



Beëindiging van de huurovereenkomst op grond van een gewijzigd bestemmingsplan

Vastgoed & Recht

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

De huurovereenkomst lijkt op het eerste gezicht een klassieke privaatrechtelijke verbintenis tussen huurder en verhuurder. Niet voor niets wordt deze overeenkomst in grote mate beheerst door het Burgerlijk Wetboek (BW). Echter, artikel 7:274 lid 1 sub e BW biedt aan de verhuurder de mogelijkheid om de huurovereenkomst voor woonruimte op te zeggen op grond van verwezenlijking van het bestemmingsplan. Artikel 7:296 lid 4 sub e BW biedt diezelfde mogelijkheid voor de huurovereenkomst met betrekking tot bedrijfsruimte. Ontbinding door de rechter op grond van artikel 7:310 BW (bedrijfsruimte) of artikel 7:281 BW (woonruimte) is ook mogelijk, mits de verhuurder eigenaar van het verhuurde is geworden terwijl de huurovereenkomst al bestond. Zo kan het publiekrechtelijke bestemmingsplan dus een grote stempel drukken op deze privaatrechtelijke verbintenis.

In de praktijk worden deze beëindigingsmogelijkheden vaak gebruikt door een gemeente die een verhuurd gebouw aankoopt, met het doel dit te slopen en nieuwe bebouwing die wel aan het bestemmingsplan voldoet te laten bouwen. Het is echter ook mogelijk dat een particuliere verhuurder een beroep doet op deze beëindigingsgrond.

Naast de algemene criteria die kleven aan ontbinding en opzegging van een huurovereenkomst, kent deze beëindigingsgrond een aantal specifieke criteria:

- Vereist is dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.¹
- Vereist is dat het bestemmingsplan zodanig gewijzigd is, dat het gehuurde niet (meer) voldoet aan het bestemmingsplan. Een uitbreiding van het bestemmingsplan, waarbij het gehuurde nog steeds voldoet, levert dus geen beëindigingsgrond op.²
- Vereist is dat het in het belang van de ontwikkeling van de gemeente is dat het bestemmingsplan wordt gerealiseerd. De gemeente is vaak zowel de verhuurder als de beleidsmaker die zijn bestemmingsplan wil verwezenlijken. In de praktijk zal de gemeente daarom relatief eenvoudig kunnen aantonen waarom de ontwikkeling van de gemeente tot verwezenlijking van het bestemmingsplan noopt. Er vindt dan ook een marginale toetsing door de rechter plaats, waarbij het verweer van de huurder maatgevend is.³ Dit volgt uit de scheiding der machten, waarbij de rechter zich terughoudend moet opstellen bij de toetsing van overheidsbeleid. Bij de toetsing van de afweging die de gemeente heeft gemaakt, moeten echter wel alle belangen worden meegewogen, niet alleen planologische belangen.⁴ Indien echter de verhuurder een particulier is, rust er op de verhuurder een zwaardere stelplicht. Hij kan de noodzaak tot verwezenlijking van het bestemmingsplan bijvoorbeeld aantonen door een verklaring van de gemeente. Een privébelang, waarbij het op basis van het bestemmingsplan gerealiseerde voornamelijk in het belang van de verhuurder is, vormt dus geen grond tot opzegging van de huurovereenkomst. De Hoge Raad heeft in het arrest Brouwers/Gemeente Amsterdam een parallel getrokken met de maatstaf voor onteigening.⁵

In het geval van opzegging door de verhuurder heeft de huurder recht op vergoeding van zijn verhuis- en inrichtingskosten. Wanneer echter voor ontbinding wordt gekozen, is de verhuurder schadevergoeding verschuldigd. Bij woonruimte geldt daarvoor een minimum van twee jaarhuren bij een overeenkomst die langer dan een jaar had geduurd, bij andere overeenkomsten een minimum van één jaarhuur.

Wanneer een gemeente dus aan gebiedsontwikkeling wil doen door bestaande, verhuurde gebouwen te kopen en uiteindelijk te slopen, kan een beroep worden gedaan op de beëindigingsgrond 'verwezenlijking van een geldig bestemmingsplan'. De te kiezen route – opzegging of ontbinding – hangt af van de specifieke huurovereenkomst. Opzegging is goedkoper, maar is niet in alle gevallen mogelijk, bijvoorbeeld bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd.

¹ Zie HR 8 november 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC2191, NJ 1997/150 (Van Haaften/De Blanckenborgh).

² Zie Rb. Den Haag 23 mei 2001, PRG 2001/5470.

³ Zie bijvoorbeeld Rb. Den Haag 26 augustus 1999, ECLI:NL:KTGDEL:1999:AK0989 WR 2000/16

⁴ Zie HR 24 januari 1986, ECLI:NL:HR:1986:AG5179, NJ 1986/746 (Helmond/Van Tilburg) en HR 3 januari 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2236, NJ 1997/208 (Hams/Schepers).

⁵ Zie HR 16 maart 1956, NJ 1956/266 (Brouwers/Gemeente Amsterdam) en HR 24 januari 1986, ECLI:NL:HR:1986:AG5179 NJ 1986/746 m.nt. P.A. Stein (Gemeente Helmond/Van Tilburg).



Meer weten?

Neem contact op met Tom Vleeschhouwer.

Telefoon: (06) 25 77 84 55

E-mail: tom.vleeschhouwer@anteagroup.com