

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

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

Directie Wetgeving
Sector privaatrecht

Schedeldoekshaven 100
2511 EX Den Haag
Postbus 20301
2500 EH Den Haag
www.justitie.nl

Ons kenmerk
5617495/09/6

Uw kenmerk
2009Z14544

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

Datum 23 september 2009
Onderwerp Kamervragen van de leden Gesthuizen en Jansen (SP) inzake voorstel
aanpassing huurrecht winkelruimte.

In antwoord op uw brief van 6 augustus 2009, nr. 2009Z14544 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 van uw Kamer Gesthuizen en Jansen over het bericht 'Winkeliers uit eigen winkel gezet' van de Detailhandel Nederland d.d. 23 juli 2009 worden beantwoord zoals aangegeven in de bijlage bij deze brief.

De Minister van Justitie,

Antwoorden op de schriftelijke vragen van de leden Gesthuizen en Jansen (SP), kenmerk 2009Z14544. Ingezonden 6 augustus 2009

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

Vraag 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»?

Datum
23 september 2009

Ons kenmerk
5617495/09/6

Antwoord

Ja.

Vraag 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?

Antwoord

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.

Vraag 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?

Antwoord

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

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

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.

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

Vraag 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?

Datum
23 september 2009

Ons kenmerk
5617495/09/6

Antwoord

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.