

## 4

### Vragenuur: Vragen Aartsen

**Vragen** van het lid Aartsen aan de minister van Economische Zaken en Klimaat over **het klappen van de onderhandelingen tussen de verhuurders, retail, horeca en het ministerie over de excessieve huurstijgingen voor ondernemers**.

**De voorzitter:**

Ik heet de minister van Economische Zaken en Klimaat van harte welkom en ik nodig de heer Aartsen uit om zijn mondelinge vraag te stellen over het klappen van de onderhandelingen tussen de verhuurders, retail, horeca en het ministerie over de excessieve huurstijgingen voor ondernemers. Het woord is aan de heer Aartsen van de VVD. Nogmaals welkom, minister.



**De heer Aartsen (VVD):**

Dank u wel, mevrouw de voorzitter. 14,5%. Dat was de huurverhoging die heel veel kleine zelfstandige winkeliers en kroegbazen afgelopen winter voor hun kiezen kregen: oneerlijk en ook onacceptabel wat de VVD betreft. Die 14,5% is namelijk gebaseerd op het inflatiecijfer, de CPI zoals we dat zo mooi noemen, van het CBS. Het probleem daarbij is dat in dat cijfer ook stroom en gas zit, maar ondernemers betalen die ook zelf als hurende partij in plaats van de verhurende partij. De facto is die verhoging dus een verdubbeling van de kosten voor de ondernemer. Ze krijgen eigenlijk dubbel het deksel op de neus.

Niet alleen de VVD vond dat oneerlijk en onacceptabel, een heleboel andere partijen gelukkig ook. Het CBS heeft inmiddels zelf al aangegeven dat de rekenmethode voor de CPI onjuist is en hanteert nu een nieuwe rekenmethode. Nu is de CPI niet 14,5%, maar 7,8%. De rechtbank in Haarlem heeft inmiddels ook aangegeven dat dit soort excessieve huurverhogingen van 14,5% niet mogen en heeft in een eerste uitspraak al gezegd dat dit moet worden teruggedraaid.

In december gaf de Kamer aan de minister de opdracht om samen met verhuurders en huurders om de tafel te gaan om tot een deal te komen. Afgelopen vrijdag is dat helaas geklapt, en dat vind ik zeer spijtig. Zelfs een gezamenlijke oproep om met elkaar in gesprek te gaan kon er nog niet vanaf in dat overleg en dat verbaasde ons hogelijk.

Mijn allereerste vraag aan de minister is eigenlijk vrij simpel: wat is er nou gebeurd tijdens dat overleg? Wat heeft u zelf gedaan? Hoe vaak is er gesproken? Waar is het misgegaan? En uiteraard: en nu, hoe nu verder?

**De voorzitter:**

Het woord is aan de minister.



**Minister Adriaansens:**

Voorzitter. Ik ben ook zeer teleurgesteld dat het niet is gelukt. Ter uitvoering van de motie heb ik met inachtneming

van eenieders verantwoordelijkheid — wij hebben het hier immers over een privaatrechtelijke relatie tussen huurders en verhuurders — de partijen aan tafel gevraagd, voor het eerst op 9 maart, om met hen te bespreken dat er toch wel een bijzondere situatie aan de hand is en dat de redelijkheid vraagt om daarin iets te doen. Heel veel huurders en verhuurders komen daar overigens ook goed uit. Dan wordt er tussen partijen gesproken en wordt er gekeken naar de situatie — wat is er aan de hand? — en worden er afspraken gemaakt. Het is alleen niet overal zo en in bepaalde situaties leidt het soms tot schrijnende gevallen. Dat is mij bekend. Ik heb ook een appel gedaan op hun bereidheid om met elkaar te kijken naar mogelijke oplossingen.

In dat gesprek, waar beide partijen vertegenwoordigd waren, een brede vertegenwoordiging van de huurders en de verhuurders, kwamen we erop uit dat je het niet kunt gaan voorschrijven, maar dat je wel een guidance kunt geven, zoals we dat zo mooi genoemd hebben: wat kun je aan de verhuurders en de huurders meegeven om zo'n gesprek goed te kunnen voeren? Een soort handreiking, een guidance. Een beter woord daarvoor in het Nederlands is "handreiking". Daarmee kunnen ze dat gesprek voeren. Daarbij zouden ook hun beider achterbannen er bij hen op aandringen en hen aansporen om dat gesprek aan te gaan. Na dat eerste gesprek hebben we gekeken hoe die tekst er dan uit kan zien. De heer Aartsen weet waarschijnlijk ook dat je dan moet gaan praten over teksten. Het wordt dan toch een beetje onderhandelen. Daar waren ze bijna uit. Ze kwamen er zelf niet helemaal uit. Toen heb ik gezegd: 31 mei gaan we nog een keer met elkaar om de tafel. Daar was overigens ook de vertegenwoordiger van MKB-Nederland bij aanwezig. Wij hadden van tevoren nog even contact gehad om te kijken wat we konden doen om dat gesprek toch goed te laten landen. Ik dacht na 31 mei eigenlijk: wij zijn eruit. Het ging echt alleen nog maar over een paar tekstjes, die ook aan tafel uitgesproken zijn. Dus dat.

Uiteindelijk bleek dus dat ze daar niet uit gekomen zijn. Dat stelde mij ook zeer teleur. Als de heer Aartsen nu vraagt wat er dan precies niet is gelukt, ben ik dat antwoord aan hem schuldig. Ik dacht zelf ook over deze fase: wat is er nou precies gebeurd? Ik moet dat bij beide partijen goed navragen. Dat is dus mijn vervolgactie, maar ik denk niet dat ik dat in de hele brede omvang doe. Ik moet even kijken wat de beste vertegenwoordiging is. Ik wil wel even begrijpen waar het nou is misgegaan. Ik wil ook kijken of er misschien toch wat mogelijk is. Het is namelijk altijd de ambitie om te kijken wat er nog lukt en om in ieder geval dat gesprek te voeren.

**De heer Aartsen (VVD):**

Ik deel de opvatting dat het inderdaad zeer spijtig is. Ik had ook van de verhuurders hierbij veel meer verwacht, want het is geen rocketscience. Het CBS heeft heel duidelijk aangegeven hoe de inflatie wordt berekend, dat het ook heel keurig en netjes is om die inflatie netjes te berekenen in de verhuurprijs en dat het gewoon oneerlijk is om een kleine winkelier twee keer te laten opdraaien voor de kosten voor stroom en gas. Ik snap dus niet waar dat is misgegaan. Ik zou ook aan beide partijen en misschien ook aan de minister willen vragen om gewoon bekend te maken waar dat is misgegaan. Dan weten we dat met elkaar.

Maar ik krijg ook een beetje een déjà vu. Ik stond hier namelijk een aantal jaar geleden voor precies dezelfde

casus, maar toen was niet de inflatie, maar corona het probleem. Toen zagen we ook dat verhuurders niet thuis gaven. Ook nu zien we dat 56% van de horecaondernemers nul op het rekest krijgt als het gaat om een verzoek om gewoon te doen wat het CBS heeft gezegd, wat de Kamer heeft gezegd en wat ook de rechtbank inmiddels heeft gezegd.

Wat ons betreft moeten er dus echt wat verdere acties gaan komen. Ik roep de minister op om daarnaar te kijken. Allereerst moet er gekeken worden wat de ACM in dezen kan doen. Wij hebben hier geen casus van een vrije markt. De verhuurdersmarkt voor ondernemers en winkeliers wordt dichtgeregeld door wat we noemen de Raad voor Onroerende Zaken; de afkorting ROZ is makkelijker. Dat is een club van verhuurders die eigenlijk modelovereenkomsten voorschrijven. 80% van de markt wordt op die manier geregeld. Dat betekent dat heel veel kleine winkeliers eigenlijk niks anders kunnen dan zo'n modelovereenkomst accepteren die wordt opgelegd door de verhuurders. Is de minister bereid de ACM te vragen om daarnaar te kijken? Is ze bereid om te kijken wat voor maatregelen er nodig zijn?

Ten tweede moeten we steeds concluderen dat we eigenlijk geen juridische, wettelijke poot hebben om op te staan. Is de minister bereid om nu te gaan kijken naar een juridisch, wettelijk instrumentarium vanuit de overheid voor zeer extreme situaties, die we helaas nu al twee keer hebben moeten meemaken? Het lost misschien deze casus niet op, maar wellicht in de toekomst wel soortgelijke casussen. Ik denk dat het ook een goed signaal zou zijn naar de verhuurders die voor de tweede keer hun snor drukken, om duidelijk te maken: "Wij verwachten gewoon dat jullie je verantwoordelijkheid naar kleine winkeliers en kleine kroegbazen nemen en niet met dit soort idiote huurverhogingen van 14,5% komen, maar gewoon redelijkerwijs jullie best voor hen doen. Zo niet, dan zal de overheid inderdaad ingrijpen, als er geen sprake is van een vrije markt of als er sprake is van machtsmisbruik."

#### Minister **Adriaansens**:

Voor alle helderheid: er is door mij niet geconstateerd dat er sprake is van misbruik. Ik heb ook nog niet kunnen constateren of ik een partij kan aanwijzen die er onvoldoende inspanningen voor heeft geleverd. Ik zou dus ook niet de schuld bij een van beide willen leggen, voor zover er sprake is van een schuldvraag. Er wordt namelijk wel gehandeld binnen het bestaande wettelijke kader. Daar heeft de heer Aartsen wel een punt. Dat zijn nou eenmaal de regels waar wij op dit moment mee werken, en waarvan je in uitzonderlijke situaties je misschien kan afvragen of je daarvoor niet toch wat achter de hand zou willen hebben.

Even reagerend op de vragen van de heer Aartsen over de ACM: ik moet even kijken wat ik precies kan doen. Ik zal in ieder geval de ACM verzoeken om een onderzoek te doen om vast te stellen of er überhaupt sprake is van een oneerlijk speelveld. Is dat aan de hand? Ik hecht er heel erg aan dat we een eerlijk speelveld hebben. Als dat niet zo is, moeten we dat weten. Ik zal de ACM daarop bevragen.

Als ik echt een verzoek wil doen op basis van artikel 4, heb ik begrepen, dan moet ik wel wetgeving hebben, of in ieder geval voorgenomen wetgeving. Ik moet daar even naar

kijken, maar ik kan dat waarschijnlijk op dit moment niet inroepen. Wat ik daarnaast wel wil doen, is een onderzoek starten naar het mogelijke wettelijke instrumentarium. In de korte tijd die mij gegund was in de voorbereiding van de beantwoording van deze vraag, heb ik begrepen dat daarvoor wel wat belemmeringen zouden kunnen zijn in het Europese regelgevend kader, maar als dat zo is, zal dat ook blijken uit dat onderzoek. Ik wil dus onderzoeken wat er aan wettelijk instrumentarium mogelijk is.

Het derde dat ik wil doen, is toch ook met de Raad voor Onroerende Zaken praten, want daar ligt op dit moment de power, zou ik bijna zeggen, om de modelcontracten op een evenwichtige manier samen te stellen. Het is belangrijk om met hen in gesprek te gaan. Dat is niet belangrijk voor mij omdat ik dan kan zeggen wat ze moeten doen, want dat is wederom niet aan mij. Wel is het belangrijk om met hen in gesprek te gaan over de vraag hoe zij dit doen en of de belangen van beide kanten voldoende worden meegenomen. In dit geval gaat dat dus ook specifiek om de belangen van de huurders.

#### De voorzitter:

Tot slot de heer Aartsen.

#### De heer **Aartsen** (VVD):

Dank aan de minister voor deze drie toezeggingen. Misschien kan ze die nog in een brief gieten. Het vragenuur is daar niet helemaal geschikt voor, maar aan de hand van die brief kunnen we er als Kamer nog verder over spreken. Maar ik ben heel blij met deze toezeggingen over dit maatschappelijke probleem.

Dank u wel.

#### De voorzitter:

Dank u wel. De heer Amhaouch, CDA.

#### De heer **Amhaouch** (CDA):

De heer Aartsen kaart hier een belangrijk punt aan. Ik ben het volledig eens met zijn inzet, ook wat betreft het punt van de ACM. Als CDA hebben we hier in december een motie over ingediend en de minister geeft aan dat zij in maart voor de eerste keer met de huurders en verhuurders in gesprek is gegaan. We zitten nu in juli. Eén ding dat ik wil meegeven, is dat we op dit moment niet moeten gaan zeggen dat het momentum verloren is, want de mensen hebben te maken met een structurele huurverhoging van 14%, terwijl ook het CBS aangeeft dat 7% een eerlijke verhoging is. Ook hebben we het hier over een eerlijke economie, die we samen proberen handen en voeten te geven. Ik hoorde de minister net een kleine opening geven: ze waren er bijna uit. Ik zou de minister willen meegeven om de partijen toch nog één keer bij elkaar te laten komen om eruit te komen, zodat we hier invulling aan kunnen geven. Als ze er niet uit komen, ben ik het eens met de heer Aartsen: dan moeten wij ons als wetgever gaan richten op de vraag hoe we dit wel gaan oplossen. We moeten hier niet het recht van de sterkste laten gelden.

**De voorzitter:**  
Een oproep.

De heer **Amhaouch** (CDA):  
De vraag is: is de minister daartoe bereid?

**Minister Adriaansens:**  
Daar ben ik uiteraard toe bereid. In eerste instantie was mijn inzet namelijk om te zorgen dat partijen er samen uit zouden komen. Daar geloof ik ook in; dat moet de markt eigenlijk zelf regelen. Als dat dan toch niet blijkt te lukken, dan moet ik me daar een tandje dieper in verdiepen en kijken wat er dan wel mogelijk is. Dus het antwoord is ja.

De heer **Romke de Jong** (D66):  
Ik hoorde de minister ook zeggen dat ze eerst moet kijken naar de ACM en naar welke mogelijkheden ze heeft. Ik zou het echter wel fijn vinden als de minister uitspreekt dat het onwenselijk is. Ik hoor dezelfde minister namelijk ook liefdevol spreken over die binnenstad en dat ze die wil beschermen; ik hoor haar zeggen dat ze ervoor wil zorgen dat de winkeliers ook daadwerkelijk kunnen ondernemen en dat die binnenstad niet leegloopt. En dan zijn dit soort voorbeelden ... Ik kom veel bij bedrijven langs. Dan horen we gewoon die winkeliers zeggen: die kosten zijn nu te hoog en ik kan het gewoon niet meer dragen. Daarmee gaat ook een stukje van je binnenstad of dorp eraan. Ik zou het dus wel fijn vinden als de minister misschien kan zeggen dat ze zulke hoge percentages onwenselijk vindt.

**Minister Adriaansens:**  
Ik heb twee keer uitgebreid dat gesprek gevoerd; er is echt wel wat kleur te geven. Er is een groot verschil tussen de ene en de andere situatie. Die verschillende voorbeelden zijn ook gedeeld. Er zijn inderdaad situaties die schrijnend zijn, maar er zijn ook situaties waar goede oplossingen voor worden gevonden. Dus ik wil nu niet alles over één kam scheren; dat doet echt tekort aan de verhuurders en de huurders die er wel met een goed gesprek uit komen. Ik vind dus echt dat we daar voorzichtig in moeten zijn. Desalniettemin willen we niet dat het eerlijke speelveld wordt verpest door degenen die daar niet op een goede manier mee omgaan, dus daar wil ik kijken wat ik kan doen.

**De voorzitter:**  
Ik dank de minister voor haar beantwoording.

Ik schors de vergadering voor een enkel moment. Daarna gaan we afscheid nemen van collega Renske Leijten.

De vergadering wordt van 15.02 uur tot 15.08 uur geschorst.