

# beschikking

---

## RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Arnhem

zaakgegevens 851570 \ HA VERZ 12-1296 \ 494\505  
uitspraak van 1 november 2013

### **beschikking**

in de zaak van

**Reijnen**  
wonende te Arnhem  
**verzoekende partij**  
gemachtigde mr. J.H.F.M. van Rijswijck

en

**Stichting Portaal**  
gevestigd te Baarn  
**verwerende partij**  
gemachtigde mr. J.E. Brands.

Partijen worden hierna Reijnen en Portaal genoemd.

### **1. De procedure**

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- het verzoekschrift van 29 november 2012 met een bijlage
  - het verweerschrift van 12 september 2013 met bijlagen
  - de mondelinge behandeling d.d. 20 september 2013
  - de brief van mr. Brands voornoemd aan de kantonrechter d.d. 3 oktober 2013, met bijlagen
  - de brief van mr. Van Rijswijck voornoemd aan de kantonrechter van 17 oktober 2013.

1.2. Daarna is de beschikking bepaald op heden.

### **2. De feiten**

2.1. Reijnen huurt sinds 1 oktober 2008 van Portaal het pand Hommelseweg 113. Op het pand is het huurregime van artikel 7:230a BW van toepassing. De vergoeding per maand is door Portaal vastgesteld op € 100,- per maand.

2.2. Reijnen gebruikt het pand als opslag/magazijnruimte voor zijn daaronder gelegen winkel aan de Hommelseweg 111. Dit betreft een bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW. Reijnen huurt deze bedrijfsruimte ook van Portaal. Bij brief van 26 april 2012 heeft Portaal de huurovereenkomst van deze bedrijfsruimte (voor de tweede keer) opgezegd tegen 18 november 2012. Reijnen heeft geweigerd tot ontruiming over te gaan, waarna Portaal Reijnen voor de kantonrechter heeft gedagvaard, waarbij zij heeft gevorderd vast te stellen dat de huurovereenkomst met ingang van 18 november 2012 is geëindigd, dan wel zo spoedig mogelijk na 18 november 2012 zal eindigen, met de ontruiming van het gehuurde. Bij vonnis van 5 juni 2013 heeft de kantonrechter deze vordering afgewezen. Portaal heeft hoger beroep tegen dat vonnis ingesteld. Die procedure loopt nog.

2.3. Portaal heeft de huurovereenkomst met betrekking tot het pand Hommelseweg 113 (voor de tweede keer) opgezegd tegen 1 januari 2012. Daarop heeft Reijnen verzocht de ontruimingstermijn te verlengen tot 1 januari 2013. Bij beschikking van 8 mei 2012 heeft de kantonrechter het verzoek toegewezen en de termijn waarbinnen Reijnen het pand Hommelseweg 113 moet ontruimen verlengd tot 1 januari 2013 of zoveel eerder als de ontruiming van het pand Hommelseweg 111 wordt bevolen. Wat dat laatste betreft heeft de kantonrechter in de beschikking overwogen dat "Portaal zich (...) 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". De door Reijnen te betalen vergoeding heeft de kantonrechter vanaf 1 januari 2012 bepaald op € 250,- per maand.

### **3. Het verzoek en het verweer**

3.1. Reijnen heeft thans opnieuw (primair) verzocht de ontruimingstermijn met een jaar te verlengen tot 1 januari 2014. Subsidiair, voor het geval het verzoek niet toegewezen is, heeft Reijnen verzocht het verzoek voorwaardelijk af te wijzen, dat wil zeggen onder de voorwaarden dat Portaal vóór 31 december 2013 de goedkeuring van het Ministerie en de instemming van de Raad van Bestuur van Portaal heeft verkregen, ook overigens aan alle wettelijke voorwaarden voor de verkoop is voldaan en de koopovereenkomst niet door Portaal en/of de koper zal zijn ontbonden. Reijnen heeft verzocht het tijdstip voor de ontruiming in dat geval te bepalen op 31 december 2013. Ten slotte heeft Reijnen verzocht de vergoeding voor het gebruik gedurende de periode van verlenging (vanaf 1 januari 2013) nader te bepalen op € 100,- per maand.

Aan zijn verzoek heeft Reijnen ten grondslag gelegd dat het gehuurde (Hommelseweg 113) zich direct boven de winkelruimte (Hommelseweg 111) bevindt en dat vanwege de groei van de winkel in de afgelopen jaren (opslag)ruimte onmisbaar is geworden voor een goede bedrijfsvoering.

3.2. Portaal heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Met name heeft zij aangevoerd dat de huurovereenkomst altijd een tijdelijk karakter heeft gehad en dat zij inmiddels een koper heeft gevonden voor het pand Hommelseweg 111. Portaal heeft verzocht de ontruimingstermijn te bepalen op 19 december 2013 en de vergoeding voor het gebruik vast te stellen op € 250,- per maand.

### **4. De beoordeling**

4.1. Het verzoek is tijdig ingediend.

4.2. Een verzoek als het onderhavige kan slechts worden ingewilligd als de belangen van verzoeker, Reijnen, door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan die van Portaal bij voortzetting van het gebruik door Reijnen. Het komt dus aan op een belangenafweging. Daarvoor is het volgende van belang.

4.3. Ter staving van haar hiervoor onder 2.5 bedoelde belang heeft de gemachtigde van Portaal - overeenkomstig de tijdens de mondelinge behandeling gemaakte afspraak - bij brief van 4 oktober 2013 overgelegd een door notaris Ockhuysen te Arnhem opgestelde koopovereenkomst. Daaruit blijkt dat Portaal het pand Hommelseweg 113 heeft verkocht aan een derde. De overeenkomst is zowel door de koper als de verkoper op 2/3 oktober 2013 ondertekend. Levering van het pand is in de overeenkomst voorzien op uiterlijk 15 januari 2014. In de overeenkomst zijn ten behoeve van de koper en de verkoper een aantal ontbindende voorwaarden opgenomen.

4.4. Reijnen heeft het bestaan van voormelde overeenkomst niet betwist. Daarmee staat vast dat Portaal het pand Hommelseweg 113 heeft verkocht aan een derde en dat zij het pand uiterlijk 15 januari 2014 moet leveren. In die situatie dient het belang van Portaal te prevaleren boven het belang van Reijnen. Dat in de overeenkomst een aantal ontbindende voorwaarden zijn opgenomen kan dat niet anders maken. Voor de koper is een gebruikelijk financieringsvoorbehoud opgenomen, maar dat koper, een projectontwikkelaar, daarop een beroep zal doen is niet te verwachten en overigens door Reijnen ook niet concreet gemaakt. Ten behoeve van Portaal is opgenomen dat zij de overeenkomst kan ontbinden als haar bestuur niet uiterlijk op 1 januari 2014 toestemming heeft verleend voor de verkoop en als de Minister van Binnenlandse zaken niet uiterlijk op 1 januari 2014 haar vereiste instemming voor vervreemding van het verkochte heeft gegeven. Dat het bestuur van Portaal geen toestemming voor de verkoop zal geven ligt niet voor de hand. Reijnen heeft ook geen feiten of omstandigheden gesteld op grond waarvan aan het geven van die toestemming zou kunnen worden getwijfeld. Wat betreft de door het Ministerie te geven toestemming heeft Portaal overgelegd correspondentie tussen haar en het Ministerie, waaruit volgt dat de procedure die moet leiden tot toestemming circa twee maanden in beslag kan nemen. Reijnen heeft dat niet weersproken, zodat daarvan kan worden uitgegaan en aangenomen kan worden dat die toestemming tijdig voor het transport zal worden gegeven.

4.5. Bij het voorgaande wordt nog het volgende overwogen. Vast staat dat de tussen partijen gesloten huurovereenkomst een kortdurend karakter had en dat Reijnen van meet af aan wist of had moeten weten dat er aan het gebruik van de boven zijn winkel gelegen opslagruimte een einde zou komen. Reijnen heeft dus voldoende tijd gehad naar vervangende opslagruimte te zoeken en onweersproken is ook dat zich in de nabije omgeving van de winkel voldoende opslagruimte bevindt die op korte termijn kan worden gehuurd.

4.6. De conclusie is dat niet kan worden gezegd dat de belangen van Reijnen door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan die van Portaal bij voortzetting van het gebruik door Reijnen. Het verzoek moet daarom worden afgewezen. Voor een voorwaardelijke afwijzing, zoals Reijnen heeft verzocht, is, mede in aanmerking genomen hetgeen hiervoor is overwogen, geen reden.

4.7. Er is, gelet op de datum waarop Portaal het pand moet leveren, aanleiding de ontruimingstermijn vast te stellen op 31 december 2013. De door Portaal aangevoerde omstandigheid dat op 19 december 2013 moet worden ontruimd omdat er gedurende de feestdagen niet met behulp van politie kan worden ontruimd, legt onvoldoende gewicht in de schaal voor een eerdere ontruiming.

4.8. 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 € 100,-- per maand, zoals Reijnen heeft verzocht, acht de kantonrechter te laag gezien het prijspeil van andere vergelijkbare ruimtes in de omgeving. Reijnen heeft immers zelf verklaard dat voor opslagruimte in de omgeving prijzen van € 250,-- of hoger gelden. De vergoeding zal daarom, overeenkomstig het verzoek van Portaal, worden vastgesteld op € 250,-- per maand.

4.9. Als de overwegend in het ongelijk gestelde partij zal Reijnen in de kosten van de procedure worden veroordeeld.

## 5. De beslissing

De kantonrechter,

5.1. wijst het verzoek van Reijnen af;

5.2. bepaalt als tijdstip voor de ontruiming: 31 december 2013;

5.3. bepaalt de vergoeding voor het pand Hommelseweg 113 te Arnhem, te rekenen vanaf 1 januari 2013, op € 250,-- per maand, welk bedrag Reijnen aan Portaal dient te voldoen;

5.4. veroordeelt Reijnen in de proceskosten, tot deze uitspraak aan de kant van Portaal begroot op € 500,-- aan salaris voor de gemachtigde.

Deze beschikking is gegeven door de kantonrechter mr. H.C. Leemreize en in het openbaar uitgesproken op 1 november 2013.

Voor kopie conform

De griffier van de  
rechtbank Gelderland