

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

### 1312

Vragen van de leden **Van Oosten** en **Ziengs** (beiden VVD) aan de Ministers van Veiligheid en Justitie en van Economische Zaken over *de flexibilisering van huurcontracten* (ingezonden 18 februari 2014).

Antwoord van Minister **Opstelten** (Veiligheid en Justitie) mede namens de Minister van Economische Zaken (ontvangen 6 maart 2014).

#### Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Pleidooi voor wonen in lege winkelpanden» en meer in het bijzonder de afsluitende passage waarin wordt gerefereerd aan de veronderstelde inflexibiliteit van huurcontracten bij winkelruimte?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja

#### Vraag 2

Wat is uw reactie op de stelling dat met name de vaste termijn(en) van huurcontracten als inflexibel worden beschouwd?

#### Antwoord 2

Vooropgesteld moet worden dat de huidige afdeling 7.4.6. Burgerlijk Wetboek, huur bedrijfsruimte (artikelen 7:290–310), een evenwicht beoogt te brengen tussen de positie van de eigenaar van het pand, de verhuurder, enerzijds en de positie van de exploitant van een onderneming, de huurder, anderzijds. Dit evenwicht is nodig gezien de afhankelijkheid van de ondernemer van het gebruik van een pand om zijn onderneming in uit te oefenen. De plaatsgebondenheid van de individuele winkelier/huurder speelt hierbij een belangrijke rol. De termijn- en huurbescherming alsmede de huurprijsbescherming strekken ertoe dit evenwicht te bewaren. Dit uitgangspunt geldt nog steeds onverkort.

In beginsel geldt een huurcontract voor 5 jaar met de mogelijkheid de huur op te zeggen tegen het einde van die termijn op grond van in de wet neergelegde opzeggronden. Gebeurt dat niet dan wordt het huurcontract verlengd met 5 jaar met wederom de mogelijkheid de huur tegen het aflopen van de tweede 5 jaartermijn op te zeggen, o.a. op de grond van een redelijke

<sup>1</sup> Telegraaf, 12 februari 2014

afweging van de belangen van de verhuurder bij beëindiging van de overeenkomst tegen die van de huurder bij verlenging van de overeenkomst. Behalve een huurcontract voor 5 jaar, bestaat ook de mogelijkheid een huurcontract voor 2 jaar of korter te sluiten op grond van artikel 7:301 Burgerlijk Wetboek. In dat geval heeft de huurder geen termijn- en huurbescherming, maar wel huurprijsbescherming.

Partijen kunnen vóór het verstrijken van de termijn van twee jaren ook een van het wettelijke systeem afwijkende overeenkomst sluiten. Dan is het wel nodig dat daarvoor vóór het verstrijken van die twee jaar de in art. 7:291 lid 2 BW bedoelde goedkeuring aan de rechter is gevraagd. De goedkeuring zelf behoeft niet binnen de twee jaar te zijn verkregen. Keurt de rechter de afwijkende overeenkomst niet goed, dan kan hij op verzoek van de verhuurder tevens bepalen dat de overeenkomst wordt beëindigd en het tijdstip van de ontruiming vaststellen.

Voorts kan in het kader van eerder genoemd artikel 7:291 BW van de wettelijke regeling in afdeling 7.4.6 BW worden afgeweken met goedkeuring van de rechter. Zo kan bijv. ook in het contract geregeld worden dat de huurprijs is gekoppeld aan de omzet van de onderneming van de huurder. Er wordt al met al de nodige flexibiliteit gegeven.

#### Vraag 3

In hoeverre meent u dat het huurrecht kort durende huurcontracten voor winkelruimte – bijvoorbeeld twee jaar zoals in het artikel wordt aangehaald – toestaat, dan wel zou moeten toestaan?

#### Antwoord 3

Verwezen wordt naar het antwoord op vraag 2.

#### Vraag 4

Zijn er in uw optiek nog andere elementen uit het huurrecht voor winkelruimte die onvoldoende flexibel zouden zijn om in te kunnen spelen op de behoefte van (ver)huurders? Zo ja, welke zijn dat? Zo nee, waarom niet? Wordt hierover overleg gevoerd met de relevante stakeholders? Zo ja, waar heeft dat overleg toe geleid?

#### Antwoord 4

Uit de beantwoording van vraag 2 blijkt dat het huurrecht voor bedrijfsruimte de nodige flexibiliteit heeft. Waar de tegengestelde belangen van de verhuurders en van de huurders met elkaar in evenwicht dienen te zijn, is begrijpelijk dat men over en weer kritiek op de regeling blijft hebben. Er wordt regelmatig overleg gevoerd met de stakeholders onder andere door middel van de Winkeltop. In de Winkeltop zitten landelijke partijen die zowel de huurders als de verhuurders vertegenwoordigen te weten: MKB Nederland, Detailhandel Nederland, VNG, Vastgoedbelang, NVM, NEPROM, IPO, VNO-NCW, de Ministeries EZ en I&M. Gewezen kan worden op het onderzoek dat heeft plaats gevonden door Platform 31 in samenwerking met de Winkeltop. Dit onderzoek heeft geleid tot de publicatie «Winkelgebied in de toekomst». Uit dit onderzoek alsmede uit het artikel in de Telegraaf blijkt dat het probleem van leegstaande winkelpanden alleen kan worden opgelost door samenwerking op lokaal, regionaal en provinciaal niveau door de verschillende marktpartijen en de overheid. Het onderzoek heeft meer dan vijftig instrumenten, acties, maatregelen en samenwerkingsverbanden gepresenteerd die partijen in winkelgebieden kunnen inzetten om te werken aan winkelgebieden. In het onderzoek wordt gesteld dat alle belanghebbenden op beleidsmatig, juridisch (-planologisch), financieel, procesmatig of fysiek niveau mogelijkheden hebben om de toekomst van winkelgebieden te beïnvloeden.

Ik ondersteun dan ook samen met mijn ambtgenoot van Economische Zaken van harte initiatieven die hier eventueel zullen worden genomen.

#### Vraag 5

Bent u bereid voor beantwoording van de onderhavige vragen te zorgen voorafgaand aan het Algemeen overleg Ondernemen, Regeldruk en MVO dat vooralsnog gepland staat voor 20 maart 2014?

Antwoord 5  
Ja