

Straatman Koster advocaten

**Beëindigen van de
huurovereenkomst in verband met
renovatie**

Violet Acar en Thérèse Fraai

4 april 2019



Wat gaan we dit uur doen?

- **Keuzevrijheid** voor de verhuurder;
- **Dringend eigen gebruik**, wanneer is daar sprake van;
- Dringend eigen gebruik bij **woonruimte**;
- Dringend eigen gebruik bij **bedrijfsruimte**;
- Dringend eigen gebruik bij **overige bedrijfsruimte**.



Inleiding

Verhuurder heeft
keuzevrijheid bij
renovatie!

- ✓ Renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst.
- ✓ Renovatie zonder voortzetting van de huurovereenkomst.

Dringend eigen gebruik (DEG)

DEG
woningen

7:274 lid 1(c) jo lid 3 BW

DEG
bedrijfsruimte

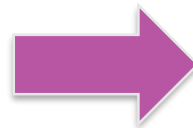
7:296 lid 1 (b) BW

**Opzegging van huurovereenkomst
tegen einde termijn, indien:**

- Dringend nodig voor renovatie;
- Noodzaak huur te beëindigen.

Dringend eigen gebruik

Renovatie zal van zodanige aard en omvang moeten zijn dat uitvoering niet mogelijk is zonder beëindiging van de huurovereenkomst



Dringend eigen gebruik

Wanneer wijziging plaats en functie?

- ✓ Wijzigen oppervlakte winkel van 2.500 m² met 1 verdieping met units van 20 tot 100 m² naar 23.000 m² en 3 verdiepingen met units van 335 tot 1.000 m²;
- ✓ Wijziging van branchering (van vlees- en viswaren naar kleding en aanverwante artikelen);
- ✓ Renovatie winkelgebied met klein restaurant tot 1 winkelunit bestemd voor grote metrages detailhandel;
- ✓ Het verdwijnen van winkelruimte ten behoeve van woningen.



Opzegging bij woonruimte

Wanneer kan worden opgezegd bij woonruimte:

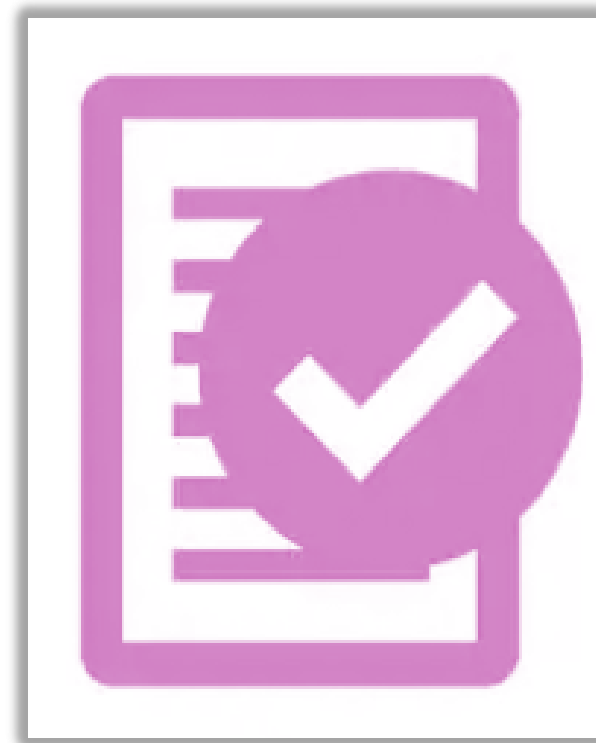
- Bij zelfstandige woonruimte < 2 jaar of onzelfstandige woonruimte < 5 jaar: door verloop (geen opzegging nodig);
- Bij woonruimte voor bepaalde of onbepaalde tijd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag.



DEG bij woonruimte

Vereisten huuropzegging

- Vermelding opzeggingsgronden;
- Aangetekende brief of deurwaardersexploot;
- Wettelijke opzegtermijn voor huurder en verhuurder;
- Verzoek om binnen 6 weken in te stemmen met beëindiging;
- Gericht aan alle huurders.



Dringendheid bij woonruimte:

Herenhuis-arrest

- Onrendabele exploitatie onvoldoende;
- Structurele wanverhouding tussen exploitatiekosten en huuropbrengsten;
- Ook dringende renovatie kan leiden tot structurele wanverhouding;
- Bestuurlijke, sociale en economische factoren spelen wel een rol.

Passende woonruimte

- Opzegging alleen mogelijk als er passende woonruimte is;
 - Uitzondering voor jongeren, studenten en promovendi (7:274c-e)
- Passend is niet soortgelijk;
- Rekening houdend met persoonlijke omstandigheden;
- Passende woning moet beschikbaar zijn.



Overige eisen bij woonruimte

- Belangenafweging waarbij belang van verhuurder moet prevaleren;
- Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten;
- Verstreken wachttermijn van drie jaar.

DEG bij winkelruimte

Wanneer kan worden opgezegd bij winkelruimte:

- Huurovereenkomst voor korter dan 2 jaar kent geen formaliteiten, hoogstens contractuele afspraken;
- Bij overeenkomst voor bepaalde tijd: na verloop bepaalde tijd;
- Bij overeenkomst voor onbepaalde tijd: tegen ieder moment met inachtneming van opzegtermijn (tenzij anders overeengekomen).



DEG bij winkelruimte

Vereisten huuropzegging

- Vermelding opzeggingsgronden;
- Aangetekende brief of deurwaardersexploot;
- Opzegtermijn van één jaar.



Dringendheid bij winkelruimte

Herenhuis-arrest geldt niet

- Verhuur van bedrijfsruimte is van een fundamenteel andere aard dan de verhuur van woonruimte;
- Geen belangenafweging;
- Verhuis- en inrichtingskosten (art 7:297 BW);
- Wachtijd 3 jaar;
 - Wachtijd geldt niet na 10 jaar.

Opzegging bij overige bedrijfsruimte

Wanneer kan worden opgezegd bij overige bedrijfsruimte:

- Huurovereenkomst voor bepaalde tijd: eindigt van rechtswege, tenzij anders overeengekomen;
- Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd: tegen ieder moment met inachtneming van een redelijke termijn, tenzij anders overeengekomen;
- Limitatieve opzeggingsgronden en wettelijke termijnen van woonruimte en winkelruimte zijn niet van toepassing.



Violet Acar en Thérèse Fraai

Straatman Koster advocaten

telefoon: 010-2400447

www.straatmankoster.nl

