



Door: [Maarten Poerink](#) op 2 augustus 2010

Geen brood op de plank

Al bijna twee weken zijn een juwelier en een restauranthouder in de Dapperbuurt in Amsterdam in hongerstaking. Gedurende deze periode consumeren ze niets anders dan koffie, sapjes en bouillon.

Aanleiding voor deze rigoureuze handelswijze is de in de ogen van de juwelier en restauranthouder mislukte renovatie die de verhuurder van hun bedrijfsruimten, woonstichting De Key, heeft laten uitvoeren. Volgens de huurders zijn de huoppervlakten verminderd en kunnen zij beiden hun professie niet meer juist uitoefenen in de gewijzigde bedrijfsruimten. Dit terwijl de huurprijs na de renovatie ongeveer verdubbeld zou zijn. Op dit moment buigen partijen zich over de vraag wie er als bemiddelaar op dient te treden om tot een gezamenlijke oplossing te komen.

Volgens MKB- Nederland staat deze zaak (behalve de hongerstaking zelf) niet op zichzelf. Zij pleit voor aanpassingen van de huurwet zodat ondernemers na slecht uitgevoerde renovaties en verbouwingen niet opgescheept worden met exorbitante huurverhogingen of dat zij zelfs uit hun huurpand worden gezet.

Als advocaat in het huurrecht hebben de krantenartikelen over het bovenstaande voorval mijn interesse gewekt. Het is echter lastig om aan de hand van deze korte berichten, waarbij bovendien voornamelijk slechts de ondernemers aan het woord zijn, aan te geven wie het recht aan zijn zijde heeft. Zoals in de meeste (juridische) geschillen is het geen zwart-wit situatie. Verschillenden vragen komen bij mij op. Onder andere wat er tussen partijen in het voortraject van en tijdens de renovatie is afgesproken en wat in de huurovereenkomsten is bepaald.

Losstaand van de vraag of de panden in de juiste staat zijn opgeleverd, wil ik als advocaat hier toch even de advocaat van de duivel spelen. Voor veel mensen zal de grote boze woonstichting de duivel symboliseren die tegenover de kleine weerloze ondernemers staat.

Met betrekking tot de vraag of de twee ondernemers zich (volgens de geldende huurovereenkomst) als goed huurder hebben gedragen, kunnen nog enkele aspecten uit de hoge hoed van de advocaat van de duivel komen. Ten eerste is in veel huurovereenkomsten een exploitatieplicht voor de huurder opgenomen. Vanaf de oplevering van de bedrijfsruimten na de renovatie, inmiddels al zes maanden geleden, is er geen enkele bedrijvigheid in de bedrijfsruimten geweest. De juwelier en de restauranthouder handelen hierdoor, indien er een contractuele exploitatieplicht aanwezig is, in strijd met de huurovereenkomst.

Daarnaast was in fragmenten bij de televisiezender AT5 te zien dat een van de ondernemers een bed in het gehuurde had staan. In de huurovereenkomst is hoogstwaarschijnlijk als verplichte bestemming winkel of horeca opgenomen. Door het gehuurde nu feitelijk als slaapplek te gebruiken, wordt er ook op dit vlak waarschijnlijk in strijd gehandeld met de huurovereenkomst.

Achter het raam van de bedrijfsruimte van de juwelier hangt bovendien een pamflet met de tekst 'de SOCIALE woonstichting de key heeft met renovatie dit bedrijf KAPOT gemaakt. Met dank aan de heren ...' (gevolgd door de namen van drie personen aan de zijde van De Key). Door het plaatsen van deze teksten handelt de juwelier niet als een goed huurder.

Vermoedelijk hebben beide partijen enkele gegronde bezwaren met betrekking tot de ander. Hopelijk zullen de partijen spoedig via de bemiddelaar tot een minnelijke oplossing komen. Met de maatregel van de ondernemers om in hongerstaking te gaan is er in ieder geval één probleem tijdelijk opgelost: Brood op de plank is even niet noodzakelijk voor deze ondernemers. Ik zie het zo voor me dat als de partijen tot een oplossing komen de juwelier en de restauranthouder direct dezelfde avond het eerste tafeltje van het restaurant reserveren.

Maarten Poerink, poerink@vandersteenhoven.nl

Van der Steenhoven advocaten N.V.
Herengracht 582-584, 1017CJ Amsterdam
Tel +31(0)206077979, www.vandersteenhoven.nl

