

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

### 1274

Vragen van de leden **Gesthuizen** en **Jansen** (beiden SP) aan de ministers voor Wonen, Wijken en Integratie en van Justitie en de staatssecretaris van Economische Zaken over *gebrekkige huurbescherming van ondernemers*. (Ingezonden 4 december 2009)

1  
Wat is uw reactie op het bericht «Branchekoepels: Winkeliers steeds vaker uit pand gezet»?<sup>1</sup>

2  
Deelt u de mening van de brancheorganisaties dat verhuurders de wet regelmatig misbruiken om de huurder eruit te krijgen, te verbouwen en dan veel meer huur te vragen? Zo nee, waarom niet?

3  
Welke maatregelen bent u bereid te nemen om ervoor te zorgen dat ondernemers die, vanwege het in het huurrecht vervatte recht op dringend eigen gebruik door de verhuurder, bijvoorbeeld in verband met renovatie, uit het pand worden gezet fatsoenlijk gecompenseerd worden voor de schade die de ondernemers door de uitzetting ondervinden?

4  
Bent u bereid in gesprek te gaan met de branchekoepels over hun indruk «dat dit middel wordt misbruikt om de huren te verhogen?» Zo nee, waarom niet?

<sup>1</sup> De Telegraaf, 3 december 2009.

### Antwoord

Antwoord van minister **Hirsch Ballin** (Justitie), mede namens de minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de staatssecretaris van Economische Zaken (ontvangen 19 januari 2010), Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2009–2010, nr. 1246

1, 2 en 3  
Wij hebben kennisgenomen van het artikel «Branchekoepels: Winkeliers steeds vaker uit pand gezet». Deze problematiek hebben wij al eerder onder ogen gezien, onder meer naar aanleiding van het SP-rapport «Help mijn winkel wordt gerenoveerd» en de kamervragen van de leden Neppérus en Elias (Aanhangsel van de Handelingen, 2009–2010, nr. 104) en van de leden Gesthuizen en Jansen (Aanhangsel van de Handelingen, 2009–2010, nr. 105). In onze antwoorden hebben wij aangegeven dat de huurder van bedrijfsruimte reeds een aanzienlijke bescherming krijgt op grond van de artikelen 7:290 tot en met 7:310 BW. Zo heeft de huurder opzeggingsbescherming en huurprijzbescherming. De huur kan na vijf jaar alleen worden opgezegd op grond van slecht huurderschap en dringend nodig hebben voor eigen gebruik van de verhuurder, waaronder renovatie is begrepen, die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is. Na tien jaar kan de huur ook worden opgezegd na afweging van de belangen van de verhuurder tegen die van de huurder. Als de

huurder niet instemt met de opzegging door de verhuurder, kan alleen de rechter de huur beëindigen op bovengenoemde gronden. Als de rechter de vordering tot beëindiging van de huur toewijst, kan hij tevens een bedrag vaststellen dat de verhuurder aan de huurder of de onderhuurder moet betalen ter tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Dit in 2003 ingevoerde stelsel is een evenwichtig stelsel dat tot stand is gekomen na een zorgvuldige afweging van de belangen van huurders en verhuurders.

Met betrekking tot de opzeggrond dringend nodig hebben voor eigen gebruik, daaronder begrepen renovatie, die niet zonder beëindiging van de huur mogelijk is, kan nog het volgende worden opgemerkt. Het is voor het saneren en opknappen van (verloederde) winkelbuurten noodzakelijk dat de verhuurder de mogelijkheid heeft tot renovatie over te gaan zonder dat een huurder dit kan tegenhouden. De verhuurder kan daartoe de huur opzeggen, indien de noodzaak voldoende «dringend» is. Dit is een streng maar werkbaar criterium, omdat voldoende slagvaardig moet kunnen worden opgetreden, als het gaat om saneren. De huurder heeft recht op verhuis- en inrichtingskosten (7:297 BW). Volledige schadevergoeding zou tot gevolg hebben dat verhuurders niet meer bereid en in staat zijn om winkelbuurten te renoveren. Wij begrijpen dat met name voor de

kwetsbare groep van kleine ondernemers sanering nadelige gevolgen kan hebben in de zin dat de huur omhoog kan gaan na de renovatie of dat de winkelier niet meer kan terugkeren in de gerenoveerde winkelbuurt door bijvoorbeeld wijziging van de indeling van de huurruimte. De oplossing moet evenwel niet worden gezocht in het aanscherpen van de algemeen bindende wetgeving met betrekking tot de huurbescherming, maar eerder op lokaal niveau en in de sfeer van bijvoorbeeld een (gemeentelijk) sociaal plan en een gedragscode. De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de Staatssecretaris van Economische Zaken hebben in hun brief van 3 april 2009 (Kamerstuk II, 2008–2008, 30 995, nr. 67) toegezegd met een aantal relevante partijen in overleg te treden om te bezien of een dergelijke gedragscode kan worden gerealiseerd. Daarnaast geven zij hierin aan het idee te ondersteunen dat de gemeente in geval van grootscheepse renovatie een sociaal plan maakt waarbij de positie van de zittende ondernemers wordt meegenomen.

4

Op ambtelijk niveau is inmiddels overleg gevoerd met de branchekeopels om de omvang en de reikwijdte van de problematiek te bepalen. Partijen is gevraagd vóór medio januari 2010 nadere informatie aan te leveren die inzicht geeft in de omvang van genoemde problematiek. In lijn met de toezegging van de Staatssecretaris van Economische Zaken tijdens het Algemeen Overleg over ZZP-ers op 16 december jl., zal na ontvangst en beoordeling van deze informatie de Kamer worden geïnformeerd over het vervolgtraject.