

## Ministerie van Justitie

> Retouradres Postbus 20301 2500 EH Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

Datum 15 januari 2010  
Onderwerp kamervragen van de leden Gesthuizen en Jansen (SP) inzake  
gebrekkige huurbescherming van ondernemers

In antwoord op uw brief van 4 december, nr. 2009Z23516, deel ik u mede  
namens de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de Staatssecretaris van  
Economische Zaken mede dat de vragen van de leden Gesthuizen en Jansen (SP)  
van uw Kamer over gebrekkige huurbescherming van ondernemers worden  
beantwoord zoals aangegeven in de bijlage bij deze brief.

De Minister van Justitie,

**Directoraat-Generaal  
Wetgeving, Internationale  
Aangelegenheden en  
Vreemdelingenzaken**  
Directie Wetgeving

Schedeldoekshaven 100  
2511 EX Den Haag  
Postbus 20301  
2500 EH Den Haag  
[www.justitie.nl](http://www.justitie.nl)

**Ons kenmerk**  
5635042/09/6

**Uw kenmerk**  
2009Z25316

*Bij beantwoording de datum  
en ons kenmerk vermelden.  
Wilt u slechts één zaak in uw  
brief behandelen.*

**Antwoorden op de schriftelijke vragen van de leden Gesthuizen en Jansen (SP), kenmerk 2009Z23516**  
**Ingezonden 4 december 2009**

---

**Directoraat-Generaal  
Wetgeving, Internationale  
Aangelegenheden en  
Vreemdelingenzaken**  
Directie Wetgeving

**Vraag 1**

Wat is uw reactie op het bericht "Branchekoepels: Winkeliers steeds vaker uit pand gezet?"

**Datum**  
15 Januari 2010

**Ons kenmerk**  
5635042/09/6

**Vraag 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?

**Vraag 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?

**Antwoord op de vragen 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 huurprijbsbescherming. 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.

**Directoraat-Generaal  
Wetgeving, Internationale  
Aangelegenheden en  
Vreemdelingenzaken**  
Directie Wetgeving

**Datum**  
15 Januari 2010

**Ons kenmerk**  
5635042/09/6

#### Vraag 4

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

#### Antwoord 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.