



### RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht  
handelskamer

locatie Utrecht

zaaknummer / rolnummer: C/16/464552 / HA ZA 18-52

#### Vonnis van 6 maart 2019

in de zaak van

de stichting  
**STICHTING HET BOELLAARD FONDS**,  
gevestigd te Abcoude,  
eiseres in conventie,  
verweerster in reconventie,  
advocaat mr. D.N. Reijnders en mr. M.J. Cools,

tegen

de vereniging  
**GENOOTSCHAP KUNSTLIEFDE**,  
gevestigd te Utrecht,  
gedaagde in conventie,  
eiseres in reconventie,  
advocaat mr. D. de Jong.

Partijen zullen hierna Het Boellaard Fonds en Genootschap Kunstliefde genoemd worden.

#### 1. De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- het tussenvonnissen van 25 juli 2018,
  - de akte overlegging productie 29 aan de zijde van Genootschap Kunstliefde,
  - het proces-verbaal van comparitie van 8 januari 2019, en de pleitnota's van beide partijen.

- 1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

#### 2. De feiten

2.1. Genootschap Kunstliefde, opgericht in 1807, ontplooit activiteiten op het gebied van vriendenkringen op het gebied van kunst en cultuur, fanclubs en overige kunstbevordering.

2.2. In 1872 kreeg Genootschap Kunstliefde na het overlijden van haar honorair lid mevrouw Margaretha Cornelia Boellaard (hierna: Boellaard) krachtens een op 18 oktober 1871 opgemaakt testament door middel van een legaat de beschikking over onder meer het

---

woonhuis van Boellaard aan de Oudegracht te Utrecht, onder de verplichting om – kort en zakelijk samengevat - dit te verhuren aan de in het testament omschreven doelgroep van personen en onder de voorwaarde dat de netto huuropbrengst door het bestuur van Genootschap Kunstliefde moet worden aangewend voor de oprichting van een fonds, genaamd “Het Boellaard-Fonds”, bedoeld voor het verstrekken van een jaarlijkse bijdrage in het levensonderhoud van de in het testament omschreven doelgroep van kunstenaars en voor het mogelijk maken van kunstreizen door jonge kunstenaars.

2.3. Sinds 1939 huurde Genootschap Kunstliefde een deel van het pand aan de Nobelstraat 12A te Utrecht (het gehele pand hierna aan te duiden als ‘het gehuurde’).

2.4. In 1940 heeft Genootschap Kunstliefde het Het Boellaard Fonds opgericht. Het bestuur van Genootschap Kunstliefde heeft vervolgens het in het aparte fonds beheerde legaat van Boellaard aan Het Boellaard Fonds overgedragen. In de stichtingsbrief van 29 februari 1940 luidt de doelomschrijving van Het Boellaard Fonds:  
*“Het doel der stichting is, steun te verlenen aan en de belangen te bevorderen van, in het testament van Mevrouw Boellaard bedoelde, schilders, beeldhouwers, architecten en ambachtskunstenaars.”*

Deze doelomschrijving is gehandhaafd en overgenomen in artikel 3 van de door notaris J.W.F. Swane op 6 augustus 1987 verleden akte (hierna: de 1987-statuten).

2.5. In artikel 4 van de 1987-statuten is onder meer bepaald dat het bestuur van Het Boellaard Fonds wordt gevormd door vijf leden, te weten de voorzitter, secretaris en penningmeester van Genootschap Kunstliefde en twee leden die – kort en zakelijk weergegeven – 1) door het bestuur van Genootschap Kunstliefde worden aangewezen, 2) zelf hun opvolger moeten aanwijzen en 3) op uiterlijk 65-jarige leeftijd moeten aftreden.

2.6. In 1987 is het gehuurde door Het Boellaard Fonds aangekocht en door haar bij overeenkomst van 23 september 1987 met ingang van 1 oktober 1987 voor de duur van vijf jaar in zijn geheel aan Genootschap Kunstliefde verhuurd tegen een verschuldigde huurprijs van NLG 1.000,00 per maand. Na de eerste huurperiode van vijf jaar is de huurovereenkomst telkens verlengd met vijf jaar. De huidige huurperiode loopt tot en met 30 september 2022.

2.7. Artikel 3-1 van de huurovereenkomst tussen partijen luidt:  
*“De huurder is verplicht de ruimte uitsluitend te gebruiken voor tentoonstellingen en bijeenkomsten door huurder georganiseerd en het daartoe ingericht te houden danwel voor speciale vergaderingen en bijeenkomsten die met haar toestemming worden gehouden in het kader van de beeldende kunst.”*

In artikel 3-3 van de huurovereenkomst is sprake van *“op de uitoefening en exploitatie van beeldende kunst gerichte activiteiten in de gehuurde ruimte”* van de huurder.

2.8. In 2002 zijn partijen in verband met de invoering van de euro een huurprijs van € 500,00 overeengekomen. Laatstgenoemde huurprijs is tot op heden niet meer aangepast.

2.9. Door het bestuur van Het Boellaard Fonds is tijdens de vergaderingen van 1 juli 2004 en 28 november 2005 besloten de statuten van Het Boellaard Fonds te wijzigen en geheel opnieuw vast te stellen respectievelijk de statutenwijziging te bekrachtigen. De statutenwijziging is vervolgens vastgelegd in de door notaris P.J.G. Erkens op 7 december

---

2005 verleden akte (hierna: de 2005-statuten). Onder meer is de in 2.4 weergegeven doelomschrijving van Het Boellaard Fonds aangepast door uitbreiding van de tekst van artikel 3 met: *“en voorts al hetgeen met één en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.”*

2.10. Partijen zijn op enig moment met elkaar in overleg gegaan over de verhoging van de huurprijs van het gehuurde.

2.11. Bij brief van 15 juni 2016 heeft Het Boellaard Fonds aan Genootschap Kunstliefde voorgesteld om de huurprijs te verhogen naar € 39.386,50 per jaar. Het Boellaard Fonds heeft dit voorstel onderbouwd met een taxatierapport van Alberts & Muus. Genootschap Kunstliefde heeft hierop gereageerd bij brief van 14 juli 2016 met de mededeling dat in september 2016 inhoudelijk zal worden gereageerd.

2.12. In september 2016 zijn partijen het gezamenlijk eens geworden over de benoeming van Jones Lang Lasalle (hierna: Jones) als deskundige ex artikel 7:304 BW. Bij brief van 19 oktober 2016 heeft Het Boellaard Fonds aan Genootschap Kunstliefde meegedeeld dat zij de taxatiekosten zal voldoen, maar dat zij zich het recht op verhaal van de kosten van het deskundigenonderzoek op Genootschap Kunstliefde voorbehoudt.

2.13. Op 16 november 2016 heeft Jones een adviesrapport uitgebracht. Daarin wordt geadviseerd om de jaarlijkse markthuur van het gehuurde vast te stellen op € 31.980,00 exclusief btw (€ 2.665,00 per maand, exclusief btw).

2.14. Het Boellaard Fonds heeft de kosten van de door Jones verrichte taxatiewerkzaamheden ten bedrage van € 3.025,00 inclusief btw voldaan.

2.15. Partijen hebben tot op heden geen overeenstemming over het wijzigen van de huurprijs kunnen bereiken.

### **3. Het geschil in conventie**

3.1. Het Boellaard Fonds vordert bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar te verklaren bij voorraad:

I. de huurprijs van het gehuurde met ingang van de datum van de betekening van de dagvaarding nader vast te stellen op € 2.665,00 per maand, althans op een zodanig hoger bedrag dan de geldende huurprijs als in goede justitie zal worden vastgesteld;

II. met veroordeling van Genootschap Kunstliefde in de kosten van het geding, waaronder begrepen de kosten van het advies van de deskundige ten bedrage van € 3.025,00, vermeerderd met de nakosten en de wettelijke rente over de volledige proceskosten, zoals in de dagvaarding omschreven.

3.2. Het Boellaard Fonds legt aan haar vordering ten grondslag dat het gehuurde moet worden aangemerkt als bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Zij vordert op grond van artikel 7:303 BW nadere vaststelling van de huurprijs, omdat deze niet overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse. Dit blijkt volgens Het Boellaard Fonds uit het in 2.13 genoemde deskundigenadvies ex artikel 7:304 BW van Jones.

3.3. Genootschap Kunstliefde voert gemotiveerd verweer en concludeert primair tot niet-ontvankelijkverklaring van Het Boellaard Fonds in haar vordering, subsidiar tot gehele afwijzing van de vordering en meer subsidiar tot afwijzing van de vordering tot vaststelling van een huurprijs van € 2.665,00 per maand en – in plaats daarvan – tot vaststelling van een in goede justitie te bepalen huurprijs en ingangsdatum met toepassing van een geleidelijke aanpassing over een termijn van vijf jaar en met veroordeling van Het Boellaard Fonds in de proceskosten.

3.4. De standpunten van partijen zullen bij de beoordeling, voor zover nodig, worden weergegeven en besproken.

#### **4. Het geschil in reconventie**

4.1. Genootschap Kunstliefde vordert bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar te verklaren bij voorraad, te verklaren voor recht dat:

- I. het door het bestuur van Het Boellaard Fonds genomen besluit van 1 juli 2004 tot wijziging van de statuten nietig is;
  - II. het door het bestuur van Het Boellaard Fonds genomen besluit van 28 november 2005 tot bekrachtiging van de statutenwijziging van 1 juli 2004 nietig is;
  - III. genoemde besluiten niet hebben geleid tot de benodigde wijzigingen van de statuten van Het Boellaard Fonds;
  - IV. de geldende statuten van Het Boellaard Fonds zijn weergegeven in de door notaris Swane op 6 augustus 1987 verleden akte;
- het vorenstaande met veroordeling van Het Boellaard Fonds in de proceskosten, inclusief nakosten, en met de wettelijke rente over de proceskosten, zoals in de conclusie van eis in reconventie is omschreven.

4.2. Het Boellaard Fonds heeft gemotiveerd verweer gevoerd en geconcludeerd tot niet-ontvankelijkverklaring van Genootschap Kunstliefde in haar vordering of afwijzing van haar vordering, althans tot afwijzing van de gevorderde uitvoerbaarverklaring bij voorraad.

4.3. De standpunten van partijen zullen bij de beoordeling, voor zover nodig, worden weergegeven en besproken.

#### **5. De beoordeling in conventie en in reconventie**

##### *De rechtsgeldigheid van de besluiten tot statutenwijziging in 2005*

5.1. Genootschap Kunstliefde heeft in conventie het verweer gevoerd dat Het Boellaard Fonds in deze procedure niet rechtsgeldig is vertegenwoordigd en dat het besluit om deze procedure te starten niet is voorafgegaan door een rechtsgeldig besluit van Het Boellaard Fonds. Dit verweer berust op de rechtsfeiten in het petitum onder I tot en met IV van de vordering in reconventie. Genootschap Kunstliefde stelt dat de door het bestuur van Het Boellaard Fonds genomen besluiten van 1 juli 2004 en van 28 november 2005 tot wijziging van de statuten respectievelijk tot bekrachtiging daarvan op grond van artikel 2:14 BW nietig zijn, omdat deze in strijd met de in artikel 10 van de 1987-statuten voorgeschreven quorumeis van 100% zijn genomen, terwijl ook de inschrijving van het huidige bestuur in de openbare registers bij de Kamer van Koophandel niet correct is.

6 maart 2019

5.2. Het Boellaard Fonds beroept zich onder meer op artikel 2:8 BW en stelt in dit wettelijk kader dat, zelfs in het hypothetische geval dat sprake zou zijn van een ongeldige statutenwijziging in 2005, hetgeen zij betwist, het beroep van Genootschap Kunstliefde op de onbevoegdheid van Het Boellaard Fonds of haar bestuur naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, omdat sinds die statutenwijziging inmiddels 11 jaren zijn verstreken, in welke periode de bestuurders van Genootschap Kunstliefde jegens haar het gerechtvaardigde vertrouwen hebben gewekt dat de 2005-statuten geldig zijn door niet alleen stil te zitten, maar hiernaar ook te handelen. Het Boellaard Fonds voert voorts aan dat zij zich onredelijk in haar belang geschaad acht door het beroep van Genootschap Kunstliefde op de ongeldigheid van de 2005-statuten, omdat zij daardoor wordt beknot in haar mogelijkheden om de testamentaire opdracht van Boellaard te verwezenlijken.

5.3. De rechtbank is van oordeel dat Het Boellaard Fonds haar stelling dat Genootschap Kunstliefde jarenlang stil heeft gezeten en niet heeft gehandeld naar aanleiding van de ontwikkelingen in de samenstelling van het bestuur van Het Boellaard Fonds voldoende feitelijk en concreet heeft toegelicht en met producties heeft onderbouwd. Zo stelt Het Boellaard Fonds in haar pleitnota dat bestuurders van Genootschap Kunstliefde, die volgens de 1987-statuten ook het bestuur van Het Boellaard Fonds op zich zouden hebben moeten nemen, daar al vanaf de tachtiger jaren van de vorige eeuw geen belangstelling voor hebben getoond en successievelijk geen gehoor (meer) hebben gegeven aan de uitnodigingen om deel te nemen aan de vergaderingen van Het Boellaard Fonds. Verder heeft de nieuwe penningmeester van Genootschap Kunstliefde, J.H.L.M. van Kempen, geen zitting in het bestuur van het Het Boellaard Fonds genomen. In de notulen van 1 juli 2004 is vermeld: *“De penningmeester, die geen bestuurslid van Het Boellaard Fonds werd, zal voortaan slechts op uitnodiging de vergaderingen van Het Boellaard Fonds bijwonen.”* Ook E. Hanse, de nieuwe voorzitter van Genootschap Kunstliefde, heeft sinds 2003 nooit een vergadering van Het Boellaard Fonds bijgewoond en vanaf 1 december 2003 resteerde nog maar één bestuurslid van Genootschap Kunstliefde in het bestuur van Het Boellaard Fonds, te weten mevrouw A.C.C. Braat (hierna: Braat). Het Boellaard Fonds heeft onbetwist gesteld dat Braat ten tijde van de besluitvorming over de statutenwijziging in beide besturen zitting had, dat zij op dat moment praktiserend advocaat was en zowel in de bestuursvergadering van 1 juli 2004 als in die van 28 november 2005 aanwezig is geweest. Niettemin zijn van haar kant geen bezwaren naar voren gebracht.

5.4. De rechtbank ziet de door Het Boellaard Fonds gestelde feitelijke situatie in haar bestuur ook bevestigd in de volgende passage uit de notulen van de bestuursvergadering van 28 november 2005, opgemaakt door J. van Lier, de toenmalige secretaris (hierna: Van Lier): *“09. Stand van Zaken bij Kunstliefde. Samenstelling bestuur blijft probleem. Termijn van vier jaar voor secretaris is voorbij en zij stelt zich niet meer beschikbaar. Mevrouw Braat is wel bereid bestuurslid van Het Boellaard Fonds te blijven. Er zijn twee goede bestuurscandidaten, maar ook voorzitter en penningmeester overwegen op te stappen. Statuten zijn nog steeds niet gewijzigd. Werkende leden willen niet in het bestuur.”*

5.5. In dezelfde notulen van 28 november 2005 leest de rechtbank onder punt 10 onder meer: *“(…)Wat kan Boellaard Fonds voor Kunstliefde betalen zonder schenkingsrecht verschuldigd te zijn)? (...) Wij zouden kunnen betalen als veel te lage huur omhoog ging. (...)”*. Uit dit citaat leidt de rechtbank af dat Genootschap Kunstliefde, nog voordat de

---

statutenwijziging rechtsgeldig was, al bedacht had kunnen zijn op een toekomstige aanzienlijke stijging van de huurprijs. Niettemin heeft Genootschap Kunstliefde volgens Het Boellaard Fonds ook nadien nooit een woord van kritiek geuit over welke besluitvorming of legitimiteit van het bestuur dan ook.

5.6. In een e-mail van 12 december 2017 verklaart Van Lier onder meer: *“Ik zei je reeds, dat ikzelf zes jaren bestuurslid van Kunstliefde ben geweest, ook de laatste drie jaren van de vorige eeuw. Ik geloof, dat ik ook zes jaren bestuurslid van Het Boellaard Fonds was en niet omdat voorzitter, secretaris en penningmeester van Kunstliefde q.q. bestuurslid van Het Boellaard Fonds waren, want die constructie was al lang verlaten. (...) In mijn tijd zijn de statuten uit de tachtiger jaren van het B-Fonds geheel ter zijde geschoven. Wij hebben Kunstliefde nog wel eens gevraagd of zij het aanbrenge van nieuwe bestuursleden bij het B-Fonds wenselijk achten, maar eigenlijk was men daar tegen. De scheiding der machten had bij velen een voorkeur. (...) Het werken volgens de oude statuten heb ik nooit meegemaakt. We (bij beide stichtingen) hadden al lang besloten de nieuwe werkwijze aan te houden, maar waren te lamelendig dit in nieuwe statuten vast te leggen. (...)”*

5.7. Genootschap Kunstliefde erkent ook in haar pleitnotitie (punt 60) dat haar bestuursleden de feitelijke gang van zaken hebben genomen zoals deze kwam en dat zij er als juridische leken van uitgingen dat Het Boellaard Fonds en haar notaris op deugdelijke wijze handelden. Genootschap Kunstliefde licht daarbij toe dat haar bestuursleden, gegeven dat uitgangspunt en ook gegeven de continuïteit van de samenwerking, geen onderzoek hebben gedaan naar wat er precies was geregeld en hebben als gevolg daarvan hun formele rol als bestuurslid in Het Boellaard Fonds niet opgeëist.

5.8. De rechtbank gaat er op grond van het vorenstaande van uit dat Genootschap Kunstliefde alle omstandigheden waaronder de statutenwijziging tot stand is gekomen, die zij kende en die met name door Braat juridisch konden, althans hadden kunnen worden ingeschat, in de praktijk heeft aanvaard. Daarom acht de rechtbank het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat Genootschap Kunstliefde nu, na zoveel jaren van stil zitten, nog een beroep doet op de eventuele uit artikel 2:14 BW voortvloeiende nietigheid van de bestuursbesluiten in kwestie. De vorderingen in reconventie zullen daarom met toepassing van artikel 2:8 lid 2 BW worden afgewezen.

5.9. De rechtbank ziet op grond van het vorenstaande ook aanleiding om in conventie het primaire verweer, inhoudende dat Het Boellaard Fonds in deze procedure niet rechtsgeldig is vertegenwoordigd en dat zij niet bevoegd is om Genootschap Kunstliefde in rechte te betrekken, te verwerpen, omdat dit verweer berust op dezelfde grondslag als de vordering in reconventie.

5.10. Het vorenstaande brengt mee dat de rechtbank niet toekomt aan de beoordeling van de overige geschilpunten van partijen met betrekking tot de rechtsgeldigheid van de besluiten.

*Het op het gehuurde van toepassing zijnde huurregiem*

5.11. Tussen partijen is in geschil welk huurregiem op het gehuurde van toepassing is. Het Boellaard Fonds stelt dat het gehuurde bedrijfsruimte in de zin van 7:290 BW lid 2 BW is. Genootschap Kunstliefde gaat echter uit van de toepasselijkheid van artikel 7:230a BW.

5.12. Artikel 7:290 lid 2 BW bepaalt onder meer dat onder bedrijfsruimte wordt verstaan: een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is.

5.13. De term kleinhandelsbedrijf verwijst naar detailhandel. Volgens vaste jurisprudentie mag bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een kleinhandelsbedrijf betekenis worden toegekend aan wat daaronder in het spraakgebruik wordt verstaan. Doorgaans wordt aangenomen dat het begrip 'kleinhandelsbedrijf' betrekking heeft op verkoop van zaken en niet op verhuur of andere dienstverlening.

5.14. De gehuurde zaak moet krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor de uitoefening van een in lid 2 van artikel 7:290 BW genoemd bedrijf. Beslissend is hetgeen, partijen, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde, bij het sluiten van de huurovereenkomst omtrent het gebruik van het gehuurde voor ogen heeft gestaan. Blijkens de tekst van de huurovereenkomst van partijen is het gehuurde onder meer bedoeld voor gebruik voor tentoonstellingen en exploitatie van beeldende kunst.

5.15. De rechtbank acht aannemelijk dat partijen met het begrip 'exploitatie' ook het verkopen van kunstwerken hebben beoogd. Tussen partijen staat vast dat in het gehuurde kunstwerken worden verkocht. Het Boellaard Fonds heeft verder de volgende, onbetwiste feiten met betrekking tot de inrichting van het gehuurde en de uitoefening van de activiteiten aldaar naar voren gebracht:

- het gehuurde is vijf dagen per week van 13.00 uur tot 17.00 uur open, niet alleen voor leden van Genootschap Kunstliefde maar voor een ieder die interesse heeft in het bekijken en kopen van kunst;
- in het gehuurde is een verkooppunt voor het publiek aanwezig in de vorm van een balie;
- in het gehuurde ligt een prijslijst van de tentoongestelde en te koop aangeboden kunstwerken ter inzage;
- de koper kan een aangekocht kunstwerk direct afrekenen met gebruikmaking van de in het gehuurde aanwezige pinautomaat en meenemen;
- de kunstwerken worden verkocht op basis van een provisie van 30% (productie 14 bij conclusie van antwoord);
- in het gehuurde wordt niet alleen kunst van leden van Genootschap Kunstliefde tentoongesteld en verkocht, maar ook van kunstenaars die geen lid zijn;
- in het gehuurde is een bar aanwezig, en uit de staat van baten en lasten (productie 15 bij conclusie van antwoord, pagina 13) blijkt dat Genootschap Kunstliefde inkomsten genereert door middel van horeca-activiteiten in het gehuurde.

Verder blijkt uit het rapport van Jones, dat het gehuurde voor ongeveer 72% is ingericht om aanwezige kunst te bekijken en te kopen en voor horeca-activiteiten en dat de overige ruimte daaraan dienstbaar is (kantoor en kelder).

5.16. De rechtbank is van oordeel dat met het vorenstaande vast staat dat in het gehuurde een kleinhandelsbedrijf is gevestigd en dat ook voldaan is aan het wettelijke criterium dat in het gehuurde een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is. Dat Genootschap Kunstliefde de verkoop van kunstwerken in het gehuurde vanwege de relatief lage opbrengst daarvan sinds

---

1939 tot heden altijd als bijzaak heeft gezien, doet er niet aan af dat het gehuurde per heden voldoet aan de criteria van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Ook het verweer dat geen sprake is van handel, maar van bemiddeling bij verkoop wordt verworpen. Handel is doorgaans te omschrijven als de inkoop en verkoop van goederen met het oogmerk om winst te maken doordat de verkoopprijzen hoger zijn dan de inkooprijzen. Dat is uiteraard ook één van de kenmerken van kleinhandel. De activiteiten van Genootschap Kunstliefde beantwoorden aan dat kenmerk. Als exploitant van beeldende kunst maakt zij er immers haar bedrijf van om de door de kunstenaar gemaakte, en ter expositie en verkoop aan haar in bruikleen gegeven kunstwerken rechtstreeks te verkopen aan de kunstliefhebber tegen ontvangst van een deel van de verkoopopbrengst (provisie) met het oogmerk om, in combinatie met aanvullende horeca-activiteiten, een geringe winst te maken. Aldus is sprake van handel (vergelijkbaar met de handelsactiviteit in de expositieruimte voor kunstenaars in het vonnis van de kantonrechter te Enschede van 15 oktober 2008, nr. 282557EJVERZ4217/08), ook al is in dit geval geen sprake van inkoop, maar van het ter verkoop in bruikleen nemen van het kunstwerk.

5.17. Genootschap Kunstliefde beroept zich, ter onderbouwing van haar standpunt dat het huurregiem van artikel 7:230a BW van toepassing is, onder meer op de volgende passage uit de parlementaire geschiedenis (Kamerstukken II 2000/01, 26932, nr. 5, p. 4), waarin het antwoord van de Minister op vragen betreffende artikel 290 lid 2 BW is weergegeven:

“De onderhavige regeling strekt ertoe de huurder van middenstandsbedrijfsruimte te beschermen, omdat deze – kort gezegd – voor zijn inkomsten sterk afhankelijk is van zijn vaak vaste klanten en met het oog daarop moeilijk zijn bedrijf kan verplaatsen naar een andere locatie. Een dergelijke huurder van bedrijfsruimte is met zijn arbeid en zijn inkomstenverwerving gebonden aan de door hem gehuurde bedrijfsruimte. Zoals de werknemer een zekere bescherming geniet tegen ontslag, heeft ook de huurder van bedrijfsruimte een zekere bescherming nodig tegen opzegging van de huur (Zie Smit/Evers p. 13). Dit argument speelt geen rol bij non-profit instellingen. Weliswaar is het voor hen aantrekkelijk in de buurt te zitten van degenen aan wie ze hun diensten verlenen, maar een economische binding aan een bepaalde plaats is dit niet. Het enkele feit van een verhuizing naar een andere locatie behoeft voor hen geen structurele gevolgen te hebben. Dit betekent overigens niet dat bedoelde instellingen iedere bescherming ontberen. De bescherming die non-profit instellingen e.d. hebben, is de ontruimingsbescherming zoals die in het onderhavige wetsvoorstel in het nieuw in titel 7.4 in te voegen artikel 230a is geregeld.”

5.18. Genootschap Kunstliefde voert aan dat zij geen economische binding aan een bepaalde plaats heeft zoals kleinhandelsbedrijven: voor haar inkomsten is zij niet afhankelijk van ‘vaste klanten’, die bij een verhuizing verloren zouden gaan. Zij beroept zich op het feit dat haar inkomsten voor 85% uit subsidies en ledencontributies bestaan en dat de inkomsten uit verkoopbemiddeling jaarlijks slechts 5% van de opbrengsten bedragen (gemiddeld € 451,00 per maand over het jaar 2016). Zij ziet de verkoop niet als kernactiviteit. Genootschap Kunstliefde licht verder toe dat zij als culturele non-profit instelling een op de markt georiënteerde huurstijging niet kan volgen, omdat subsidies afhankelijk zijn van culturele prestaties en niet van economische marktontwikkelingen. Een aanpassing van de huurprijs aan de gestegen markthuur leidt in haar geval tot faillissement. Genootschap Kunstliefde neemt het standpunt in dat als Het Boellaard Fonds het gehuurde voortaan tegen een markthuurprijs wil gaan verhuren, zij aan een marktpartij zal moeten verhuren en de huurovereenkomst met haar, Genootschap Kunstliefde, zal moeten opzeggen. Zij voegt hieraan toe dat zij als culturele non-profit instelling niet economisch aan een bepaalde plaats is gebonden en een eventuele verhuizing naar een andere locatie



---

geen probleem oplevert. Dit betekent volgens haar dat het huurregiem van artikel 7:230a BW van toepassing is.

5.19. De rechtbank is van oordeel dat het verweer van Genootschap Kunstliefde niet opgaat, omdat de passage uit de parlementaire geschiedenis waar zij haar standpunt op baseert niet is bedoeld als nadere uitwerking van het wettelijke begrip bedrijfsruimte, maar als toelichting op de strekking en reikwijdte van de bescherming van de huurder tegen opzegging van de huur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Uit de tekst valt niet op te maken dat een door een rechtspersoon met culturele ambi-status gehuurde zaak nooit onder het begrip bedrijfsruimte kan vallen. Dit betekent dat de tekst geen steun biedt voor het standpunt van Genootschap Kunstliefde over de toepasselijkheid van artikel 7:230a BW. Het verweer wordt daarom verworpen.

*Het geschil van partijen met betrekking tot de gevorderde aanpassing van de huurprijs*

5.20. De vordering tot aanpassing van de huurprijs gaat vergezeld van een deskundigenadvies van de door partijen gezamenlijk benoemde deskundige Jones. Hiermee is voldaan aan de in artikel 7:304 BW vermelde eis voor ontvankelijkheid van de vordering.

5.21. Genootschap Kunstliefde erkent op zichzelf dat aanpassing van de huurprijs op grond van de huurovereenkomst in beginsel elke vijf jaar mogelijk is, maar dan wel binnen de bedoeling en afspraken van partijen. Zij verzoekt de gevorderde huuraanpassing af te wijzen respectievelijk de huurprijs op een lager bedrag vast te stellen en in geval van een aanpassing van de huurprijs een latere ingangsdatum met een geleidelijke aanpassing vast te stellen.

5.22. Genootschap Kunstliefde voert het verweer dat de gevorderde huuraanpassing te hoog is en niet eerder kan ingaan dan per 22 september 1922, zijnde het einde van de lopende huurperiode van vijf jaar. Zij stelt dat de gevorderde huuraanpassing in strijd is met 1) de algemene bedoeling die partijen bij het aangaan van de huurovereenkomst hadden, namelijk dat het gehuurde zonder winsttoegmerk ver onder de markthuurprijs aan haar wordt verhuurd en dat de huurprijs gerelateerd zou zijn aan de omzet, en met 2) een tussen partijen in 2008/2009 gemaakte afspraak dat de huur tot eind 2019 niet zou worden verhoogd in verband met door haar, Genootschap Kunstliefde, uitgevoerde bouwwerkzaamheden ter verbetering van het gehuurde en daarmee samenhangende hoge investeringen. Verder kan Genootschap Kunstliefde zich niet vinden in de manier, waarop de vergelijking van de huurobjecten in het rapport van de deskundige Jones heeft plaatsgehad.

*De bedoeling van partijen bij aanvang van de huurovereenkomst*

5.23. Het Boellaard Fonds betwist de door Genootschap Kunstliefde gestelde bedoeling van partijen. Zij stelt dat de huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst marktconform was en partijen niet zijn overeengekomen dat de huur afhankelijk zou zijn van de omzet. Het Boellaard Fonds licht verder toe dat zij in de loop van de tijd de huuraanpassingen heeft laten versloffen, maar dat dit niet tot gevolg heeft dat zij de huur nooit meer zou mogen aanpassen.

5.24. Genootschap Kunstliefde heeft haar stelling daarop onderbouwd met de ontwikkeling van de prijsindex voor commercieel vastgoed vanaf 1990 tot september 2017

---

van de Amsterdam School of Real Estate (hierna: asre-index; productie 23 bij conclusie van dupliek in conventie), en op grond daarvan en met gebruikmaking van gegevens uit het rapport van Jones beredeneerd dat een jaarhuur van NLG 12.000,00 in 1987 voor het gehuurde niet marktconform was. Genootschap Kunstliefde stelt echter zelf dat indices als de asre-index per definitie gemiddelden zijn en dus nooit exact van toepassing zijn op een specifieke geval. Bovendien merkt Het Boellaard Fonds terecht op dat de asre-index uitsluitend ziet op verkooptransacties en dat deze niets zegt over de huurwaarde van commercieel vastgoed. De rechtbank acht de onderbouwing daarom speculatief en niet voldoende bewijs voor de juistheid van de stelling van Genootschap Kunstliefde.

5.25. Genootschap Kunstliefde voert verder aan dat Het Boellaard Fonds in 1987 niet alleen het gehuurde heeft gekocht, maar ook het aangrenzende pand dat aan het gehuurde werd toegevoegd. Hoewel hierdoor de oppervlakte van het gehuurde met 1/3 werd vergroot, werd de huurprijs niet verhoogd. Ook dit duidt er volgens Genootschap Kunstliefde op dat een marktconforme huur nooit afgesproken noch beoogd was. Genootschap Kunstliefde heeft deze summiere stellingen echter met geen enkele productie onderbouwd. Verder is niet duidelijk in welke staat het aangrenzende pand verkeerde en of de toegevoegde oppervlakte direct door Genootschap Kunstliefde in gebruik is genomen. De rechtbank kan hierdoor niet beoordelen hoe de toenmalige huurprijs gerelateerd was aan de beweerde uitbreiding van het gehuurde. Daarom gaat de rechtbank aan deze stellingen voorbij.

5.26. Op grond van het vorenstaande acht de rechtbank niet aannemelijk dat partijen bij aanvang van de huurovereenkomst bedoeld hebben om een huurprijs ver beneden de markthuurprijs overeen te komen, die bovendien nooit meer zou mogen worden aangepast naar een huurprijs die overeenstemt met huurprijzen van vergelijkbare panden ter plaatse. Ook het feit dat partijen blijkens een bezoekverslag van verzekeringsmaatschappij AON Artscope Nederland van 5 april 2000 aan deze verzekeraar hebben meegedeeld dat Genootschap Kunstliefde gebruiker was en geen huurder (productie 16 bij conclusie van antwoord in conventie) biedt, naar het oordeel van de rechtbank, niet voldoende steun voor het standpunt van Genootschap Kunstliefde, alleen al omdat deze mededeling niet juist is en bovendien omdat Genootschap Kunstliefde in deze procedure zelf het standpunt inneemt dat sprake is van een huurovereenkomst. Het verweer op dit punt wordt daarom verworpen.

#### *De hoogte van de huuraanpassing*

5.27. Op grond van artikel 7:303 lid 1, aanhef en onder a BW kan zowel de huurder als de verhuurder vorderen dat de rechter de huurprijs, zo deze niet overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, nader zal vaststellen: indien de overeenkomst voor bepaalde tijd geldt, na afloop van de overeengekomen duur.

5.28. Genootschap Kunstliefde heeft het verweer gevoerd dat de uitkomst van het rapport van Jones (gemiddelde waarde van € 110,00 / m<sup>2</sup>) niet berust op een vergelijk tussen vergelijkbare bedrijfsruimtes. Zij stelt dat het gehuurde niet kan worden vergeleken met een online slijterij of een esthetische laserkliniek. Verder voert zij aan dat er in het rapport van Jones geen enkele rekenschap wordt gegeven van de doorgevoerde verbeteringen. Genootschap Kunstliefde betwist dat de waarde van de verbeteringen van het gehuurde al na tien jaar als afgeschreven moet worden beschouwd. Zij vindt dat de standaardzin 'dat eventuele huurwaarde verhogende verbeteringen buiten beschouwing zijn gelaten' een valse indruk geeft.

5.29. De rechtbank is van oordeel dat de betwisting van het rapport van Jones onvoldoende gemotiveerd en onderbouwd is. Zo heeft Genootschap Kunstliefde geen alternatieve bedrijfsruimtes genoemd die beter vergelijkbaar zijn dan die in het advies van Jones zijn genoemd. Verder is gesteld noch gebleken dat partijen ooit een nadere afspraak over de hoogte van de huurprijs hebben gemaakt. Het verweer tegen het rapport van Jones en tegen de hoogte van de gevorderde huuraanpassing wordt daarom verworpen.

5.30. De rechtbank is op grond van het vorenstaande van oordeel dat de gevorderde huuraanpassing toewijsbaar is en dat alleen nog ter beoordeling staat welke ingangsdatum moet worden vastgesteld.

#### *Ingangsdatum van de huuraanpassing*

5.31. Het Boellaard Fonds vordert de huuraanpassing per datum dagvaarding, 22 maart 2017. Met toepassing van artikel 7:303 lid 4 BW kan de rechter op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval een andere ingangsdatum vaststellen.

5.32. Het verweer van Genootschap Kunstliefde dat een eventuele huuraanpassing niet eerder in kan gaan dan per 22 september 2022, zijnde het einde van de nu lopende huurperiode van vijf jaar, wordt verworpen op grond artikel 7:303 lid 1, aanhef en onder a BW. De eerste overeengekomen duur van de huurovereenkomst van vijf jaar is immers al lang verstreken. De stelling dat een huuraanpassing daarna telkens alleen mogelijk is tegelijk met ingang van een nieuwe huurtermijn van vijf jaar berust niet op een wettelijke grondslag en wordt daarom verworpen.

5.33. Ter onderbouwing van haar stelling dat partijen de afspraak hebben gemaakt dat de huurprijs in ieder geval tot eind 2019 niet zou worden verhoogd in verband met door haar, Genootschap Kunstliefde, in het gehuurde aangebrachte verbeteringen, wijst Genootschap Kunstliefde op een e-mail van H.J.C. de Vries (hierna: De Vries) van 9 december 2008 (productie 17 bij conclusie van antwoord in conventie). De Vries, bestuurder van Het Boellaard Fonds, schrijft daarin onder meer aan Van Lier: *“Door de gebruiksgarantie van 10 jaar zijn wij toch overeengekomen dat van de verbetering voldoende kan worden genoten terwijl de huur gelijk blijft?”*

5.34. Het Boellaard Fonds stelt echter dat partijen op 10 december 2008 overeenstemming hebben bereikt over het effect van de verbeteringen op de huurprijs. Deze schriftelijk vastgelegde afspraak luidt als volgt:  
*“Het bestuur van de stichting Het Boellaard Fonds heeft met genoeg kennis genomen van het succes, dat de stichting genootschap Kunstliefde heeft bij het verwerven van financiële middelen voor aanpassingen van de ruimten, die zij in gebruik heeft aan de Nobelstraat 12A te Utrecht.*

*Dat één van de geldschieters nl VSB Fonds u zijn bijdrage wil verstrekken als u als huurder van ons als verhuurder geruime tijd van de ruimten gebruik zult mogen blijven maken, is een te begrijpen wens.*

*De stichting Het Boellaard Fonds gaat er van uit, dat u de ruimten op de wijze, zoals u dat al lange tijd gewend bent, zult blijven gebruiken.*

*De stichting Het Boellaard Fonds verklaart daarom opnieuw, dat zij de intentie heeft u de ruimten nog lange tijd beschikbaar te stellen en dat zij bereid is de huurovereenkomst voor 10 jaar na de verbouwing, m.a.w. tot ultimo 2019 te waarborgen.*

---

*Het is u daarnaast bekend, dat de veranderingen, die u met onze toestemming in en aan het gebouw zult aanbrengen op zich (onderstreping toegevoegd door rechtbank) niet zullen leiden tot een aanpassing van de u te berekenen huur. (...)*”.

5.35. Volgens Het Boellaard Fonds blijkt uit de woorden ‘op zich’ dat uitsluitend van huurverhoging werd afgezien wanneer van eventuele waardevermeerdering als gevolg van de werkzaamheden van Genootschap Kunstliefde geen sprake zou zijn. Zij stelt dat partijen niet zijn overeengekomen dat er geen huurprijsaanpassing op basis van de markthuurlaag gedurende tien jaar zou plaatshebben. Ter onderbouwing van dit standpunt verwijst Het Boellaard Fonds ook naar een e-mail van 21 oktober 2008 van Jaap Roëll, de toenmalige voorzitter van Genootschap Kunstliefde aan Van Lier, bestuurder van Het Boellaard Fonds (productie 22 bij conclusie van repliek in conventie), onder meer inhoudende ‘*dat verbeteringen aan het onroerend goed, die gK met toestemming van de verhuurder uitvoert, op zich niet zullen leiden tot huurverhogingen*’.

5.36. De rechtbank is van oordeel dat de op 10 december 2008 vastgelegde afspraak tussen partijen een toezegging van Het Boellaard Fonds aan Genootschap Kunstliefde inhoudt dat de voortzetting van de huurovereenkomst tot eind 2019 wordt gewaarborgd. De toegezegde waarborg, waarvan Genootschap Kunstliefde nakoming verlangt, staat daarom in de weg aan een ingangsdatum vóór 1 januari 2020. De ingangsdatum van de huuraanpassing zal daarom vanwege deze bijzondere omstandigheid worden vastgesteld op laatstgenoemde datum.

5.37. De rechtbank ziet onvoldoende reden om de door Genootschap Kunstliefde verzochte geleidelijke aanpassing naar de nieuwe huurprijs toe te wijzen, omdat zij onder meer blijkens de notulen van de bestuursvergadering van 28 november 2005 (overweging 5.5) al lange tijd bedacht had kunnen zijn op een mogelijke aanzienlijke huurverhoging in de toekomst. Verder is duidelijk vastgelegd dat de hiervoor bedoelde waarborg eind 2019 zou aflopen, zodat Genootschap Kunstliefde redelijkerwijs voldoende tijd heeft gehad om zich, op welke manier dan ook, op de huuraanpassing voor te bereiden.

#### *Proceskosten*

5.38. Nu partijen over en weer op enig punt in het ongelijk zijn gesteld zullen de proceskosten worden gecompenseerd, zodanig dat iedere partij de eigen kosten draagt.

5.39. De kosten van het deskundigenadvies van Jones zijn op grond van artikel 7:304 lid 3 BW aan te merken als proceskosten. De compensatie van proceskosten brengt mee dat Genootschap Kunstliefde zal worden veroordeeld in de helft van de kosten van het deskundigenadvies, dat wil zeggen de helft van het door Het Boellaard Fonds gevorderde bedrag van € 3.025,00.

**6. De beslissing**

De rechtbank:

in conventie

6.1. stelt de huurprijs van de bedrijfsruimte, zijnde expositieruimte met bijbehorende ruimten, gelegen aan de Nobelstraat 12A te Utrecht, per 1 januari 2020 vast op € 2.665,00 per maand, exclusief btw;

in reconventie

6.2. wijst de vorderingen af;

in conventie en in reconventie

6.3. compenseert de proceskosten tussen partijen, zodanig dat iedere partij de eigen kosten draagt en met veroordeling van Genootschap Kunstliefde tot betaling aan Het Boellaard Fonds van € 1.512,50, zijnde de helft van de kosten van het deskundigenadvies ex artikel 7:304 lid 3 BW;

6.4. verklaart de onderdelen 6.1 en 6.3 van dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

6.5. wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.J. Reitsma, mr. E.A. Messer en mr. L.M.G. de Weerd en in het openbaar uitgesproken op 6 maart 2019.



Voor zake

06 MAART 2019

De griffier van de rechtbank  
Midden-Nederland

