

ECLI:NL:GHDHA:2020:1397

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	07-04-2020
Datum publicatie	17-08-2020
Zaaknummer	200.209.855/01
Formele relaties	Cassatie: ECLI:NL:HR:2021:1346, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Huurgeschil tussen een stichting (als huurder) en de gemeente Rotterdam (verhuurder) naar aanleiding van (onder meer) het aantal vierkante meters van het gehuurde.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF DEN HAAG

Afdeling Civil recht

Zaaknummer : 200.209.855/01

Zaaknummer rechtbank : 4763439 CV EXPL 16-3177

arrest van 7 april 2020

inzake

Stichting Divine Romance Ministries,

gevestigd te Rotterdam,

appellante,

hierna te noemen: de Stichting,

advocaat: mr. L.B. van Luijn te Rotterdam,

tegen

Gemeente Rotterdam,

zetelend te Rotterdam,
geïntimeerde,
hierna te noemen: de Gemeente,
advocaat: mr. J.M. Huber te Den Haag.

Het geding

Bij exploit van 6 januari 2017 is de Stichting in hoger beroep gekomen van een door de rechtbank Rotterdam team kanton, locatie Rotterdam sector kanton tussen partijen gewezen vonnis van 7 oktober 2016 (hierna: het bestreden vonnis). Bij arrest van 4 april 2017 is een comparitie van partijen gelast.

De comparitie heeft plaatsgevonden op 19 oktober 2017 en is voortgezet op respectievelijk 15 november 2017 (waarbij de Gemeente ten behoeve van deze comparitie op 8 november een akte met een productie heeft overgelegd) en 17 april 2018. Van de comparitie zijn twee processen-verbaal gemaakt.

Bij memorie van grieven met producties heeft de Stichting grieven aangevoerd en haar eis gewijzigd. Bij memorie van antwoord met producties heeft de Gemeente de grieven bestreden en haar reeds toegewezen reconventionele vordering verminderd.

De stukken zijn overgelegd en vervolgens is arrest gevraagd.

Beoordeling van het hoger beroep

De tussen partijen vaststaande feiten

1. Het gaat in deze zaak om het volgende.
2. De Stichting huurde met ingang van 15 december 2009 van de Gemeente een bedrijfsruimte (een voormalig schoolgebouw), gelegen aan de 2e Hogenbanweg 11 te Rotterdam (hierna: het gehuurde).
3. Verschillende bij de Stichting betrokken personen hebben voorafgaande aan de totstandkoming van de huurovereenkomst het gehuurde bezocht.
4. In de (voorheen geldende, zie hierna overweging 10) huurovereenkomst staan, voor zover thans van belang, onder meer de volgende bepalingen:

()

1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte ter grootte van 3.513 m² (schoolgebouw) ()

()

welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde kadastrale tekening (rood gearceerd) en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering ()

()

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de **ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE** en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72-2003, hierna te noemen algemene bepalingen. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

()

2.3 Huurder verklaart dat hij de algemene voorwaarden heeft ontvangen, dat hij van de inhoud heeft kennisgenomen en dat hij de gelding ervan aanvaardt.

()

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis 95.000,00.

()

Casco plus

8. In aanvulling op de huur als casco behoort tot het gehuurde; nvt

5. In artikel 3 van de algemene bepalingen, waar in artikel 2.1 van de huurovereenkomst naar wordt verwezen, staat het volgende:

Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

6. Op het moment dat de verhuur tot stand kwam, werden andere delen van het schoolgebouw door de Gemeente verhuurd aan een postduivenvereniging en een sportschool.

7. De door de Gemeente in rekening gebrachte huurprijs bedroeg laatstelijk 8.756,81 per maand.

8. In een eerdere separate procedure tussen partijen bij de rechtbank Rotterdam hebben zij een minnelijke regeling tussen hen laten vastleggen in een vonnis van 8 februari 2013 (zaak-, rolnummer: 1267503 CV EXPL 11-47152). Deze regeling houdt onder meer in dat de Stichting een op dat moment bestaande huurachterstand zou betalen. Voorafgaande aan dit vonnis had de Stichting de rechtbank als volgt bericht:

Inmiddels hebben partijen overeenstemming bereikt over een minnelijke regeling. Deze minnelijke regeling houdt in dat cliënte tegen finale kwijting een bedrag van 130.000,-- aan huurachterstand (berekend tot en met de maand januari 2013, inclusief rente en kosten) aan het OBR zal voldoen.

9. Bij brief van 4 juni 2014 heeft de Gemeente, in het kader van de afrekening van de servicekosten over het jaar 2011, aan de Stichting onder meer bericht:

()

De afrekening servicekosten 2011 is opgesteld op basis van de recente NEN 2580 meting. Dit heeft als resultaat dat het totale oppervlakte van de door u gehuurde ruimte is aangepast naar 2.542,06 m². Er wordt u over het jaar 2011 14.505,67 (exclusief BTW in rekening gebracht).

()

10. De Gemeente heeft de huurovereenkomst tegen 1 juni 2015 opgezegd.

11. Bij e-mail van 8 juni 2015 heeft de Gemeente aan de (toenmalige) gemachtigde van de Stichting, voor zover thans van belang, bericht:

Zoals afgesproken de antwoorden op de vragen:

1. Verschil uitzoeken: vierkante meters uit de NEN meting versus vierkante meters uit het huurcontract (gemeente Rotterdam)

In de overeenkomst zijn de m² BVO (3.513m²) opgenomen. Hetgeen wat daadwerkelijk wordt verhuurd, VvO in m², bedraagt 3.103m². De huurder heeft getekend voor het aantal m² BVO (3.513m²). De huurprijs per m² komt uit op afgerond 32/m² (op basis van de huidige huurprijs en het aantal m² BVO uit het huurcontract).

()

3. Uitzoeken totstandkoming kostprijsdekkende huur (gemeente Rotterdam)

De huurprijs is tot stand gekomen op basis van een kostprijsdekkende huur. De kostprijsdekkende huur die de vorige gebruiker betaalde is doorgezet naar Stichting Divine.

(...)

12. De Stichting heeft, naar aanleiding van de hiervoor genoemde opzegging, verzocht om verlenging van de ontruimingstermijn ex artikel 7:230a BW.

Bij beschikking van 9 oktober 2015 heeft de kantonrechter in de rechtbank Rotterdam de ontruimingstermijn verlengd tot uiterlijk 1 december 2015 en bepaald dat de Stichting een gebruiksvergoeding aan de Gemeente is verschuldigd ter hoogte van 9.256,81 per maand (zaak-, rolnummer: 4345067 CV EXPL 15-15946).

12. Bij beschikking van 1 februari 2016 is door de kantonrechter in de rechtbank Rotterdam onder meer (i) het hernieuwde verzoek van de Stichting om verlenging van de ontruimingstermijn afgewezen en (ii) bepaald dat de Stichting een gebruiksvergoeding van 9.256,81 per maand is verschuldigd voor de maand december 2015 en vanaf 1 januari 2016 tot het moment waarop het gehuurde is ontruimd (zaak-, rolnummer: 4566249 VZ VERZ 15-20824).

12. Op 22 april 2016 heeft ontruiming van het gehuurde plaatsgevonden.

Vordering in eerste aanleg en de beslissing van de kantonrechter

15. De Stichting vorderde in eerste aanleg in conventie en na vermeerdering van eis (samengevat), naast een veroordeling in de proceskosten, de Gemeente te veroordelen tot betaling van:

primair

- 137.478,60, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf het moment van onverschuldigdheid van de deelbetalingen tot aan de dag der algehele voldoening, althans de Stichting toe te staan het bedrag van 137.478,60 te verrekenen met haar huurachterstand, waardoor de Gemeente nog 6.867,62 verschuldigd is aan de Stichting;

subsidiair

- 21.148,46, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf het moment van onverschuldigdheid van de deelbetalingen tot aan de dag der algehele voldoening.

16. In reconventie vorderde de Gemeente (samengevat), uitvoerbaar bij voorraad, naast een veroordeling in de proceskosten (bij niet tijdige betaling te vermeerderen met wettelijke rente), de Stichting te veroordelen tot betaling van:

- een totaalbedrag aan achterstallige huur en gebruiksvergoeding van 130.601,98 en buitengerechtelijke kosten van 400,-- ex BTW, beide bedragen te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf het moment van verschuldigdheid van de deelbetalingen tot aan de dag der algehele voldoening;

- 9.256,81 (inclusief bijkomende kosten) per maand voor het gebruik van het gehuurde en tot het moment waarop deze deugdelijk is ontruimd, te vermeerderen met wettelijke rente vanaf het moment van de verschuldigdheid van de deelbetalingen tot aan de dag der algehele voldoening.

17. Partijen hebben over en weer geconcludeerd tot afwijzing van elkaars vorderingen.

18. De kantonrechter heeft de vorderingen in conventie afgewezen en in reconventie (grotendeels) toegewezen.

19. Hij heeft hiertoe (samengevat) als volgt overwogen.

conventie

De tussen partijen overeengekomen huurprijs is niet gebaseerd op het aantal vierkante meters, waardoor de Stichting niet onverschuldigd heeft betaald. Ook een (eventueel) beroep op dwaling wordt verworpen, omdat de Stichting het gehuurde, vóór het aangaan van de huurovereenkomst, heeft bezocht en de bruikbaarheid hiervan voor haar activiteiten heeft kunnen inschatten, terwijl zij geen feiten of omstandigheden naar voren heeft gebracht op grond waarvan moet worden aangenomen dat zij de huurovereenkomst niet, dan wel op andere voorwaarden, was aangegaan indien zij het verschil in vierkante meters had gekend.

De Stichting heeft haar stellingen, dat zij van een ruimte in het gehuurde geen gebruik kon maken vanwege een te hoog kwikgehalte, en dat zij de Gemeente hierop heeft aangesproken na de in het vonnis van 8 februari 2013 vastgelegde minnelijke regeling, niet gestaafd. Evenmin heeft de Stichting gesteld of onderbouwd op welke wijze dit beweerde gebrek schade heeft veroorzaakt, waardoor zij aanspraak kan maken op terugbetaling van de huur.

reconventie

Nu het gevorderde bedrag van 130.601,98 aan achterstallige huur en gebruiksvergoeding niet is betwist en de Stichting zich vanwege hetgeen in conventie is overwogen niet op verrekening kan beroepen, wordt dit bedrag toegewezen. Nu het gehuurde op 22 april 2016 is ontruimd, zal de vordering tot betaling van een gebruiksvergoeding van 9.256,81 voor de maand april 2016 ook worden toegewezen evenals de gevorderde onweersproken wettelijke rente over deze bedragen.

De gevorderde buitengerechtelijke kosten worden afgewezen, omdat niet is gebleken dat werkzaamheden zijn verricht die meeromvattend zijn dan de verrichtingen waarvoor de artikelen 237-240 Rv een vergoeding plegen in te sluiten.

De vorderingen in hoger beroep, de grondslag ervan en het verweer

20. De Stichting heeft in appel haar eis vermeerderd. De Stichting vordert nu, naast vernietiging van het bestreden vonnis en een proceskostenveroordeling, veroordeling van de Gemeente tot betaling van de volgende bedragen (te verhogen met wettelijke handelsrente):

- primair: 520.105,97 (495.105,97 + 25.000,--)
- subsidiair: 222.778,50 (197.778,50 + 25.000,--)
- meer subsidiair: 184.498,79 (159.498,79 + 25.000,--)
- uiterst subsidiair: een door het hof in goede justitie te bepalen bedrag.

21. De Stichting legt thans, samengevat, aan deze vorderingen ten grondslag dat de Gemeente minder vierkante meters ter beschikking heeft gesteld dan was overeengekomen. Hierdoor is sprake van een gebrek en heeft de Gemeente bovendien een te hoge huur in rekening gebracht (meer dan de kostprijs en meer dan zij van de overige huurders de postduivenvereniging en de sportschool vroeg). Volgens de Stichting heeft de Gemeente hiermee jegens haar wanprestatie en een onrechtmatige daad schending algemene beginselen van behoorlijk bestuur gepleegd. Tevens stelt de Stichting te hebben gedwaald.

21. De Stichting becijfert haar voormelde vordering in diverse voormelde varianten. Het bedrag van 25.000,-- dat de Stichting telkens vordert, betreft investeringen van de Stichting in het gehuurde, waardoor de Gemeente ongerechtvaardigd is verrijkt.

21. De Gemeente heeft gemotiveerd verweer gevoerd.

De verminderde eis van de Gemeente in hoger beroep

24. De Gemeente heeft in hoger beroep (memorie van antwoord, nr. 3.2) haar eis verminderd in die zin dat zij in plaats van het gevorderde en toegewezen bedrag van 130.601,98 thans aanspraak maakt op een bedrag van 127.182,22 aan achterstallige huur- en verbruiksvergoeding, te vermeerderen met wettelijke rente. Het hof zal daarom van dit verminderde bedrag uitgaan.

Daarnaast heeft de Gemeente haar vordering tot betaling van buitengerechtelijke kosten van 400,-- gehandhaafd. Het hof komt aan beoordeling van dit laatste niet toe, nu deze kosten in eerste aanleg zijn afgewezen en tegen dit oordeel door de Gemeente geen (voldoende kenbare) grief is gericht.

De grieven van de Stichting

25. De grieven laten zich als volgt samenvatten. De Stichting heeft een (algemene) ongenummerde grief gericht tegen de vastgestelde feiten. Griev 1, 3 en 4 zijn gericht tegen de weergave van (de kern van de) stellingen van de Stichting. Met grief 2 klaagt zij erover dat aan de Gemeente geen bewijs is opgedragen ten aanzien van de (systematiek van de) totstandkoming van de huurprijs. Grief 5 is gericht tegen de overweging dat de huurprijs van het gehuurde op jaarbasis is bepaald. Grief 6 is gericht tegen de overweging dat algemeen bekend is dat de vermelding BVO, VVO of GO in de vastgoedmarkt bij de vastlegging van een huurprijs op basis van het aantal vierkante meters gebruikelijk is. Grief 7 is gericht tegen de overweging dat aan de Stichting een kadastrale kaart van het perceel waarop het gehuurde is gelegen, is overhandigd. Grief 8 komt op tegen de gestelde omstandigheid dat de kantonrechter heeft nagelaten te onderzoeken of de huurprijs kostendekkend was. Grief 9 komt op tegen de overweging dat de Gemeente de (oorspronkelijke) kostprijsdekkende huurprijs van het gehuurde heeft doorgezet aan de Stichting en dat deze huurprijs niet was gebaseerd op het aantal vierkante meters van het gehuurde. Grief 10(1) is gericht tegen de overweging dat de gehuurde oppervlakte 2.756,44 m² bedraagt. Volgens de Stichting heeft zij in werkelijkheid 2.542,06 m² gehuurd. Daarnaast komt de grief op tegen het oordeel dat de Stichting niet zou hebben gedwaald en de motivering daarvan. Grief 11 bevat als klacht dat de kantonrechter ten onrechte heeft geoordeeld dat de Stichting zich ten aanzien van de huurpenningen enkel op verrekening heeft beroepen, terwijl zij ook heeft aangevoerd dat een te hoge huur in rekening is gebracht.

De beoordeling van de vorderingen in hoger beroep op basis van grieven en weren

26. Het hof heeft hiervoor zelf de feiten vastgesteld, waardoor de ongenummerde grief die hierop ziet geen nadere bespreking behoeft. De overige grieven leggen het geschil in volle omvang aan het hof voor, waarbij de Stichting haar stelling dat de huurprijs was gebaseerd op het aantal vierkante meters, niet langer handhaaft.

26. Het hof overweegt als volgt. Tussen partijen is niet in geschil dat in de huurovereenkomst een aantal van 3.513 m² is opgenomen (zie hiervoor, overweging 4), terwijl bij latere meting (in mei 2014) op basis van de meetinstructie NEN 2580 het aantal vierkante meters van het gehuurde lager uitkwam. De Stichting heeft in hoger beroep gesteld dat haar standpunt niet is dat de huurprijs was gebaseerd op een aantal vierkante meters (memorie van grieven, nr. 121). De Stichting heeft in hoger beroep wél betoogd dat aan haar minder vierkante meters ter beschikking zijn gesteld dan was overeengekomen. De Stichting doelt hierbij met name op het verschil tussen voormelde metingen. Dit beschouwt de Stichting als een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW, zodat zij op grond van artikel 7:207 BW vermindering van de huurprijs vordert.

26. Naar het oordeel van het hof levert dit enkele feit geen gebrek op in de zin van artikel 7:204 BW dat recht geeft op vermindering van de huurprijs in de zin van artikel 7:207 BW. Het gaat immers niet om een staat of een eigenschap van het gehuurde, waardoor de zaak aan de Stichting niet het genot kon verschaffen dat de Stichting mocht verwachten. Er is geen enkele aanwijzing dat het gehuurde, vanwege het feit dat aan de Stichting (uitgaande van de NEN 2580-norm) minder m² ter beschikking

zijn gesteld dan de 3.513 m² genoemd in de huurovereenkomst, niet het voor een normaal gebruik verwachte genot heeft verschaft. Deze uitleg van artikel 7:204 BW is ook in lijn met de verdere gebrekenregeling van de artikelen

7:206 en 7:207 BW, die uitgaat van gebreken die in beginsel kunnen worden verholpen. De vordering van de Stichting, die is gebaseerd op artikel 7:204 BW in samenhang met artikel 7:207 BW, heeft reeds hierom geen kans van slagen.

Voor de goede orde wijst het hof er nog op dat door de Gemeente is bestreden dat een bepaald aantal vierkante meters is verhuurd aan de Stichting.

29. Overigens is in artikel 3 van de algemene bepalingen afgeweken van artikel 7:204 lid 2 BW, dat voor bedrijfsruimte van regeland recht is (zie hiervoor, overweging 5). De objectieve maatstaf uit voornoemd wetsartikel *van de soort als waarop de overeenkomst betrekking op heeft*, is niet opgenomen in deze contractuele bepaling. Of sprake is van een gebrek dient dus subjectief te worden beoordeeld, waardoor beslissend is wat de Stichting op grond van deze huurovereenkomst mocht verwachten. Nu medewerkers van de Stichting het gehuurde voor het sluiten van de huurovereenkomst enkele malen hebben bezocht, kan niet worden gezegd dat de Stichting in redelijkheid meer vierkante meters kon verwachten dan het gehuurde in werkelijkheid omvatte (waarbij in het midden kan blijven of de Stichting bij het huurcontract een kadastrale tekening met betrekking tot het gehuurde heeft ontvangen). Het verweer dat de Stichting de algemene bepalingen niet zou hebben ontvangen, wordt verworpen nu zij de huurovereenkomst heeft getekend en hierin staat dat zij de voorwaarden heeft ontvangen en met de inhoud hiervan verklaart bekend te zijn. Zonder toelichting die ontbreekt bestaat evenmin aanleiding om de algemene bepalingen te vernietigen.

29. De stellingen dat sprake zou zijn van (blootstellingsrisico aan) asbest, een te hoog kwikgehalte of andere gebreken aan het gehuurde worden in het licht van de gemotiveerde betwisting hiervan (in eerste aanleg en in hoger beroep) door de Gemeente als onvoldoende concreet onderbouwd gepasseerd. Hierbij merkt het hof nog op dat de Stichting, tegenover de stellingen van de Gemeente (conclusie van antwoord, nr. 55), onvoldoende duidelijk heeft gemaakt waarom de door haar gestelde gebreken toch niet vallen onder de finale kwijting die aan de basis lag van de hiervoor onder overweging 8 weergegeven tussen partijen gesloten vaststellingsovereenkomst. Dit maakt dat de Stichting op grond van artikel 6:207 BW ook ten aanzien hiervan geen aanspraak kan maken op huurvermindering.

29. Voor zover de Stichting heeft bedoeld dat de Gemeente wanprestatie heeft gepleegd door minder vierkante meters te verhuren dan overeengekomen, geldt het volgende. Voor de beoordeling van de inhoud van een overeenkomst is een taalkundige uitleg van de bepalingen van de overeenkomst (het contract) niet doorslaggevend, maar komt het tevens aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Dit betekent in dit concrete geval onder meer dat niet alleen de letterlijke tekst van de huurovereenkomst van belang is, maar ook hetgeen partijen over en weer hebben verklaard en uit elkaars verklaringen redelijkerwijs hebben mogen afleiden. Nu medewerkers van de Stichting als gezegd het gehuurde van tevoren hebben bezocht en duidelijk was dat de huurovereenkomst op het betreffende schoolgebouw zag, moet geoordeeld worden dat dit schoolgebouw voorwerp van huur was en niet de tevens genoemde 3.513 m². Van wanprestatie is dan ook geen sprake.

32. De Gemeente heeft evenmin haar verplichting op grond van artikel 7:203 BW geschonden. Afgezien van het feit dat het daadwerkelijke aantal m² van het gehuurde ten opzichte van de 3.513 m² genoemd in de huurovereenkomst geen gebrek oplevert (zie hiervoor, overweging 27), heeft de Gemeente de Stichting immers de feitelijke macht over het gehuurde gegeven, waardoor de Stichting de beschikking hierover had en het overeengekomen gebruik van het gehuurde kon maken. Hiermee heeft de Gemeente voldaan aan haar afleververplichting onder de huurovereenkomst en bestaat ook om die reden geen grondslag voor schadevergoeding op grond van artikel 7:208 BW.

33. Ten aanzien van de stelling dat de Gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zou hebben geschonden, overweegt het hof als volgt. De rechtsverhouding tussen de Gemeente en de Stichting is privaatrechtelijk van aard. In beginsel geldt voor de Gemeente contractsvrijheid, wanneer zij als verhuurder van een gebouw een aanbieding doet aan een huurder. De contractsvrijheid geldt niet onbeperkt. De Gemeente dient als publiekrechtelijke rechtspersoon bij het doen van een aanbod tot verhuur de geschreven en ongeschreven regels van publiekrecht (zie art. 3:14 BW) in acht te nemen. Dit betekent dat de burgerlijke rechter het overheidshandelen niet alleen aan privaatrechtelijke normen, maar tevens aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moet toetsen.

De contractsvrijheid brengt met zich mee dat de Gemeente in dit geval al dan niet op jaarbasis een hogere huur in rekening mag brengen dan de kostprijs van het gehuurde. Ook betekent deze contractsvrijheid dat de Gemeente in beginsel aan verschillende huurders al dan niet gebaseerd op andere grondslagen verschillende huurprijzen in rekening mag brengen zonder dat zij het gelijkheidsbeginsel schaaft. Van schending van het gelijkheidsbeginsel is slechts sprake als zonder objectieve en gerechtvaardigde gronden gelijke gevallen niet gelijk worden behandeld. Er is door de Stichting te weinig gesteld om met inachtneming van alle omstandigheden te concluderen dat daarvan sprake is. Een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat de Gemeente verplicht ook ongevraagd aan een potentiële huurder mededeling te doen over door haar aan derden in rekening gebrachte/te brengen huurprijzen is er niet. Met een dergelijk beginsel heeft de Gemeente, anders dan de Stichting stelt, dan ook niet in strijd kunnen handelen. Evenmin is komen vast te staan dat de Gemeente een in rechte afdwingbare verwachting heeft gewekt dat de huurprijzen van de medehuurders de postduivenvereniging en de sportschool (relatief) gelijk zouden zijn aan de aan de Stichting voorgestelde huurprijs, noch dat er sprake zou zijn van door de Gemeente betwiste ongeoorloofde druk van de zijde van Gemeente op de Stichting bij het aangaan van de overeenkomst. Een en ander kan niet worden aangemerkt als een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Voorts is niet gesteld of gebleken is dat de Stichting de door haar gewenste kerkelijke activiteiten niet in het gehuurde heeft kunnen uitoefenen. Onduidelijk is dan ook waarom de Gemeente de Stichting niettemin had moeten "uithoren" over haar plannen en waartoe dat had moeten leiden. Nog daargelaten dat de Stichting over voormelde onderwerpen zelf geen vragen aan de Gemeente heeft gesteld.

34. Het verzoek van de Stichting om de huurprijs ex artikel 6:230 lid 2 BW aan te passen, wordt eveneens afgewezen. Hiervoor is immers noodzakelijk dat de Stichting heeft gedwaald. Dit is volgens het hof, blijkens het voorgaande, niet het geval. Hiervoor heeft het hof al overwogen dat in ieder geval geen (algemene) spreekplicht van de Gemeente kan worden aangenomen ten aanzien van de hoogte van de huur die haar overige huurders betalen, nog los van privacy- en bedrijfsbelangen van derden.

35. Ten slotte stelt de Stichting dat de Gemeente op ongerechtvaardigde wijze is verrijkt (artikel 6:212 BW) door de investeringen die de Stichting heeft gedaan, waardoor de Gemeente het gehuurde thans aan een derde kan verhuren. Ter onderbouwing van de ongerechtvaardigde verrijking is als productie een lijst overgelegd met kosten die de Stichting in verband met het gehuurde zou hebben gemaakt. Nog los van het feit dat de Gemeente betwist dat de op de lijst genoemde kosten daadwerkelijk door de Stichting zijn gemaakt, blijkt hieruit niet van kosten die de normale uitgaven van een huurder die een zaak als het gehuurde casco huurt te buiten gaan. Daarnaast betwist de Gemeente dat zij daadwerkelijk profijt heeft gehad van de gestelde investeringen. Ook deze grondslag faalt dus.

35. Uit het voorgaande volgt dat de grieven van de Stichting falen en er geen rechtsgrond is voor toewijzing van het door de Stichting gevorderde. Wél zal het hof rekening houden met de eisvermindering door de Gemeente. Dit betekent dat het bestreden vonnis grotendeels zal worden bekrachtigd en beslist zal worden als na te melden. De Stichting zal als de (overwegend) in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten van het hoger beroep worden veroordeeld. Zoals gevorderd, zal het hof bepalen dat bij niet-betaling over de proceskosten wettelijke rente verschuldigd zal zijn met ingang van veertien dagen na de datum van dit arrest. Conform de vordering van de Gemeente zal de proceskostenveroordeling voorts uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard.

Beslissing

Het hof:

- bekrachtigt het bestreden vonnis, **met dien verstande** dat in plaats van de veroordeling van de Stichting tot betaling aan de Gemeente van een bedrag aan achterstallige huur en gebruiksvergoeding van 130.601,98 (inclusief bijkomende kosten), **gelezen moet worden een bedrag van 127.182,22** te vermeerderen met wettelijke rente, vanaf het moment van verschuldigdheid van de deelbetalingen tot aan de dag der algehele voldoening; vernietigt het vonnis op dit onderdeel en doet opnieuw recht zoals hiervoor vermeld
- veroordeelt de Stichting in de kosten van het geding in hoger beroep, aan de zijde van de Gemeente tot op heden begroot op 5.200,-- aan griffierecht en 9.356,-- aan salaris advocaat en bepaalt dat deze bedragen binnen veertien dagen na de dag van dit arrest moeten zijn voldaan, bij gebreke waarvan deze bedragen worden vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW vanaf het einde van genoemde termijn van veertien dagen tot aan de dag van voldoening;
- wijst af het door de Stichting in hoger beroep meer of anders gevorderde; en
- verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. M.A.F. Tan-de Sonnaville, P. Glazener en P. Van der Kolk-Nunes en ondertekend en in het openbaar uitgesproken door mr. J. Pinckaers, rolraadsheer, op 7 april 2020.