

ECLI:NL:GHARL:2019:11430

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	13-08-2019
Datum publicatie	31-07-2023
Zaaknummer	200.132.221
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep Tussenuitspraak
Inhoudsindicatie	Huur zorgvastgoed. Wijzigingen financiering zorg door bruteringsoperatie in 1995 en gevolgen daarvan voor verhouding tussen verhuurder zorgvastgoed en zorginstelling. Vervolg op ECLI:NL:GHARL:2015:2542. In de zeven vervolgarresten heeft het hof een deskundige benoemt die heeft onderzocht (1) welke huurovereenkomst partijen in 1995 zouden hebben gesloten, als zij zich hadden gerealiseerd dat de Rijksleningen voor het complex Heidestein waren afgelost en (2) of Woonzorg nadeel heeft ondervonden van de voortijdige opzegging van de huurovereenkomst voor het complex de Klinkenberg. Het hof beslist op een groot aantal punten de verschillen van inzicht die tussen partijen zijn blijven bestaan na uitbrenging van het deskundigenbericht en een daarop gevolgde allonge en verwijst voor overleg over de laatste onderdelen naar de mondelinge behandeling.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEUWARDEN

locatie Arnhem

afdeling civiel recht

zaaknummer gerechtshof

(zaaknummer rechtbank Gelderland 806433)

arrest van

in de zaak van

de stichting

Stichting Vilente,

gevestigd te Ede,

appellante in het principaal hoger beroep,

verweerster in het incidenteel hoger beroep,

in eerste aanleg: gedaagde in conventie, eiseres in reconventie,

hierna: ,

advocaat: mr. F.J.P. Delissen,

tegen:

de stichting

Stichting Woonzorg Nederland,

gevestigd te Amsterdam,

geïntimeerde in het principaal hoger beroep,

appellante in het incidenteel hoger beroep,

in eerste aanleg: eiseres in conventie, verweerster in reconventie,

hierna: ,

advocaat: mr. J.M. van Oort.

1 Het verdere verloop van het geding in hoger beroep

1.1 Het hof neemt de inhoud van het tussenarrest van 18 december 2018 hier over. Het verdere verloop blijkt uit het proces-verbaal van comparitie van partijen van 25 juni 2019.

2 De verdere beoordeling van de grieven en de vorderingen in het principaal en incidenteel hoger beroep

2.1 Het hof heeft in zijn tussenarrest van 18 december 2018 een comparitie van partijen bevolen om gezamenlijk met de deskundige, ir. H. Sijsling een aantal onderwerpen die na het uitbrengen van het deskundigenbericht nog aandacht verdienen, te bespreken. Het hof bespreekt hieronder deze onderwerpen, waarbij het gebruik maakt van de indeling van discussiepunten die op blad 5 van het tussenarrest van 18 december 2018 is gemaakt.

Met betrekking tot beide complexen en de Klinkenberg

2.2 *Punten 1 t/m 4, 7 en 8* Het hof bepaalt dat de huur die Vilente aan Woonzorg heeft betaald voor keuken, inventaris e.d. ook in de berekeningen van de deskundige moet worden betrokken. Voor zover Woonzorg deze gegevens nog niet aan de deskundige heeft opgegeven, dient zij dit alsnog te doen en zal de deskundige een herberekening maken, zo nodig mede aan de hand van de door Vilente eerder aangeleverde cijfers. Het hof verzoekt de deskundige ook de door Vilente voor Heidestein over de periode 2013-2015 betaalde huur en de kosten die Woonzorg voor de Klinkenberg heeft gemaakt na 26 juni 2013 in zijn herberekeningen te betrekken. Ten slotte verzoekt het hof ook de gevolgen van de herfinanciering van de Klinkenberg in 2003 in zijn berekeningen te betrekken.

2.3 Ter comparitie is niet gebleken dat de deskundige de overigens van Woonzorg verkregen informatie niet had mogen gebruiken of dat hij de instandhoudingslasten voor Woonzorg verkeerd heeft geschat. Voor het hof is aanvaardbaar dat Woonzorg voor de periode vanaf 1995 voor de Klinkenberg de normatieve instandhoudingslasten heeft opgevoerd, ook al waren de investeringen vanaf 2006 laag in

verband met de tussen partijen besproken sloop van het complex. Wel verzoekt het hof aan de deskundige om aandacht te geven aan hetgeen Woonzorg in nrs. 4.3.11 en 4.3.15 AMnD heeft aangevoerd. Woonzorg zal desverzocht de deskundige nadere informatie/stukken dienen te verschaffen.

Met betrekking tot Heidestein

- 2.4 *Punt 5* Het hof nodigt partijen uit in hun memories na aanvullend deskundigenbericht in te gaan op de vraag of en zo ja hoe een eventueel door Vilente betaald surplus aan huur voor Heidestein zou moeten worden verdeeld tussen partijen.
- 2.5 *Punt 6* Ter comparitie heeft de deskundige voldoende toegelicht dat de financiering van complexen voor ouderenhuisvesting zodanig afhankelijk is van de omstandigheden van het geval, dat het geen zin heeft vergelijkingen te maken. Bovendien heeft hij geen andere transacties, waarmee nog enigszins een vergelijking zou zijn te maken, kunnen vinden.
- 2.6 Op p. 32/33 van zijn rapport heeft de deskundige ervoor gekozen de kosten van interne financiering van Heidestein vanaf 1 januari 1995 te schatten aan de hand van een fictieve lineaire lening van 14 jaar met een debetrente van 7,75%. Na daartegen in de antwoordmemorie na deskundigenbericht bezwaar te hebben gemaakt, heeft Woonzorg in § 4 van haar akte van 25 juni 2019 aangevoerd dat het rond 1995 gebruikelijker was dat leningen werden verstrekt op annuïtaire basis. In hetgeen Woonzorg heeft aangevoerd ziet het hof geen aanleiding de deskundige te verzoeken bij zijn hypothese uit te gaan van een annuïtaire lening. Het bezwaar van Woonzorg wordt verworpen.
- 2.7 In §§ 5-7 van dezelfde akte presenteert Woonzorg een aantal berekeningen, die zij heeft gemaakt op basis van een aantal door haar relevant gevonden uitgangspunten. Uit deze passages wordt niet duidelijk, waarom de door de deskundige gehanteerde uitgangspunten onjuist zouden zijn. Het hof gaat daarom aan deze berekeningen voorbij.
- 2.8 Ter comparitie heeft Vilente aangevoerd dat het perceel waarop de Klinkenberg was gevestigd in een in procedure gebracht bestemmingsplan een bestemming zal krijgen, waardoor het meer waard zal zijn geworden. Zij vindt dat die waardevermeerdering in de berekeningen betrokken moet worden. Het hof verwerpt deze stelling. De tussen partijen overeengekomen constructie was zo dat de stichtingskosten van de ouderenhuisvesting na het einde van de overeengekomen duur van de huur waren terugbetaald aan Woonzorg. Tussen partijen is niets overeengekomen over afrekening van de waarde van de onroerende zaak aan het einde van de huur. Dat betekent dat fluctuaties in de waarde van de onroerende zaak na afloop van de huurovereenkomst voor rekening van Woonzorg als eigenaar komen.
- 2.9 De deskundige is bereid de onder 2.2 genoemde berekeningen te maken. Hij begroot zijn salaris op 20.500,- welk bedrag partijen te bestemder tijd als voorschot ieder voor de helft zullen moeten overmaken.
- 2.10 Het hof zal partijen uitnodigen om bij gelijktijdig te nemen akte in te gaan op hetgeen in 2.2 is vermeld, waarna zij bij gelijktijdig te nemen antwoordakte kunnen reageren op de akte van de andere partij.
- 2.11 Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

3 De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

verwijst de zaak naar de rol van 10 september 2019 opdat partijen bij gelijktijdig te nemen akte kunnen ingaan op hetgeen in 2.2 is vermeld, waarna zij bij gelijktijdig te nemen antwoordakte kunnen reageren op de akte van de andere partij;

iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

Dit arrest is gewezen door mrs. F.J. de Vries, H.E. de Boer en L.R. van Harinxma thoe Slooten, en is in tegenwoordigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 13 augustus 2019.