

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

105

Vragen van de leden **Gesthuizen** en **Jansen** (beiden SP) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de staatssecretaris van Economische Zaken over *het bericht «Winkeliers uit eigen winkel gezet»*. (Ingezonden 6 augustus 2009)

1
Bent u bekend met de voorstellen van de Detailhandel Nederland (verder: DNL) voor aanpassing van het huurrecht, uiteengezet in het persbericht met de titel «Winkeliers uit eigen winkel gezet»?¹

2
Bent u het eens met het voorstel van de DNL tot wijziging van het huurrecht: Lopende huurcontracten kunnen niet eenzijdig door de verhuurder worden beëindigd wegens renovaties of verbouwingen? Zo nee, waarom niet?

3
Bent u het eens met het voorstel van de DNL tot wijziging van het huurrecht: Oordeelt een rechter in het kader van belangenafweging toch in het voordeel van de verhuurder, dan dient de laatste een volledige schadevergoeding te betalen en/of vervangende winkelruimte te regelen op een vergelijkbare locatie tegen dezelfde voorwaarden en condities? Zo nee, waarom niet?

4
Bent u het eens met het voorstel van de DNL tot wijziging van het

huurrecht: Indien het te renoveren object na de verbouwing dezelfde functie krijgt dan heeft de zittende huurder het eerste recht van aanhuur tegen vergelijkbare voorwaarden en condities waartegen in het verleden aan de zittende huurder werd verhuurd? Zo nee, waarom niet?

Toelichting

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen ter zake van de leden Neppéus en Elias (beiden VVD), ingezonden 28 juli 2009 (vraagnummer 2009Z14351).

¹ Detailhandel Nederland, 23 juli 2009
<http://www.dedetailhandel.nl/nieuws/2009/25/Winkeliers%20uit%20eigen%20winkel%20gezet.html>

Antwoord

Antwoord van minister **Hirsch Ballin** (Justitie), mede namens de ministers voor Wonen, Wijken en Integratie en van Economische Zaken (ontvangen 24 september 2009) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2008–2009, nr. 3609

1
Ja.

2
Huurders van bedrijfsruimte genieten aanzienlijke rechtsbescherming. Zo geldt een huurovereenkomst in beginsel voor een periode van 5 jaar met de mogelijkheid dit te verlengen met nogmaals vijf jaar en kan de verhuurder slechts op zeer beperkte gronden de huurovereenkomst

opzeggen. Een aanscherping van de regeling van de huur van bedrijfsruimte kan averechts werken en ook huurders beperken in hun flexibiliteit, waardoor het bijvoorbeeld voor startende ondernemers moeilijker kan worden om de huurdersmarkt te betreden. Voor een uitvoerige uiteenzetting van de huurbescherming verwijs ik volledigheidshalve naar de brief van de Staatssecretaris van Economische Zaken van 3 april 2009¹, in het bijzonder naar onderdeel 2.

3
Indien de rechter in het kader van een belangenafweging oordeelt dat de belangen van de verhuurder bij beëindiging van de huurovereenkomst zwaarder wegen dan de belangen van de huurder bij voortzetting van de huurovereenkomst (na renovatie) en hij mitsdien de huurovereenkomst beëindigt, bestaat geen grondslag voor volledige schadevergoeding. De huidige regeling van artikel 7:297 BW op grond waarvan de rechter de huurovereenkomst kan beëindigen met toewijzing aan de huurder van een vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten, biedt de huurder voldoende bescherming. Oplossingen voor specifieke problemen van huurders van bedrijfsruimte kunnen beter gezocht worden op lokaal niveau en in gedragscodes dan in algemeen bindende wetgeving. Op lokaal niveau is aandacht voor in het

bijzonder kwetsbare groepen ondernemers.
Gemeenten ontwikkelen ondersteuningsprogramma's voor ondernemers, treden in overleg met onder meer corporaties en projectontwikkelaars over grote renovatietrajecten en stellen specifiek beleid vast om het vestigingsklimaat in wijken te verbeteren voor ondernemers.

4

Indien het verhuurde na renovatie dezelfde functie krijgt, behoeft het nog niet geschikt te zijn voor verhuur aan de voormalige huurder. De indeling of de oppervlakte van het gehuurde kan door de renovatie dusdanig gewijzigd zijn dat het niet langer geschikt is voor verhuur aan de voormalige huurder. De oppervlakte kan aanzienlijk vergroot zijn, zodat de hiermee gepaarde huurverhoging voor de voormalig huurder te hoog is. Ook kan het bijvoorbeeld niet aantrekkelijk zijn voor de voormalig huurder om zich opnieuw in de bedrijfsruimte te vestigen omdat de omgeving; de inrichting van de overige winkels in het complex, gewijzigd is. In dat geval is het niet opportuun om de verhuurder te verplichten dat hij het verhuurde onder dezelfde voorwaarden en condities verhuurt.

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2008–2009, 30 995, nr. 67.