

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

1158

Vragen van het lid **Bruins** (ChristenUnie) aan de Staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat, over *het bericht «Kleine winkeliers moeten gedwongen verhuizen voor uitbreiding Sterrenburg»* (ingezonden 5 november 2019).

Antwoord van Staatssecretaris **Keijzer** (Economische Zaken en Klimaat) (ontvangen 19 december 2019)

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Kleine winkeliers moeten gedwongen verhuizen voor uitbreiding Sterrenburg»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat winkeliers gedwongen moeten verhuizen binnen winkelcentrum Sterrenburg zodra de huidige huurperiode afloopt?

Antwoord 2

Het winkelcentrum Sterrenburg in de gemeente Dordrecht omvat meer dan 50 winkels. In verband met de uitbreiding van twee supermarkten en renovatie van het winkelcentrum door eigenaar Wereldhave zullen enkele winkeliers gedwongen worden te verhuizen. De winkeliers die gedwongen dienen te verhuizen, wordt een andere bedrijfsruimte aangeboden.

Vraag 3

Klopt het dat winkeliers meer huur moeten gaan betalen voor minder oppervlakte?

Antwoord 3

Uit navraag bij de gemeente Dordrecht blijkt dat het winkelcentrum wordt opgeknapt en aantrekkelijker gemaakt voor bezoekers. De verwachting is dat dit zich vertaalt in hogere bezoekersaantallen en een hogere omzet. Het is

¹ Algemeen Dagblad, 31 oktober 2019, «Kleine winkeliers moeten gedwongen verhuizen voor uitbreiding Sterrenburg» (https://www.ad.nl/dordrecht/kleine-winkeliers-moeten-gedwongen-verhuizen-voor-uitbreiding-sterrenburg~a0ba559e/?utm_source=email&utm_medium=sendafriend&utm_campaign=socialsharing_web)

niet ongebruikelijk dat winkeliers in een dergelijk geval bij de herziening van hun huurcontract door de verhuurder gevraagd wordt, als onderdeel van de onderhandeling, om een hogere huurprijs te betalen. Of dat in deze casus daadwerkelijk het geval zal zijn, is niet bekend. Het overgrote merendeel van de winkeliers behoudt de huidige locatie, zodat daar een kleinere oppervlakte niet aan de orde zal zijn. De winkeliers die gedwongen dienen te verhuizen, wordt een andere bedrijfsruimte aangeboden. Of die in alle gevallen dezelfde oppervlakte kent, is onbekend.

Vraag 4

Wat is inzake de huurprijs de rechtspositie van de winkelier/huurder in een dergelijke situatie?

Antwoord 4

De huurder is beschermd op grond van het huurrecht ten opzichte van de verhuurder. Renovatie is een mogelijke grond voor een verhuurder om de rechter te vragen om een huurovereenkomst eenzijdig te beëindigen. Het is aan de rechter om te beoordelen welke bescherming een huurder heeft in een concreet geval zoals dit. Indien de rechter oordeelt dat eenzijdige beëindiging is toegestaan, dan moet aan de betrokken huurder in beginsel een nieuwe huurovereenkomst aangeboden worden. Uitgangspunt is dat de huurprijs op vergelijkbaar niveau wordt gehouden. Andere voorwaarden (locatie, oppervlak) kunnen verschillen. De redelijkheid van het aanbod wordt zonodig door de rechter getoetst.

Voor de huurders die blijven zitten blijft hun huidige huurcontract gelden. Bij de vijfjaarlijkse huurprijsherziening gaan huurder en verhuurder opnieuw met elkaar in onderhandeling over de hoogte van de huurprijs en wordt een nieuwe, marktconforme huurprijs vastgesteld. Eventuele verschillen hieromtrent kunnen aan de rechter worden voorgelegd.

Vraag 5

Is de rechtspositie inzake de verhoging van de huurprijs verschillend voor winkeliers die in dezelfde winkelruimte kunnen blijven en winkeliers die gedwongen moeten verhuizen?

Antwoord 5

De formele rechtspositie verschilt in theorie. Wanneer sprake is van een nieuwe huurovereenkomst staat het partijen immers vrij om andere afspraken met elkaar te maken. In de praktijk zal beide groepen winkeliers gevraagd worden om een marktconforme huur te betalen.

Vraag 6

Klopt het dat winkeliers die gedwongen moeten verhuizen binnen winkelcentrum Sterrenburg te maken kunnen krijgen met slechtere contractvoorwaarden?

Antwoord 6

De wet rept van een redelijk aanbod dat de verhuurder moet doen aan de huurder bij gedwongen verhuizing. Dat betekent niet dat onder alle omstandigheden de huurder een gelijklopend huurcontract kan afdwingen. Zo zou het kunnen zijn dat de huurder een andere locatie krijgt aangeboden, of dat de te huren oppervlakte kleiner is. Het onderhandelingstraject over de nieuwe huurovereenkomst kan andere voorwaarden opleveren, maar dat hoeft niet meteen een slechtere overeenkomst te betekenen.

Vraag 7

Wat is inzake contractvoorwaarden de rechtspositie van de winkelier/huurder in een dergelijke situatie?

Antwoord 7

Er gelden geen bijzondere voorwaarden, anders dan de algemene voorwaarden van het huurrecht. Beide partijen kunnen onderhandelen over de voorwaarden in het nieuwe huurcontract. Zie ook het antwoord op vraag 4.

Vraag 8

Is de rechtspositie inzake contractvoorwaarden verschillend voor winkeliers die in dezelfde winkelruimte kunnen blijven en winkeliers die gedwongen moeten verhuizen?

Antwoord 8

Winkeliers die in dezelfde ruimte kunnen blijven, houden hun oorspronkelijke huurovereenkomst. Winkeliers die gedwongen moeten verhuizen onderhandelen met de verhuurder over een nieuwe huurovereenkomst. Zie ook het antwoord op vraag 4.

Vraag 9 en 10

Klopt het dat winkeliers gedwongen kunnen worden hun winkel op zondag te openen zodra de huidige huurperiode afloopt?

Wat is inzake zondagsopenstelling de rechtspositie van de winkelier/huurder in een dergelijke situatie?

Antwoord 9 en 10

Na afloop van de huurperiode onderhandelen de huurder en verhuurder met elkaar over nieuwe voorwaarden in het huurcontract. Daarbij kunnen afspraken tussen partijen niet buiten de grenzen van de Winkeltijdenwet en de daaruit volgende besluiten van de gemeente treden. In beginsel is openstelling op zondag verboden, tenzij de gemeente daarvoor een vrijstelling of ontheffing heeft verleend. In gemeenten waarin winkels op zondag geopend mogen zijn, kunnen in een nieuw huurcontract bepalingen over (zondags)openingstijden zijn opgenomen. Op de informatiesite van de gemeente Dordrecht is te lezen dat winkels op zondagen tussen 12.00 en 18.00 uur open mogen zijn. Het winkelcentrum Sterrenburg heeft elke laatste zondag van de maand koopzondag. Niet alle winkeliers maken hiervan gebruik.

Vraag 11 en 13

Is de rechtspositie betreffende de zondagsopenstelling verschillend voor winkeliers die in dezelfde winkelruimte kunnen blijven en winkeliers die gedwongen moeten verhuizen?

Kunt u garanderen dat de winkeliers/huurders die gedwongen moeten verhuizen binnen hetzelfde winkelcentrum het recht behouden om op zondag hun winkel niet te openen?

Antwoord 11 en 13

In Sterrenburg wordt een beperkt aantal winkeliers gedwongen te verhuizen, waarbij zij onderhandelen over nieuwe huurcontractvoorwaarden. In theorie is het mogelijk dat afspraken over openingstijden op zondag onderdeel vormen van het redelijk aanbod voor een nieuwe huurovereenkomst. De rechter beslist of het inderdaad gaat om een redelijk aanbod. Het overgrote deel van de winkeliers behoudt hun huidige contractvoorwaarden. Wanneer de verhuurder andere openingstijden zou willen invoeren, dan zou het meer voor de hand liggen om hierover met alle winkeliers gezamenlijk afspraken te maken.

Vraag 12

In hoeverre en op welke wijze versterkt recente en aankomende wetgeving de rechtspositie van de winkelier/huurder in deze situatie?

Antwoord 12

Ik bereid op dit moment een wetsvoorstel voor dat winkeliers beschermt tegen situaties waarbij ze geconfronteerd worden met een wijziging van openingstijden waarmee ze niet nadrukkelijk hebben ingestemd, bijvoorbeeld voor de gevallen waarin openingstijden afgesproken worden binnen een winkeliersvereniging. In een vereniging geldt doorgaans besluitvorming bij meerderheid van stemmen, waardoor een winkelier geconfronteerd kan worden met een geldig verenigingsbesluit over openingstijden, terwijl hij het er niet mee eens is. Ik wil deze winkelier een expliciet instemmingsrecht geven. Mocht de winkelier in deze gevallen niet instemmen, dan gelden deze gewijzigde openingstijden niet voor hem. Ik ben mij daarnaast bewust van de wens van de Kamer om gedwongen zondagsopenstelling verder tegen te

gaan (motie-Stoffer/Verhoeven)². Ik ben me nog aan het beraden of ik aanvullende maatregelen tref bovenop het huidige wetsvoorstel. Ik ben daar met de sector over in gesprek.

² Kamerstuk 35 000 XIII, nr. 61