beschikking van 10 mei 2012 heeft de kantonrechter de termijn verlengd tot 1 januari 2013 of zoveel eerder als de ontruiming van de Hommelseweg 111 wordt bevolen. De beschikking is door Reijnen overgelegd. Reijnen heeft bij verzoekschrift, gedateerd 28 november 2012, wederom om verlenging van de ontruimingstermijn verzocht. De voorliggende vraag is of het verzoekschrift door de griffie vóór 1 december 2012 ontvangen is. Zo niet, dan is Reijnen niet ontvankelijk.



4. Al bij brief van 19 augustus 2009 heeft Portaal de huurovereenkomst (ook) met betrekking tot de woning opgezegd en wel met ingang van 1 november 2010 (**productie 2**). De reden voor de opzegging is Reijnen door medewerkers van Portaal, onder wie de heer Breeuwsma, ook mondeling toegelicht. Reijnen is er dus sedert eind augustus 2009 van op de hoogte dat Portaal andere plannen met de woning heeft. Het is inmiddels vier jaar later maar Reijnen heeft geen initiatieven ontplooid, althans niet kenbaar voor Portaal, om vervangende opslagruimte te vinden terwijl de markt zich ontwikkeld heeft tot een huurdersvriendelijke.
5. Reijnen huurt de winkelruimte Hommelseweg 111, verder de winkel, sedert 18 november 2004. De huur was beoogd kortdurend te zijn, reden waarom, ten aanzien van onder meer duur en opzegging, met goedkeuring van de kantonrechter, afwijkende bedingen opgenomen zijn. Portaal heeft beëindiging van de huurovereenkomst gevorderd. Bij vonnis van 5 juni 2013 (**productie 3**) is de vordering afgewezen. Portaal is in hoger beroep gekomen. Zij heeft van grieven gediend (**productie 4**), Reijnen heeft van antwoord gediend (**productie 5**). De zaak staat op de rol van 17 september 2013. Portaal zal dan fourneren. Portaal verwacht dat het hof nog dit jaar arrest zal wijzen.
6. De woning en de winkel en de bovenwoning Nijhoffstraat 8 vormen tezamen de hoek Nijhoffstraat-Hommelseweg. De hoek is door Portaal verworven om te worden gesloopt in het kader van een groot herstructureringsproject. Onder druk van de wijk en de politiek is de herstructurering veranderd van sloop en nieuwbouw in verkoop met renovatieverplichting. Als Portaal destijds had kunnen vermoeden dat alles zo lang zou duren, dan had zij de woning niet aan haar woningvoorraad onttrokken en zou zij de woning als woning verhuurd hebben, de op Portaal als toegelaten instelling in de zin van art. 70 Woningwet rustende kerntaak.
7. Voor de woning bestaat zowel bij potentiële huurders als kopers serieuze belangstelling, ondanks de weinig meewerkende houding van Reijnen. Er ligt een concreet bod tot koop. De verkoop is in een patstelling geraakt omdat Portaal geen zekerheid kan geven wanneer de woning leeg komt. Portaal legt hierbij een overzicht over aangaande de belangstelling voor de verkoop van de woning en winkel samen met de Nijhoffstraat 8 (**productie 6**). De namen zijn door de gemachtigde van Portaal geanonimiseerd.
8. In zijn verzoekschrift onderbouwt Reijnen nauwelijks wat zijn belang is. Reijnen stelt onder 7 dat de opslagruimte een essentieel en onmisbaar onderdeel uitmaakt van zijn onderneming. Reijnen is echter de woning pas gaan huren met ingang van 1 oktober 2008, terwijl de winkel gehuurd is met ingang van 18 november 2004. In die periode kon Reijnen dus wel de winkel exploiteren zonder de woning.
9. In de woning staan vooral oude beeldbuizen en beeldschermen opgeslagen. Niet duidelijk is waarom dat niet elders kan. Bovendien heeft Reijnen van Portaal ook nog in bruiklening de opslagruimte Hommelseweg 167. Het betreft een hoge bedrijfsruimte met een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.



10. Reijnen kan daar en elders terecht. Zoals al eerder opgemerkt, is de markt gunstig voor huurders. Voorts kan Reijnen voor opslag zo terecht bij verhuurders zoals City Box en Jacobs (**productie 7**).
11. Art. 7:230 a lid 4 BW bepaalt:

*Het (verlengings)verzoek wordt slechts toegewezen indien de belangen van de huurder (...) door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan die van de verhuurder, bij voortzetting van het gebruik door de huurder.*

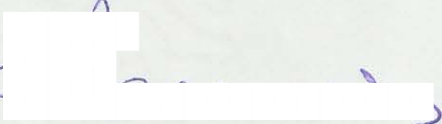
Uit het gebruik van het woord "ernstiger" volgt dat de huurder een groter belang moet hebben dan de verhuurder, zie ook Ktr. Zaandam 1 april 1993, *Pr.g.* 1993, 3931; *WR* 1995, 8. Indien de belangen elkaar niet veel zoveel ontlopen, dient de eigendom van doorslaggevende betekenis te zijn, zie Ktr. Amersfoort, 23 november 1994, *WR* 1995, 19, als ook indien de verhuurder een ruime opzegtermijn in acht genomen heeft waardoor huurder derhalve tijdig maatregelen had kunnen treffen, Ktr. Amsterdam, 27 april 2005, *WR* 2006, 70. Uit laatstgenoemde uitspraak, maar ook uit de systematiek van art. 230 a, blijkt dat op de huurder een inspanningsverplichting rust om zelf tijdig maatregelen te treffen.

12. Portaal is van mening dat zij een groter althans op zijn minst een gelijk belang heeft als Reijnen. Mocht de kantonrechter echter het verlengingsverzoek honoreren dan verzoekt Portaal de koppeling aan te brengen met de ontruiming van de Hommelseweg 111 een en ander zoals de kantonrechter in zijn beschikking van 10 mei 2012 bepaald heeft.

#### MITSDIEN

Dat het de kantonrechter behage, bij beschikking, uitvoerbaar bij voorraad, primair het verzoek van Reijnen af te wijzen, daarbij het tijdstip van ontruiming te bepalen, subsidiair de ontruimingstermijn te verlengen tot maximaal 1 januari 2014, of zoveel eerder als de ontruiming van de Hommelseweg wordt bevolen en de som voor het gebruik van de Hommelseweg 113 vast te stellen op het bedrag van € 250,00 per maand, kosten rechtens.

Arnhem, 12 september 2013

  
Gemachtigde.