

Vergaderjaar 2016–2017

33 018

Voorstel van wet van het lid Gesthuizen tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek houdende verbetering van de huurbescherming van huurders van bedrijfsruimte

Nr. 8

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 22 maart 2017

1. Inleiding

Met belangstelling heeft de initiatiefnemer kennis genomen van het verslag.

De leden van de PVV-fractie hebben gevraagd welke financiële en economische gevolgen het initiatiefwetsvoorstel heeft op de winkelmarkt in Nederland en of er door de initiatiefnemer enig onderzoek is verricht naar de winkelmarkt in Nederland met betrekking tot de implicaties die het wetsvoorstel hierop heeft.

De initiatiefnemer heeft hier geen onderzoek naar verricht.

Voornoemde leden vragen de initiatiefnemer uiteen te zetten welke organisaties via consultatie of anderszins betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van het initiatiefwetsvoorstel. Graag ontvangen zij een overzicht van de organisaties en de daarbij horende adviezen. De initiatiefnemer wil hierop reageren door te melden dat er veelvuldig contact is geweest met winkeliers en in een aantal gevallen juristen die de praktijk goed kennen en initiatiefnemer op de huidige problematische situatie hebben gewezen. Daarnaast heeft initiatiefnemer contact gehad met Detailhandel Nederland en ook deze organisatie onderstreept de stelling van indiener omtrent het nut en de noodzaak van de wetswijziging¹. Ook is er contact geweest met MKB Nederland en verschillende individuele ondernemers. Deze ondernemers hebben in het (recente) verleden met de problematiek van doen gehad. Daarnaast zijn er contacten geweest met advocaten die eerdergenoemde ondernemers geadviseerd hebben en heeft initiatiefnemer contact gehad met de Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (hierna IVBN).

Deze leden vragen of de belangen van consumenten bij een renovatie voldoende geborgd zijn in het initiatiefwetsvoorstel. De initiatiefnemer is van mening dat de consument belang heeft bij goed gerenoveerde

¹ «Duizenden winkeliers onder druk gezet door verhuurders» Detailhandel Nederland 4 juni 2012

winkels en winkelcentra, alsook bij een groot, divers en duurzaam aanbod van winkels en winkelcentra. Renovatie van bedrijfspanden zal mogelijk blijven met dit initiatiefvoorstel. De verhuurder kan gebruik maken van artikel 7:220 lid 2 BW, waarin is geregeld dat de huurder aan een renovatie moet meewerken mits de verhuurder aan de huurder een «redelijk voorstel» doet. Het redelijk voorstel kan betekenen dat de huurder tijdens de renovatie tijdelijk wordt uitgeplaatst. Daarnaast is het te allen tijde mogelijk dat verhuurder en huurder samen afspraken maken over renovatie. Een duurzaam gevarieerd winkelaanbod zal door met het aannemen van het wetsvoorstel een grotere kans maken te blijven bestaan omdat de belangen van diverse partijen gewogen zullen kunnen worden.

De leden van de SGP-fractie vragen in hoeverre er alternatieven zijn overwogen die een tijdelijke oplossing bewerkstellingen en om de komende tijd te benutten om door onderzoek zicht te krijgen in de aard en de omvang van de problematiek. De indiener heeft contact gehad met de branche om een duidelijk beeld te krijgen van de omvang van het probleem. Het is indiener gebleken dat wel degelijk gebruik wordt gemaakt van de renovatiebepaling als dringend eigen gebruik om ondernemers zonder dat rekening wordt gehouden met hun belangen en zonder compensatie uit een pand te zetten. Ook vanuit de advocatuur komen diverse signalen en schat Detailhandel Nederland dat het gaat om honderden gevallen per jaar².

2. De ongewenste gang van zaken (artikel 7:296 lid 1, onderdeel b)

De leden van de VVD-fractie vragen om een verduidelijking van het probleem met objectieve gegevens. Verder vragen voorgenoemde leden hoe het kan dat het gestelde misbruik de toets van artikel 7:296, eerste lid, sub b, BW gekoppelde toets doorstaat en of dit ook kan worden aangetoond met objectieve gegevens. Ook de leden van de CDA-fractie hebben gemeld dat er mogelijk te snel voorbij wordt gegaan aan de gerechtelijke toetsing. Het is namelijk niet zo dat de rechter de belangen van beide partijen niet weegt bij zijn beoordeling van het verzoek van een verhuurder. Deze leden merken op dat bij het betoog over objectieve gegevens de initiatiefnemer verwijst naar arresten van voor de datum van inwerkingtreding (op 1 augustus 2003) en verzoeken de initiatiefnemer om het gemak nader te staven.

De indiener heeft ter verduidelijking van de problematiek die zij met dit wetsvoorstel wil oplossen voor de Leden een map met casuïstiek ter vertrouwelijke inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt van de Tweede Kamer. In de bijlage van deze nota treft u tevens een volledig geanonimiseerd overzicht van deze casussen ter onderbouwing van de door initiatiefnemer aangekaarte problematiek.

De verhuurder hoeft conform artikel 7:296 lid 1 onder b slechts aannemelijk te maken dat hij zijn pand wil renoveren. De gerechtelijke toets is dus beperkt tot het aantonen van de aannemelijkheid. Deze aannemelijkheid wordt in de praktijk erg makkelijk aangetoond. Zo heeft de rechter geoordeeld dat er nog geen sprake hoeft te zijn van uitgewerkte vaststaande bouwplannen en evenmin van verstrekte vergunningen³. Daarnaast worden aan de noodzaak van de renovatie door de rechter geen zware eisen gesteld. Er hoeft geen sprake te zijn van een bouwkundige noodzaak. Een verhoging van de marktwaarde van het pand kan voldoende zijn om een noodzaak voor de renovatie aan te nemen⁴.

² «Duizenden winkeliers onder druk gezet door verhuurders» Detailhandel Nederland 4 juni 2012

³ ECLI:NL:RBMNE:2014:5445

⁴ Rb. Amsterdam 27 november 2012, WR 2013/35

Volgens recente jurisprudentie van de Hoge Raad⁵ behoeft de verhuurder niet aan te tonen dat de renovatie noodzakelijk is vanwege onrendabele exploitatie. Ook staat het de verhuurder vrij om te kiezen voor opzegging van de huurovereenkomst en is de verhuurder niet gebonden aan behoud van de overeenkomst.⁶ Uit cijfers van de Koninklijke Nederlandse Slagers (hierna KNS) blijkt dat gemiddeld drie procent van alle slagers per jaar te maken krijgt met uitzetting vanwege renovatie. Hoewel de initiatiefnemer zich ervan bewust is dat het navolgende slechts een grove schatting oplevert, willen zij er toch op wijzen dat extrapolatie van de bij deze brancheorganisatie bekende cijfers, een totaal aantal oplevert van 3000 winkeliers per jaar die met uitzetting vanwege renovatie te maken krijgt.

De leden van de VVD-fractie wijzen er op dat de aangehaalde uitspraak van het Gerechtshof te Arnhem van 24 februari 2009 (LJN BH7552) niet overtuigend overkomt. Deze leden staan echter graag open voor andere voorbeelden van de initiatiefnemer waarin wel daadwerkelijk een misbruik door de verhuurder van artikel 7:296, eerste lid, sub b, BW werd gemaakt en dit misbruik door de rechter werd geaccordeerd. De bovengenoemde leden vragen of de initiatiefnemer dergelijke voorbeelden kan aanleveren. Momenteel heeft de rechter te weinig mogelijkheden een dergelijk verzoek tot ontruiming voor renovatie af te wijzen. Dit omdat er slechts sprake moet zijn van aannemelijkheid van de voorgenomen renovatie, evenmin worden aan de noodzaak voor renovatie strenge eisen gesteld⁷. Hierdoor zijn er geen voorbeelden van jurisprudentie waarbij de rechter oordeelt dat er sprake is van misbruik van deze bepaling, immers kan de rechter het misbruik dus niet toetsen.

De leden van de VVD-fractie vragen verder of de initiatiefnemer de mening deelt dat als het daadwerkelijk zo is dat in grote mate misbruik wordt gemaakt van de renovatiebepaling van artikel 7:296, eerste lid, sub b, BW dit kan worden gezien als een duidelijk signaal dat de regelgeving die ziet op de huur van bedrijfsruimte op dit moment te star en te weinig flexibel is?

De initiatiefnemer betwist dat de regelgeving voor huur van bedrijfsruimte star is. Het beeld van starre regelgeving is niet in overeenstemming met de werkelijkheid.⁸ De mogelijkheden die de wet biedt zijn namelijk juist heel ruim. Sinds 2003 bestaat immers de mogelijkheid om contractueel af te wijken op alle fronten van de wet met als uitzondering indeplaatsstelling, waarvoor goedkeuring kan worden gevraagd aan de kantonrechter.⁹ Hiervan wordt inmiddels op grote schaal gebruik gemaakt. Dit instrument biedt tevens de mogelijkheid om omzethuur in te voeren. Ook merkt de initiatiefnemer op dat De Hoge Raad recent heeft geoordeeld dat goedkeuring van dergelijke van de wet afwijkende afspraken kan worden verzocht zelfs nadat een huurder zich op de vernietiging ervan heeft beroepen¹⁰.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of het dan niet beter zou zijn om reeds na vijf jaar na een belangenafweging tussen het belang van de huurder en het belang van de verhuurder tot opzegging te kunnen overgaan, zoals de Afdeling advisering van de Raad van State voorstelt en vragen voorts waarom de initiatiefnemer deze mogelijkheid zonder nadere toelichting verwerpt. De initiatiefnemer verschilt van inzicht met de Raad van State over de mogelijkheden voor verhuurders om tot

⁵ HR 14 februari 2014 ECLI:NL:HR:2014:338

⁶ RVR 2013/38

⁷ WR 2014/22

⁸ Van der Kamp 2010, *Real Estate Research Quarterly*

⁹ Artikel 7:291 lid 2 BW

¹⁰ HR 3 april 2015 ECLI:NL:HR:2015:823

renovatie, al dan niet met behoud van huurovereenkomst te komen. Voor huurder en verhuurder blijft immers de mogelijkheid bestaan om zonder tussenkomst van de rechter en met wederzijdse instemming tot ontbinding van de huurovereenkomst over te gaan. De door hen voorgestelde wetswijziging lijkt tot een rechtvaardiger situatie dan nu het geval is, terwijl het alternatief van de Raad van State lijkt tot een verzwakking van de rechtspositie van de huurder omdat volgens dit voorstel zonder concrete aanleiding een belangenafweging kan worden gemaakt.

De leden van de VVD-fractie zeggen zich te kunnen voorstellen dat schrapping van de renovatiebepaling uit artikel 7:296, eerste lid, sub b, BW als gevolg zal hebben dat verhuurdersorganisaties niet meer zullen overgaan tot het sluiten van huurovereenkomsten met eenmanszaken, omdat dit per saldo zal betekenen dat zij dan tien jaar aan deze huurovereenkomst gebonden zijn, terwijl grote winkelketens met meerdere vestigingen meer ruimte bieden voor tussentijdse (her)onderhandelingen van de huurovereenkomst. Deze leden vragen aan de initiatiefnemer wat zij van een dergelijke ontwikkelingen vindt.

Een dergelijke ontwikkeling lijkt de indiener onwenselijk maar tevens ook onwaarschijnlijk. Een grote winkelketen heeft net als een kleine winkel belang bij goede huurbescherming. Ook de eigenaar van een winkelketen met meerdere vestigingen heeft belang bij voorzetting van zijn onderneming op elke vestiging. Bij winkelketens liggen de investeringen om minstens hetzelfde niveau als bij eenmanszaken. Een winkelketen beschouwt iedere vestiging als een bedrijf op zichzelf dat rendabel moet zijn. Ook kleine winkeliers hebben belang bij renovatie. Het initiatiefvoorstel houdt niet in dat er de eerste 10 jaar geen renovatie mogelijk is. Renovatie blijft mogelijk met gebruikmaking van artikel 7:220 lid 2 BW en door onderhandelingen tussen de huurder en de verhuurder die hierover gezamenlijk afspraken kunnen maken. Het is de initiatiefnemer slechts te doen om het mogelijk maken van een belangenafweging van de rechten van huurder en verhuurder.

Voorts vragen bovengenoemde leden wat de initiatiefnemer van de gedachte vindt om de regelgeving met betrekking tot de huur van bedrijfsruimte verder te liberaliseren en ook de vijfjaarstermijn los te laten, zodat kleine ondernemingen volop de kans krijgen om op A-locaties bedrijfsruimte te huren? Het loslaten van de termijn brengt veel onzekerheid mee voor ondernemers. De huurder kan op deze manier in een kortere termijn uit zijn pand worden gezet. Een dergelijke maatregel geeft ondernemers onnodige extra ballast en onzekerheid en is daardoor onwenselijk.

De leden van de PvdA-fractie vragen hoe de initiatiefnemer aankijkt tegen het voorstel van de Raad van State om voor een middenweg te gaan waarbij wel sprake is van een belangenafweging door de rechter en ook van een ruimere vergoeding voor de verhuurder. De initiatiefnemer verwijst hierbij naar het antwoord dat is gegeven bij een soortgelijke vraag van de VVD-fractie.

Verder wordt er door deze leden om een toelichting op de mogelijkheden die overblijven voor verhuurders om plannen voor renovatie en verbeteringen van de aantrekkingskracht van een winkelcentrum of winkelgebied mogelijk te maken na invoering van dit initiatiefvoorstel. De termijn voor een beroep op dringend eigen gebruik wordt opgerekt naar tien jaar. Het is voorstelbaar dat de doorlooptijden voor renovatie en herprofilering van winkelgebieden hiermee verdubbeld worden. Hierbij verzoeken deze leden ook om een toelichting op hoe een dergelijk proces zal gaan verlopen en op welke wijze minnelijke schikking mogelijk is teneinde tot

een optimale belangenafweging te komen die voor huurders en verhuurders acceptabel is. De initiatiefnemer verwacht niet dat de doorlooptijden voor renovatie zullen verdubbelen. Het blijft immers mogelijk voor verhuurders met huurders tot een schikking te komen teneinde tot renovatie over te gaan. Dit wetsvoorstel beperkt slechts het gebruik van het beroep op eigen gebruik door de verhuurder en versterkt zo de rechtspositie van de huurder.

De leden van de SP-fractie vragen om een verklaring voor het lage aantal rechtszaken ten opzichte van de door de initiatiefnemer geschetste omvang van het probleem. Het relatief lage aantal rechtszaken wordt veroorzaakt doordat het voor de huurder weinig tot geen zin zich te verzetten tegen uitzetting. Dit komt omdat in de huidige wetgeving de positie van de huurder in dergelijke gevallen erg zwak is ten opzichte van de positie van de verhuurder. In de praktijk zien huurders daarom vaak af van de rechtsgang en vertrekken ze zonder gerechtelijke procedure. De omvang van het probleem is hierdoor niet af te meten aan het aantal gerechtelijke procedures.

Deze leden vragen voorts of de initiatiefnemer kan ingaan op de kritiek van de heer Weissink, CEO van Corio Nederland, die hij tijdens een interview op 17 augustus 2012 op BNR nieuwsradio aanvoerde. Er wordt gevraagd wat de visie van de indiener is over het vermoeden van de heer Weissink dat het initiatiefvoorstel tot gevolg zal hebben dat de nodige renovaties zullen worden uitgesteld. Dit initiatiefvoorstel is al sinds 2011 aangeboden aan de voorzitter van de Tweede Kamer. Voor verhuurdersorganisaties en overige verhuurders kan worden verwacht dat zij inmiddels bekend zijn met dit voorstel en daar bij renovaties rekening mee hebben gehouden. Daarnaast blijft het mogelijk voor huurders en verhuurders tot een vergelijk te komen waarbij met wederzijdse instemming tot opzegging van de huurovereenkomst wordt overgegaan.

De leden van de CDA-fractie laten weten nader onderzoek van belang te vinden en vragen waarom het toegezegde onderzoek van de regering niet is afgewacht. Dit onderzoek heeft niet plaatsgevonden.

De leden van de CDA-fractie verzoeken de initiatiefnemer om nader in te gaan op een gedragscode alsmede het alternatief om artikel 7:296, eerste lid, sub b, BW conform het advies van IVBN aan te passen. De initiatiefnemer is van mening dat indien de juridische basis niet evenwichtig is, zoals in de huidige wetgeving het geval is, een gedragscode onvoldoende mogelijkheden biedt om het geconstateerde probleem te verhelpen. De initiatiefnemer heeft besloten het wetsvoorstel niet aan te passen op basis van het advies van de IVBN. Toevoeging van «dringend noodzakelijke renovatie» als opzeggingsgrond in lid 1 sub b van artikel 7:296 BW zou tot een vergelijkbare situatie als de bestaande leiden. De initiatiefnemer merkt overigens op dat renovatie met behoud van huurovereenkomst nog steeds tot de mogelijkheden blijft behoren en dat er met wederzijdse instemming alsnog kan worden gekozen voor ontbinding van de huurovereenkomst.

Er wordt door de leden van de CDA-fractie verzocht om een verdere toelichting op de casus bij het Gerechtshof Arnhem. Er wordt verzocht om een toelichting op de zin «het Hof verwerpt deze stelling door te stellen dat hiervoor geen grond bestaat in zijn recht» Er wordt gevraagd of de indiener verwijzend naar de casus van mening is dat sloop en nieuwbouw en een ander winkelconcept nog steeds geen voldoende opzeggingsgronden zijn voor beëindiging van de huurovereenkomst. De initiatiefnemer is van mening dat dat sloop, nieuwbouw en een ander winkelconcept gronden voor huuropzegging kunnen zijn. De initiatiefnemer

beoogt slechts een belangenafweging bij de rechter mogelijk te maken. De rechter kan dan afwegen of het belang van de huurder of verhuurder prevaleert en kan tevens aansturen op een aan de huurder toe te kennen compensatie. Hierdoor blijft het mogelijk, indien het belang van renovatie zwaarder weegt dan het belang van de huurder om het pand te blijven huren, dat renovatie alsnog plaats zal vinden.

De leden van de CDA-fractie verzoeken de initiatiefnemer om het door de Afdeling advisering van de Raad van State aangeboden alternatief van een reactie te voorzien. De initiatiefnemer verwijst de leden van de CDA-fractie hierbij graag door naar eerdere antwoorden op vragen van de VVD-fractie.

Door de leden van de CDA-fractie wordt verzocht om in te gaan op het voorstel van de IVBN om het betreffende onderdeel artikel 7:296, eerste lid, sub b, BW uit te breiden met een zinsnede over de belangafweging bij de beëindiging van de huurovereenkomst. In het huidige artikel 7:296 lid 3 BW is het reeds mogelijk een belangafweging te maken bij opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder. Dit houdt in dat doordat renovatie niet meer onder de opzeggingsgrond «dringend eigen verbruik» valt de rechter de facto een belangenafweging zal gaan maken bij opzegging vanwege renovatie.

Door de leden van de CDA-fractie wordt verzocht om een doorrekening van effecten op investeringen, extra bedrijfslasten en een nadere toelichting op het gevolg voor renovaties in de komende jaren. Zoals in antwoord op vragen van leden van de PVV-fractie is gesteld heeft de initiatiefnemer geen onderzoek verricht naar de effecten op investeringen, extra bedrijfslasten en de gevolgen voor renovaties. De initiatiefnemer verwacht zoals eerder gesteld niet dat het wetsvoorstel grote gevolgen heeft voor renovaties daar huurder en verhuurder in onderlinge verstandhouding kunnen komen tot een vergelijk of na 10 jaar via een belangenafweging door de rechter. De initiatiefnemer verwacht geen extra bedrijfslasten doordat een hogere verhuisvergoeding als gevolg van de belangenafweging slechts een compensatie in geleden schade zal zijn waardoor lasten de facto verschoven worden van huurder naar verhuurder.

Door de leden van de CDA-fractie wordt gevraagd met welke belanghebbenden er door de initiatiefnemer is gesproken, alsmede om het voorstel voor te leggen aan het College toetsing regeldruk (ACTAL). De initiatiefnemer vindt de suggestie om ACTAL over het voorstel te laten adviseren goed en legt tegelijkertijd met het insturen van de nota naar aanleiding van het verslag het voorstel voor aan ACTAL.

De leden van de D66-fractie verzoeken de initiatiefnemer om aan te geven hoeveel midden- en kleinbedrijven er de afgelopen vijf jaar zijn gedwongen te verhuizen en om hierbij ook aan te geven in hoeveel van deze gevallen hier daadwerkelijk sprake was van een conflict. Alsmede om te vermelden in hoeveel gevallen partijen er samen uit zijn gekomen. Deze leden verwijzen hierbij ook naar de kritiek van de Afdeling advisering van de Raad van State, die aangeeft dat op basis van de in het wetsvoorstel genoemde onderzoeken niet kan worden afgeleid op welke feiten de cijfers en veronderstellingen zijn gebaseerd en of zij een representatief beeld schetsen.

De initiatiefnemer geeft te kennis dat exacte getallen van aantallen midden- en kleinbedrijven die de afgelopen vijf jaar zijn gedwongen zijn verhuisd niet beschikbaar zijn. Niet alle bedrijven die gedwongen moet verhuizen melden dit of stappen naar de rechter. Dit houdt niet in dat de

omvang van het probleem klein is, volgens Detailhandel Nederland gaat het om 2000 gevallen tussen 2010 en 2012¹¹.

Aanvullend vragen deze leden of de voorgestelde maatregelen, de verhuisvergoeding en de toets op de belangen van de huurder, daadwerkelijk het geschetste probleem zullen oplossen. Zullen de voorgenomen maatregelen het probleem volledig teniet doen? Heeft de initiatiefnemer ook alternatieven onderzocht? Zo ja, welke?

Het voorstel van de initiatiefnemer is dat door het introduceren van een belangenafweging de rechter ook de belangen van de huurder in ogenschouw kan nemen bij een beslissing om de huurovereenkomst te beëindigen wegens voorgenomen renovatie. Als een huurder ernstig gedupeerd dreigt te worden dan heeft de rechter de mogelijkheid om de beëindiging af te wijzen of aan te sturen op compensatie van de schade van de huurder. Iets waar de rechter nu niet de middelen voor heeft. De initiatiefnemer meent dat dit de onevenwichtige situatie die thans bestaat in balans kan brengen.

Er is uitvoerig gesproken met zowel de Detailhandel als de Vastgoedsector over mogelijkheden om het probleem dat de renovatiebepaling veroorzaakt aan te pakken. Deze sectoren hebben verschillende opvattingen over mogelijke alternatieven, waaronder een complete wijziging van het huurrecht, een zeer complexe operatie. De initiatiefnemer heeft alles overwegende gekozen voor deze vorm omdat dit wat hen betreft de snelste en meest directe aanpak van het probleem is.

De leden van de D66-fractie geven aan zich zorgen te maken over de gevolgen die de voorgestelde maatregelen kunnen hebben voor de renovatie, uitbreiding of modernisering van winkelcentra. Zou voorgestelde er niet toe kunnen leiden dat er een rem komt te staan op modernisering, vernieuwing en renovatie van winkelcentra? Wat betekent het wetsvoorstel voor reeds lopende renovaties?

Het initiatiefvoorstel heeft slechts als effect dat de positie van de huurder wordt versterkt en dat zijn belangen een sterkere rol gaan spelen bij de belangenafweging. Na een eventuele belangenafweging door de rechter kunnen innovatie en modernisering alsnog ongehinderd plaatsvinden.

Door de leden van de D66-fractie en de leden van de CDA-fractie wordt gevraagd om het advies van de Nederlandse Orde van advocaten (hierna: NOvA) van d.d. 30 oktober 2012 van een reactie te voorzien.

De reactie van de initiatiefnemer zal zich vooral richten op de voorgestelde wijziging van artikel 7:296 lid 2 sub b BW. De voorgestelde wijziging van artikel 7:220 BW is sinds de tweede nota van wijziging geen onderdeel meer van het initiatiefwetsvoorstel. Het overgangsrecht heeft daarnaast slechts tijdelijke, en afnemende, betekenis en is daarom minder interessant.

Volgens de NOvA is de procedure tot huurbeëindiging niet eenvoudig. Jurisprudentie wijst echter in de richting dat het beëindigen van de huur op grond van de renovatiebepaling voor dringend eigen gebruik wel degelijk eenvoudig gaat in de praktijk. Zo is het niet noodzakelijk dat er al concrete plannen voor renovatie zijn evenmin is het noodzakelijk dat de nodige vergunningen hiervoor al zijn aangevraagd.¹² Voorts worden aan de dringendheid van de renovatie geen zware eisen gesteld. Hierdoor is het aannemelijk maken van de noodzaak voor een renovatie, om vervolgens de huur op te zeggen, in de praktijk aan weinig eisen verbonden.

¹¹ «Duizenden winkeliers onder druk gezet door verhuurders» Detailhandel Nederland 4 juni 2012

¹² WR 2015/26

Het feit dat er weinig voorbeelden van jurisprudentie zijn betekent niet dat er geen conflicten bestaan. De positie van de huurder is momenteel zo zwak dat de huurder de stap naar de rechter meestal overslaat. De stap naar de rechter is een duur en tijdrovend proces waardoor huurders veelal geneigd zijn om hiervan af te zien en de opzegging als een feit te accepteren. Dit betekent dus niet zoals de NOvA in haar advies stelt dat partijen er in de praktijk onderling vaak uitkomen. Er zijn wel degelijk praktijkvoorbeelden van misbruik van deze bepaling. Van deze gevallen is melding gedaan bij de indiener. Dit gaat om uiteenlopende kwesties van zowel kleine als grote ondernemers.

Bij de invoering van dit wetsvoorstel zal het na het tiende huurjaar mogelijk zijn om de huurovereenkomst op te zeggen wegens voorgenomen renovatie. De huurovereenkomst zal dan beëindigd kunnen worden indien het belang dat de verhuurder heeft bij renovatie zwaarder weegt dat het belang van de huurder (en eventueel onderhuurder) heeft bij voortzetting van de huurovereenkomst. Door invoering van dit wetsvoorstel is de enige wijziging op dit vlak dat de huurovereenkomst niet beëindigd wordt indien het belang dat de huurder heeft bij voortzetting van de huurovereenkomst zwaarder weegt dan het belang van de verhuurder om te renoveren. Doordat de rechter een belangenafweging toepast ontstaat ook de mogelijkheid dat de rechter aanstuurt op een redelijke compensatie voor de huurder.

De voorgenoemde wijziging van artikel 7:296 lid 1 sub b BW is redelijk te noemen. Het lijkt slechts te gaan om herstel van een weeffout in de bestaande regeling. Het is in de huidige situatie onwenselijk dat een huurovereenkomst wegens voorgenomen renovatie wordt beëindigd, indien het belang van de verhuurder bij de betreffende renovatie niet opweegt tegen het (wellicht veel) grotere belang van de huurder bij voortzetting van de huurovereenkomst. De met het wetsvoorstel beoogde regeling laat de rechter alle ruimte om een huurovereenkomst wegens voorgenomen renovatie te beëindigen, mits slechts het belang bij die voorgenomen renovatie groot genoeg is. In de onderdelen 2.1 en 4.10 van het Advies (gewijd aan «het meest fundamentele bezwaar van de Adviescommissie») wordt dit miskend. Gesuggereerd wordt dat de verhuurder zich in alle gevallen zou moeten behelpen met het «alternatief» van artikel 7:220 BW. Dat is geenszins het geval. Ook bij implementatie van het wetsvoorstel zal een huurovereenkomst wegens voorgenomen renovatie beëindigd kunnen worden, alleen niet langer indien het belang van de huurder bij voortzetting groter is dan het belang van de verhuurder bij renovatie. Alleen in een dergelijk geval zal de verhuurder zich moeten verlaten op artikel 7:220 BW, maar dat is dan ook redelijk.

Het Advies wekt enerzijds de indruk dat het wetsvoorstel een vergaande strekking heeft (bestudering van het wetsvoorstel zou immers «algemene en elementaire vragen» oproepen; vgl. onderdeel 3.1), doch anderzijds de indruk dat het slechts gaat om een «losse aanpassing» waarmee niet vooruitgelopen moet worden op een «alomvattende herbezinning» (vgl. de onderdelen 2.4 en 3.3). Zowel het een als het ander is niet terecht. Het gaat enerzijds om niet meer dan herstel van een kennelijke weeffout, waarmee geen algemene en elementaire vragen worden opgeroepen, en anderzijds valt niet in te zien waarom herstel van een kennelijke weeffout zou moeten wachten op een «alomvattende herbezinning», die wellicht nooit of pas na zeer lange tijd zal plaatsvinden.

In het huidige systeem moet de rechter de huurovereenkomst in geval van voorgenomen renovatie (die zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk is) beëindigen, ook als het belang van de verhuurder bij renovatie kleiner is dan het belang van de huurder bij voortzetting van de huurovereenkomst. Dat is een kennelijke fout, die zo spoedig mogelijk

gecorrigeerd dient te worden, los van kwantitatieve overwegingen en/of de vraag of er (op grote schaal) sprake is van «misbruik» (vgl. de onderdelen 2.2 e.v. en 4.2 e.v. van het Advies).

In onderdeel 4.6 van het Advies wordt een relevante vraag opgeworpen. Het wetsvoorstel keert zich, kort gezegd, tegen het prevaleren van een klein belang bij renovatie boven een groot belang bij voortzetting van de huurovereenkomst. Waarom keert het wetsvoorstel zich dan niet tegen een soortgelijke belangendiscrepantie bij andere verplichte beëindigingsgronden?

Hierop valt het volgende te antwoorden:

- Indien de bedrijfsvoering van de huurder niet is geweest zoals een goed huurder betaamt (vgl. artikel 296 lid 1 sub a) is het terecht dat de huurovereenkomst zonder belangenafweging beëindigd wordt.
- Ingebruikneming van het gehuurde door de eigenaar zelf of door een daarmee gelijk te stellen persoon (vgl. artikel 296 lid 1 sub b) is van een andere orde dan renovatie. Renovatie staat veeleer op één lijn met vervreemding. Nota bene: het belang van de verhuurder om het gehuurde in vrije staat te kunnen vervreemden zal vaak groter zijn dan het belang van de verhuurder om het gehuurde te kunnen renoveren.
- In geval van niet-aanvaarding van een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst (vgl. artikel 296 lid 4 sub c) is er sprake van «eigen schuld» van de huurder en is het om die reden terecht dat de huurovereenkomst zonder belangenafweging beëindigd wordt.
- Het verwezenlijken van een krachtens een geldig bestemmingplan op het gehuurde liggende bestemming (vgl. artikel 296 lid 4 sub d) strekt ertoe de feitelijke toestand in overeenstemming te brengen met de rechtens juiste toestand en is van maatschappelijke orde. Ook in zo'n geval is het terecht dat de huurovereenkomst zonder belangenafweging beëindigd wordt, temeer omdat huurders in bepaalde gevallen aanspraak kunnen maken op een schadeloosstelling (art. 7:309 BW).

Het Advies is volgens de initiatiefnemer volstrekt onvoldoende onderbouwd en op delen onjuist waar gesuggereerd wordt «dat de mogelijkheid tot huurbeëindiging op grond van renovatie» bij implementatie van het wetsvoorstel zou moeten worden «gemist» (vgl. onderdeel 4.10, slot, van het Advies). Dat is niet waar. Ook na implementatie van het wetsvoorstel kan de huurovereenkomst op grond van voorgenomen renovatie worden beëindigd, indien het belang van de verhuurder bij renovatie zwaarder weegt dan het belang van de huurder bij voortzetting van de huurovereenkomst.

Nota bene: in de onderdelen 4.11 en 4.12 van het Advies wordt onderstreept dat de verhuurder die wil renoveren, bij implementatie van het wetsvoorstel nog tal van mogelijkheden overhoudt:

- beëindiging van de huurovereenkomst op grond van de belangenafweging (onderdeel 4.11 van het Advies geeft drie voorbeelden);
- het sluiten van kortlopende huurcontracten (twee jaar of korter);
- het sluiten van huurcontracten met door de rechter goedgekeurde afwijkende bedingen strekkende tot beëindiging van de huur wanneer dat in het kader van de voorgenomen renovatie gewenst is.

De initiatiefnemer vindt het advies van de Adviescommissie Huurrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten van 30 oktober 2012 inhoudelijk onjuist en ongewenst om de volgende redenen:

- Ten onrechte wordt de indruk gewekt (vgl. bv. onderdeel 4.10, slot) dat beëindiging van een huurovereenkomst wegens voorgenomen

renovatie bij implementatie van het wetsvoorstel niet langer mogelijk zal zijn.

- Ten onrechte wordt de indruk gewekt dat het wetsvoorstel een vergaande wijziging beoogt, die «algemene en elementaire vragen» oproept (vgl. onderdeel 3.1).
- Het Advies miskent dat het voorstel voornamelijk strekt tot herstel van een kennelijke weeffout in de in 2003 geïmplementeerde regeling: een huurovereenkomst behoort niet wegens renovatie beëindigd te worden indien het belang van de verhuurder bij renovatie niet opweegt tegen het belang van de huurder bij voortzetting van de huurovereenkomst.
- De strekking van het Advies («renovatie wordt te zeer bemoeilijkt») wordt ontkracht door het feit dat het Advies zelf tal van mogelijkheden noemt die verhuurders ten dienste blijven staan (beëindiging op grond van de belangenafweging, kortlopende huurcontracten, door de rechter goed te keuren afwijkende bedingen).
- Het Advies maakt geenszins duidelijk waarom herstel van een kennelijke weeffout zou moeten wachten op een «alomvattende herbezinning».
- Het Advies maakt evenmin duidelijk waarom herstel van een kennelijke weeffout afhankelijk zou moeten zijn van kwantitatieve overwegingen (vgl. bv. de onderdelen 2.2 en 4.2) en/of het voorkomen van «misbruik».
- Het argument dat de aan het wetsvoorstel ten grondslag liggende gedachtegang ook zou gelden ten aanzien van de andere verplichte beëindigingsgronden gaat niet op (vgl. hierboven).

Ook vragen zij waarom er is gekozen om het huurrecht op dit ene punt, vanuit eenzijdig perspectief, aan te passen in plaats van een bredere aanpak van het huurrecht voor winkel- en bedrijfsruimte. Deelt de initiatiefnemer de visie dat het huurrecht voor winkel- en bedrijfsruimte niet meer aansluit bij de huidige veelvormigheid van winkelcentra en het verbrede spectrum van uiteenlopende spelers als zelfstandige ondernemers, franchisenemers, grootwinkelfilialen, ontwikkelaars, beleggers en andere partijen? Initiatiefnemer deelt niet de visie dat het huurrecht niet meer aansluit op de huidige situatie. Zij is van mening dat een zekere bescherming van de huurder van bedrijfsruimte nog altijd actueel is omdat de huurder voor de voortzetting van zijn bedrijf nu eenmaal afhankelijk is van de (gehuurde) locatie. Een huurder komt in een benarde positie als de verhuurder de mogelijkheid zou hebben om de huurovereenkomst willekeurig op te zeggen. De huurder wordt dan immers gedwongen om bijvoorbeeld onredelijke voorwaarden voor voortzetting te accepteren, zoals een te hoge huurprijs onder druk van een opzegging. Initiatiefnemer is van mening dat het huidige systeem de verhuurder al vele mogelijkheden biedt om aan zijn belangen tegemoet te komen, zoals de mogelijkheid om af te wijken van de wet met goedkeuring van de kantonrechter.

Tot slot vragen voornoemde leden welke winkeliers het meest baat zullen hebben bij het wetsvoorstel. Zijn dit de kleinere winkeliers of de juist het grootwinkelbedrijf? Kan initiatiefnemer dit met cijfers staven? Initiatiefnemer verwacht dat zowel grote als kleine winkeliers hier baat bij zullen hebben. De initiatiefnemer is van mening dat er geen principiële onderscheid gemaakt dient te worden. Wel kan de rechter bij het wegen van de belangen rekening houden met de achtergrond van de huurder.

3. Verhuiskostenvergoeding als bedoeld in artikel 7:220, lid 5 (onderdeel A wetsvoorstel)

De leden van de PVV-fractie vragen om een reactie op het advies van de Adviescommissie Huurrecht van de NOvA over de voorgenoemde wijziging van artikel 7:220 BW. Sinds het verschijnen van de tweede nota van wijziging is de wijziging van artikel 7:220, lid 5 geen onderdeel meer van het wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie vragen in hoeverre de verhuiskostenvergoeding volgens de huidige regelgeving onvoldoende is om de door de huurder gemaakte kosten te financieren.

Deze tegemoetkoming is volgens de initiatiefnemer onvoldoende voor de financiering van een verhuizing omdat het slechts om een tegemoetkoming gaat en derhalve een gedeeltelijke tegemoetkoming. Bovendien ontvangt de huurder deze tegemoetkoming alleen als hij daadwerkelijk verhuist zodat dit geen soelaas biedt als de huurder geen nieuwe bedrijfsruimte vindt en zijn bedrijf gedwongen moet staken.

Voornoemde leden zouden graag vernemen in hoeverre in de huidige situatie herplaatsing van een ondernemer gegarandeerd is als het bestaande huurcontract reeds is opgezegd maar de huurder nog geen huurcontract aangeboden heeft gekregen voor herplaatsing van het bedrijf en wat hierin de verschillen zijn ten opzichte van het nieuwe voorstel?

In de huidige situatie is herplaatsing in het geheel niet gewaarborgd als de verhuurder opzegt wegens renovatie. De huurder heeft geen recht op herplaatsing en geen recht op schadevergoeding. Door bij een beroep op renovatie een belangenafweging te introduceren kan de rechter hiermee bij de beoordeling rekening houden en bijvoorbeeld aansturen op een schadevergoeding als de huurder geen herplaatsingsmogelijkheden heeft.

De leden van de fracties van het CDA en de SGP vragen een reactie op de stelling dat de rechter de minimumbijdrage als richtlijn voor een redelijk voorstel gaat zien.

De initiatiefnemer heeft besloten de verwijzing naar de minimumverhuiskostenvergoeding zoals die bij ministeriële regeling bestaat via de tweede nota van wijziging uit het wetsvoorstel te verwijderen.

4. Hoofdpijnen onderdeel B van het wetsvoorstel

De leden van de PVV-fractie vragen welk belang er bij een vernieuwing van een winkelcentrum volgens de initiatiefnemer prevaleert. Zij vragen of het belang van een individuele huurder boven het belang van de collectiviteit van huurders gaat.

De indiener is niet van mening dat het belang van een individuele huurder boven het belang van de collectiviteit van huurders uitgaat. De indiener is van mening dat beide belangen goed moeten zijn gewaarborgd, wat voor een individuele huurder onder de huidige wetgeving niet het geval is.

De leden van de SGP-fractie verzoeken een toelichting op de stelling dat de maatregelen tot een beperking van de rechten van de verhuurders zou leiden. Ook vragen deze leden of de wettekst wel voldoende helderheid biedt. Het beroep op dringend eigen gebruik is voorbehouden aan de verhuurder.

Het voorstel heeft als gevolg dat de rechter de belangen van beide partijen kan toetsen. De rechter houdt dus rekening met de belangen van beide partijen. Er wordt op deze wijze dus ook niet tekort gedaan aan de positie van de verhuurder.

5. Overgangsrecht

De leden van de VVD-fractie vragen hoe het afzien van een overgangstermijn zich verhoudt tot het rechtszekerheidsbeginsel. De leden van de CDA-fractie verzoeken om nader in te gaan op de invloed van lopende procedures om te voorkomen dat renovatieprojecten worden afgeblazen. De leden vragen of het niet wenselijk is om deze projecten uit te sluiten in verband met de financiële en economische crisis.

De indiener wil graag als volgt op beide vragen reageren. Het rechtszekerheidsbeginsel is goed gewaarborgd bij dit voorstel. Er is bewust gekozen om geen overgangstermijn vast te stellen omdat het invoeren van een overgangstermijn zou kunnen zorgen voor de uitzetting van vele ondernemers wat een onwenselijk gevolg is. Ook is dit voorstel al sinds 2011 ingediend bij de Tweede Kamer waardoor van ondernemers kan worden verwacht reeds bekend te zijn met dit voorstel waardoor er ook in lopende procedures rekening moet zijn gehouden met de eventuele invoering van dit initiatiefvoorstel. Tevens volgen alle betrokken sectoren de ontwikkelingen ten aanzien van dit voorstel met bovengemiddelde belangstelling.

ARTIKELGEWIJS

B

Het is de leden van de SGP-fractie niet duidelijk waarom initiatiefnemer met het oog op het door hen beoogde doel gekozen hebben voor een algehele uitsluiting van renovatie als motivering van het duurzaam gebruik. Zij vragen of de strekking van het wetsvoorstel niet beter tot uitdrukking komt door het huidige criterium van de renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is te specificeren door te verwijzen naar het door de huurder gewenste gebruik van de bedrijfsruimte. Zij ontvangen graag nadere toelichting bij de keuze van initiatiefnemer. De initiatiefnemer verwijst hierbij graag naar antwoorden op vragen van de VVD-fractie.

Gesthuizen