

Vergaderjaar 1997–1998

**24 150**

## **Wijziging van de bepalingen betreffende huur en verhuur van bedrijfsruimte en intrekking van de Huurwet**

**Nr. 13**

### **VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG**

Vastgesteld 17 december 1997

De vaste commissie voor Justitie<sup>1</sup> heeft op 15 december 1997 overleg gevoerd met de minister van Justitie over **het wetsvoorstel Wijziging van de bepalingen betreffende huur en verhuur van bedrijfsruimte en intrekking van de Huurwet (24 150)**.

Van het overleg brengt de commissie bijgaand stenografisch verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Justitie,  
V. A. M. van der Burg

De griffier van de vaste commissie voor Justitie,  
Pe

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: V.A.M. van der Burg (CDA), voorzitter, Schutte (GPV), Korthals (VVD), Janmaat (CD), Soutendijk-van Appeldoorn (CDA), Van de Camp (CDA), Swildens-Rozendaal (PvdA), ondervoorzitter, M.M. van der Burg (PvdA), Scheltema-de Nie (D66), Kalsbeek-Jasperse (PvdA), Zijlstra (PvdA), Van Heemst (PvdA), Aiking-van Wageningen (groep-Nijpels), Rabbae (GroenLinks), Koekkoek (CDA), J.M. de Vries (VVD), Van Oven (PvdA), Van der Stoel (VVD), Dittrich (D66), Verhagen (CDA), De Graaf (D66), Rouvoet (RPF), B.M. de Vries (VVD), O.P.G. Vos (VVD), Van Vliet (D66).  
Plv. leden: Smits (CDA), Van den Berg (SGP), Van Blerck-Woerdman (VVD), Marijnissen (SP), Bremmer (CDA), Doelman-Pel (CDA), Feenstra (PvdA), Bijleveld-Schouten (CDA), Rehwinkel (PvdA), Noorman-den Uyl (PvdA), Apostolou (PvdA), Meyer (groep-Nijpels), Sipkes (GroenLinks), Biesheuvel (CDA), Rijpstra (VVD), Middel (PvdA), Passtoors (VVD), Van Boxtel (D66), Van der Heijden (CDA), Roethof (D66), Leerkes (Unie 55+), Van den Doel (VVD), Weisglas (VVD), De Koning (D66).



# Stenografisch verslag van een wetgevingsoverleg van de vaste commissie voor Justitie

Maandag 15 december 1997

Aanvang 18.30 uur

## Voorzitter: J.M. de Vries

Aanwezig zijn 5 leden der Kamer, te weten:

J.M. de Vries, Biesheuvel, Swildens-Rozendaal, O.P.G. Vos en Dittrich,

alsmede mevrouw Sorgdrager, minister van Justitie, die vergezeld is van enige ambtenaren van haar ministerie.

De **voorzitter**: Ik heet de minister en de haar vergezellende ambtenaren, alsmede de belangstellenden op de publieke tribune, van harte welkom.

Aan de orde is:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de bepalingen betreffende huur en verhuur van bedrijfsruimte en intrekking van de Huurwet (24150).**

## Eerste termijn van de zijde van de commissie

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Voorzitter!. Het wetsvoorstel zoals het er nú ligt, heeft een zeer interessante voorgeschiedenis en kan ook eigenlijk niet los worden gezien van de historie van het huurrecht in het algemeen. Ik zal er niet al te lang bij stilstaan, maar enkele opmerkingen wil ik er wel over maken. De Huurwet uit 1951 was gebaseerd op schaarste aan woningen en bedrijfsruimte waarmee Nederland in de periode vlak na de Tweede Wereldoorlog te maken had. Al in de jaren zestig werd besloten om in een aantal gebieden tot liberalisatie over te gaan. Er zat dus beweging in. In 1971 zijn in artikel 1624 en volgende van het Burgerlijk Wetboek bepalingen opgenomen voor bedrijfsruim-

ten. Bij die gelegenheid werden desbetreffende bepalingen uit de Huurwet gehaald. Dit gebeurde ten behoeve van de zogenaamde middenstandsbedrijven. In 1997 vond eenzelfde operatie plaats ten aanzien van woonruimten. Toen werden bepalingen opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast bleef het "algemene huurrecht" ook in het Burgerlijk Wetboek (Boek 7A) geregeld. De bescherming van de middenstandsbedrijfsruimten, die een zeer prominente plaats in dit voorstel innemen, is uitdrukkelijk gebaseerd op plaatsgebondenheid, het binnen een bepaalde klantenkring de exploitatie van het bedrijf kunnen uitvoeren en ook op het gebonden zijn aan die klantenkring. Kortom, als je het allemaal nog eens op een rijtje zet dan kun je niet anders dan vaststellen dat het huurrecht – naast de Pachtwet – een bonte schakering van bepalingen vertoont. Ik zeg er wel direct bij dat er mee te leven was. Dit kabinet heeft een voorstel gedaan – dat overigens al eerder was voorbereid – dat strekt tot een zekere stroomlijning van wetgeving. Stroomlijning spreekt ons zeker aan – al moet je je afvragen hoe dat kan in zo'n lappendeken van bepalingen – als het maar niet gaat ten koste van zaken die wij niet aangetast willen zien, dan wel goed geregeld willen houden. Nevengeschikt aan de stroomlijningsgedachte was ook de gedachte, opgenomen in het voorliggend wetsvoorstel, om te komen tot het bevorderen van dynamiek in de desbetreffende markt. Bevorderen van dynamiek en vernieuwing... dat zijn van die modewoorden. In de landbouw is dat ook aan de orde van de dag. Het klinkt goed en modern, maar de

vraag is wie er nu eigenlijk behoefte aan heeft. Ik moet toegeven, de nota naar aanleiding van het nader verslag was een echte verademing. Degene die hem heeft opgesteld, verdient wat mij betreft een pluim. Het is mogelijk dat de vorige stukken van de zijde van de minister nog uitgingen van de gedachte: we weten het allemaal wel en we staan er allemaal achter. Na de discussie in de schriftelijke voorbereiding heeft men zich kennelijk gerealiseerd dat het echt nog eens goed gemotiveerd moest worden uitgelegd. Dat is dan prima gelukt. In die nota naar aanleiding van het nader verslag is aangegeven dat niet alle huurders over één kam dienen te worden geschoren en dat huurders – maar ook verhuurders – belang kunnen hebben bij continuïteit, en verhuurders – maar soms ook huurders – ook bij mobiliteit en flexibiliteit. Een en ander is gelardeerd met vele voorbeelden. Plaatsgebondenheid en vaste klantenkring zijn vaak voorwaarden om investeringen terug te kunnen verdienen. Zeker speelt dat een rol bij de zogenaamde artikel 1624-huurders. Plaatsgebondenheid – althans het niet al te vaak moeten verkassen – is ook aan de orde bij andere huurders die niet onder het beschermingsregime van artikel 1624 BW vallen. En dan denk ik net als de minister bijvoorbeeld aan huisartsen, tandartsen of misschien een filiaal van een bank. Kortom, ook de ligging van bepaalde kantoren of gebouwen ten opzichte van elkaar kan extra gunstig zijn; dat realiseren wij ons wel degelijk. Het staat buiten kijf, uiteraard, dat ook huurders van minder plaatsgebonden bedrijfsgebouwen bij de exploitatie de gelegenheid moeten hebben, hun investeringen terug te verdienen. Dat

lijkt mij niet meer dan een open deur, maar bij de vraag of verdergaande bescherming van de huurder wenselijk is en in hoeverre plaatsgebondenheid en continuïteit een van de voorwaarden is voor het kunnen terugverdienen van investeringen, gaat het erom, ook te kijken naar een zekere imperfectie van de markt. Op zeer veel plaatsen is de markt zeker te kenschetsen als een verhuurdersmarkt en is er alle reden om juist dwingend rechtelijke bepalingen te hebben voor huurders die ten opzichte van de verhuurder een zwakkere onderhandelingspositie hebben.

De heer **Vos** (VVD): Voorzitter! Ik hoorde mevrouw Swildens van een verhuurdersmarkt spreken. Nu ben ik erin geïnteresseerd, waar naar haar mening van een verhuurdersmarkt zou zijn. Ik heb namelijk ook signalen gehad dat er nu juist sprake zou zijn van een huurdersmarkt.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Het "aardige" is nu juist dat het voor kleinere winkeliers in bijvoorbeeld de binnenstad, zeker met een vestigingsbeleid van de gemeente voor bepaalde sectoren en branches, heel moeilijk is om een geschikt huurpand te vinden. Als de bescherming zou worden teruggedraaid, is het voor deze winkeliers heel moeilijk om vervangende ruimte te vinden in dezelfde buurt. Dit speelt met name een rol bij renovatie, dan is de opwaartse druk op de prijzen een van de factoren die het ontzettend moeilijk maken om vervangende ruimte in dezelfde buurt te vinden, zeker voor een betaalbare prijs. Als u zegt dat er voor bepaalde kantoren sprake is van een huurdersmarkt, dan heeft u groot gelijk. Maar het gaat nu om een groep waarop de bescherming speciaal gericht moet worden. Voor deze groep is er helaas geen sprake van een huurdersmarkt, want als dat wel zo was, behoeften wij ons niet zo bezorgd te maken over de positie van deze zwakkere contractpartijen. Voorzitter! Ik zei dat dwingend rechtelijke bepalingen op hun plaats zijn voor huurders die in een zwakkere positie verkeren. Dit is ook het uitgangspunt voor de huidige huurders volgens artikel 1624 BW. Juist de bescherming voor deze huurders weegt voor onze fractie nog steeds bijzonder zwaar. Ze wordt voor ons het uitgangspunt en door

deze bril hebben wij steeds de herhaalde pogingen van het kabinet tot een zekere stroomlijning van de wetgeving terzake bekeken. Ik besef ook wel dat het kabinet hierbij niet voor een makkelijke opgave staat. Noch zal alles onder het heel strenge beschermingsregime gebracht behoeven te worden, noch zal alles aan het vrije spel der krachten overgelaten kunnen worden. De vraag is alleen: hoe baken je dit af? Het is heel moeilijk; het kabinet heeft pogingen gedaan en het geeft zelf in de nota naar aanleiding van het verslag ook aan dat het vrijwel ondoenlijk is om tot generalisering te komen die over de hele linie hout snijden, terwijl het maken van zinvol onderscheid op dit terrein nauwelijks minder lastig is. Dat is natuurlijk ook zo. Hoe zou je dan onderscheid kunnen maken? Met te veel stroomlijning wordt er enerzijds afbreuk gedaan aan de dwingend rechtelijke bescherming van de huurders van middenstands-bedrijfsruimte. Maar nu worden, zoals het voorstel luidt, bedrijfsruimten door de nivelleringsvoorstellen onder een beschermingsregime gebracht die deze onder het huidige recht juist niet hebben en waar niet iedereen behoefte aan heeft. Dat laatste staat bovendien haaks op de wens van het kabinet om overbescherming tegen te gaan en te vermijden. De vraag is dan aan de orde hoe je die uitzonderingen maakt.

Welnu, voorzitter, wij weten allemaal dat het eerste voorstel alle bedrijfsruimten onder een minder stringent artikel 1624 BW-systeem bracht, met uitzondering van huurders die verplicht waren om een volledige jaarrekening op te maken, openbaar te maken en voor wie op het tijdstip van het sluiten van de overeenkomst 50 personen werkzaam waren. Dat voorstel is, overigens terecht, van tafel geveegd want daar hebben wij met elkaar de nodige kritiek op geuit. Ook met betrekking tot het volgende voorstel, te weten het maken van uitzonderingen voor kantoorruimten, dat wil zeggen bedrijfsruimten waar bureauwerkzaamheden plaatsvonden, indien die ruimten groter waren dan 200 vierkante meter, hebben alle fracties kritische vragen gesteld. Men wilde weten hoe het in de praktijk zou werken omdat er nogal wat mitsen en maren aan zaten. Dat voorstel is ook na de schriftelijke discussie van tafel gehaald. Nu

worden wij geconfronteerd met dit huidige voorstel. Daarin wordt voorgesteld om bij algemene maatregel van bestuur voor bepaalde bedrijfsruimten uitzonderingen te maken op het beschermingsregime van het voorliggend voorstel. Ik herhaal nog maar eens dat dit een beschermingsregime is dat ten opzichte van de bestaande wet aanzienlijk minder bescherming biedt voor juist de zwakke contractpartijen. Het is dan ook iedere keer weer de vraag waar wij het eigenlijk voor doen. Op zichzelf is het prima om te stroomlijnen en te dereguleren, maar is dit nu wel de weg? Een algemene maatregel van bestuur zou heel snel kunnen worden bijgesteld en weer inspelen op een gewijzigde situatie. Dat staat ook in de nota naar aanleiding van het nader verslag. Wat betekent dat met het oog op de rechtszekerheid? Welke problemen kunnen wij verwachten ten aanzien van bestaande overeenkomsten. Eigenlijk kunnen wij wel aanvoelen dat dit een toeloop op de rechter teweeg zal brengen. En dat wilden wij nu juist voorkomen. Kortom, voorzitter, mijn fractie is bepaald niet gecharmeerd van dit voorstel. Nogmaals, het staat haaks op het komen tot stroomlijning en deregulering die door het kabinet zelf werden gewenst, maar ook tot een zo weinig mogelijk beroep doen op de rechter. Stroomlijning is dus prima, maar niet tot elke prijs. Zoals gezegd, het gaat ten koste van de bescherming die wij nu kennen. Inmiddels richt de kritiek zich niet alleen op het afkalven van de bescherming van de middenstands-bedrijfsruimten, waar onder andere de organisatie van het MKB zich ernstig zorgen over maakt, maar worden wij overspoeld door reacties vanuit een heel andere hoek namelijk vanuit die van vertegenwoordigers van verhuurder en huurders die een bescherming krijgen opgedrongen waarop zij niet zitten te wachten. Ik noem de problematiek waarmee diverse gemeenten en ook de VNG ons confronteren met betrekking tot de verhuur van sporthallen aan sportclubs tegen een zeer lage prijs. Dat gebeurt op dit moment en soms zijn dat kortlopende contracten; soms duurt die overeenkomst zeer lang en is de einddatum niet bekend; soms gaat het om ruimten waar verscheidene clubs afwisselend gebruik van maken. De mogelijkheden die dit voorstel biedt om afwijkende

bedingen goed te keuren en de gecreëerde huurbescherming zouden er wel eens toe kunnen bijdragen dat gemeenten minder animo zullen vertonen om voort te gaan op de nu ingeslagen weg. Dat zou treurig zijn aangezien zij ook een taak hebben om sportactiviteiten te bevorderen. Eenzelfde reactie krijgen wij van de Landelijke contactraad lichamelijke opvoeding, sport en recreatie. Door deze raad wordt ook weer eens duidelijk gemaakt dat in het voorstel een onderscheid wordt gemaakt tussen de rechtspersoon, bijvoorbeeld de vereniging, die wel beschermd is en de vereniging die geen rechtspersoonlijkheid heeft maar wel dezelfde activiteiten verricht en niet beschermd is. Daarnaast speelt het probleem van de sloop- en renovatieplannen. Wanneer gemeenten die binnen kortere of langere tijd willen uitvoeren, is het nu gebruik dat men onroerende zaken ter voorkoming van onteigeningsprocedures opkoopt en ze tegen een zeer lage prijs beschikbaar stelt voor kleine starters, kunstenaars, bedrijfjes en sociale groeperingen. Dat is allemaal heel mooi, maar dat gebeurt dan wel onder de uitdrukkelijke kanttekening dat bij renovatie of afbraak ook daadwerkelijk het gebruik wordt beëindigd zonder recht op vergoeding. Dat verloopt allemaal naar tevredenheid. Dat is dan ook de reden waarom in 1978 in de bepalingen voor verhuur en huur van woningen voor dit soort situaties een uitzondering is gemaakt. Het ontbreken van overgangsbepalingen doet zich hier extra voelen. Dat speelt misschien nog sterker nu in het voorstel ook de onbebouwde onroerende zaken of gedeelten daarvan zijn opgenomen indien de huurovereenkomst ertoe strekt dat daarop door de huurder of onderhuurder te gebruiken bedrijfsruimte zal worden gebouwd. Het zal de minister niet verrassen dat men bijvoorbeeld in het havengebied van Rotterdam gewend is om onroerende zaken voor zeer lange duur, meer dan 25 jaar, te verhuren voor opslag- en overslagactiviteiten. Daar is men dan ook zeer ongerust over de nieuwe bepalingen. Het gaat om overeenkomsten met een zeer lange looptijd. De investeringen kunnen uiteraard worden terugverdiend, maar na afloop van de overeenkomst is het gewoon gebeurd. Iedereen heeft daar dan vrede mee, want

iedereen heeft zijn investering terug. De gemeente of het havenbedrijf heeft de grond dan weer vrij. Ons is erop gewezen dat het huidige voorstel zelfs veel verder gaat dan de bescherming in het kader van erfpacht, terwijl erfpacht nota bene altijd als een sterker recht werd gezien dan huur. Bij erfpacht zijn geen gronden voor opzegging nodig en kan het contract na afloop gewoon worden opgezegd. Bij erfpacht mag bijvoorbeeld ook een vergoeding na afloop van het contract worden uitgesloten. Het voorstel staat haaks op de gedachte, zoals ook speelt bij de discussie over de Tweede Maasvlakte, dat een haventerrein na afloop van de contracten vrij ter beschikking van de gemeente moet komen. Daarmee kan de gemeente dan een modern havenbedrijf ontwikkelen. Dezelfde geluiden hebben ons bereikt van de kant van institutionele beleggers, zoals de IVBN. Men wijst erop dat het huidige voorstel overbescherming biedt voor kantoorruimte die juist niet zo'n bescherming nodig heeft. Ook uit de wetenschap hebben wij kritische geluiden over het wetsvoorstel gehoord waar wij toch echt niet vrolijker van worden. Ik noem bijvoorbeeld het preadvies van Van Hees, Hermans en Kortmann over vermogensrechtelijke aspecten van leasing. Zij geven overduidelijk aan wat de consequenties zijn van de vergaande regulering van huur en verhuur van niet-middenstands-bedrijfsruimte ten opzichte van de huidige situatie. Nu worden partijen namelijk opeens geconfronteerd met dwingend rechtelijke bescherming van de huurder. Met name voor de leasepraktijk zou dat buitengewoon bezwaarlijk zijn. Zij spreken het vermoeden uit dat te veel is gedacht aan kantoorruimte en dat absoluut geen rekening is gehouden met het feit dat de regeling ook van toepassing is op de verhuur van fabrieken, bedrijfshallen, infrastructuure werken, gebouwen met een openbare functie, elektriciteitscentrales, huisvuilverbrandingsinstallaties, enz. Het verhaal over de buizen zal ik de minister besparen. Voor dat soort activiteiten worden in toenemende mate lease-overeenkomsten gesloten, hetgeen zowel voor het bedrijfsleven als voor de overheid voordelen heeft. Dat neemt een enorme vaart. Het lijkt mij dan ook goed dat de minister reageert op

de kritiek uit het preadvies, namelijk dat lease-overeenkomsten zich absoluut niet verdragen met contracten van huur en verhuur van bedrijfsruimte uit het wetsvoorstel. Bij een leasecontract wil men aan het begin van de situatie juist uitdrukkelijk duidelijkheid en zekerheid hebben over de eindsituatie. Er kan ook geen sprake zijn van termijnverlenging of huurprijsvaststelling door de rechter. De vraag is dan ook waarom die uitzonderingsbepalingen zijn opgenomen in het kader van goedkeuring door de rechter. Beide vormen van overeenkomsten sluiten elkaar namelijk als het ware uit. De voorgestelde bepalingen kunnen dan ook geen enkele praktische betekenis hebben, omdat zij niet tegelijkertijd aan de orde kunnen zijn. Voorzitter! Ik zal verder niet ingaan op de omschrijving van huurkoop, omdat dit punt later eventueel aan de orde kan komen. Samenvattend kunnen wij zeggen dat de kritiek zo groot is – wij delen die kritiek; bovendien hadden wij al aarzelingen – dat de vraag rijst wat nu te doen. De minister stelt voor om de huur en verhuur van bedrijfsruimten, inclusief onroerende zaken, onder het voorgestelde dwingend rechterlijke beschermingsregime voor bedrijfsruimten voor de middenstand te brengen, maar de reikwijdte daarvan per algemene maatregel van bestuur te beperken. Ik meen dat dit in strijd is met de gedachte van deregulering en stroomlijning, maar op zichzelf is het wel wenselijk dat die reikwijdte wordt begrensd. De voorkeur van de PvdA-fractie gaat ernaar uit dat de minister de huidige regeling ingevolge artikel 1624 BW handhaaft en dat zij het daarbij bestaande onderscheid bewaart. Over de Huurwet bestaan eigenlijk geen misverstanden en daar worden ook bijna geen procedures over gevoerd. Ook tegen het huidige artikel 1624 BW worden relatief weinig procedures gevoerd. Bovendien is dit, wat het onderscheid betreft, wel degelijk uitgekristalliseerd in de jurisprudentie. Daarom denk ik dat wij hier wel mee uit de voeten kunnen. De vraag is dan hoe wij nu vanavond moeten handelen. Volgens mij is het onjuist en, los van het feit dat het onbegonnen werk is, ook niet terecht om te proberen met amendementen die dingen die wij wel wenselijk vinden, naderbij te brengen. Dan zouden er destructieve amendementen moeten worden ingediend, maar

dat is strijd met de heilige stelregel van dit huis dat je dat niet behoort te doen. Ik doe daarom een zeer dringend beroep op de minister om het voorstel weer mee terug te nemen naar het departement en de bestaande regeling voor de bedrijfsruimten voor de middenstand te handhaven, waarmee de termijnbescherming en de opzeggingsgronden ook in stand blijven. Wel zou de Huurwet ingetrokken kunnen worden en zou de daarin in hoofdstuk VI A opgenomen ontruimingsbescherming overgebracht kunnen worden naar de normale huurbepalingen in Boek 7A van het BW.

Hiermee wil ik niet zeggen dat de discussie die wij tot nu toe schriftelijk hebben gevoerd, voor niets is geweest. Die discussie heeft ons inzicht verdiept. Wij zijn ons nu allemaal bewust van de haken en ogen, de valkuilen en de anders onder het gras. Daarom is het dus geen weggegooid tijd. Voordat wij verder praten over de ins en outs, wil ik de minister de vraag voorleggen hoe zij erover denkt om de behandeling in één klap op te pakken bij de behandeling van de aanpassingswet titel 4, Boek 7, en de renovatie. Dit is een vraag die je niet iedere dag aan een minister voorlegt en daarom wacht ik eerst haar reactie hierop af.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Bij de voorbereiding van dit onderwerp moest ik aan de behandeling van het erfrecht denken. Dit kan te maken hebben met het feit dat links van mij toevallig dezelfde woordvoester zit en dat rechts van mij dezelfde bewindspersoon zit. Het heeft echter meer te maken met het feit dat wij toen ook op zoek waren naar de juiste balans. Verder gaat iedere vergelijking echter mank. Als mij gevraagd zou worden wie ik bij dit onderwerp vergelijk met de langstlevende, dan zou alles ophouden. Ik hoop ook niet voor de minister en zeker niet voor haar ambtenaren dat de behandeling van dit onderwerp ook zo'n lange tijd zal duren. Ik moest daaraan denken, omdat ik nog maar zelden een onderwerp heb meegemaakt, waarbij de praktijk en de wetenschap zich op die manier roeren. De minister wil met dit wetsvoorstel komen tot één uniform systeem in het kader van de deregulering en de liberalisering. Daar waar sprake is van redelijke of

geaccepteerde huurbescherming, wordt het wat minder. Er gaat wat van af. Degenen die helemaal geen huurbescherming hebben en er ook niet om hebben gevraagd, krijgen een beetje huurbescherming. Ik weet dat het begrip "nivellering in het inkomensbeleid" zeer beladen is. Daarom gebruik ik het neutraal, maar je zou kunnen zeggen dat er in dit geval sprake is van een nivellering van huurbescherming om te komen tot één uniform systeem.

Er is duidelijk sprake geweest van een worsteling. Ook de Kamer zat ermee. Ik behoor tot degenen die met het oog op de nota naar aanleiding van het nader verslag constateerden dat er behoefte bestond, mede naar aanleiding van de opmerkingen van de Kamer, om nog eens duidelijk van de minister te vernemen waarom wij dit alles hebben gedaan. Ik vond de reactie verhelderend. In die zin zou je kunnen zeggen dat de Kamer en de minister in gemeen overleg proberen om tot meer inzicht te komen. De vraag is nu of wij er zijn. Die vraag beantwoord ik vooralsnog ontkennend. Het lijkt er inderdaad op alsof iedereen ontevreden is. Ik heb veel mensen langs gehad; mijn collega's overigens ook. Elke keer als ik vroeg of het erg zou zijn als een en ander niet zou doorgaan, werd uiteindelijk ontkennend geantwoord. Dat zou niet erg zijn. Dat geldt zelfs voor groeperingen die, als het om de belangen gaat, tegenover elkaar staan. In de ogen van de ROZ bieden de nieuwe regels een grotere bescherming aan huurders van bedrijfsruimte dan nu het geval is. Daar zitten ze echter niet op te wachten. In de ogen van het MKB krijgen de huurders van winkels en horecapanden met de nieuwe wetgeving minder bescherming en kortere huurtermijnen. De wijze waarop de huurprijvaststelling plaatsvindt, leidt volgens het MKB tot een ernstige verzwakking van de positie van de huurder ten opzichte van de verhuurder. Daar is de ROZ het overigens niet mee eens. De ene groepering vraagt om meer marktwerking. De andere vraagt om meer bescherming. Vindt dan maar eens het juiste midden! Ik realiseer mij voorts dat er door de latere uitbreiding van het werkingsgebied van de wettelijke regeling ter bescherming van het huren van bedrijfsruimte ook andere groeperingen, zoals de VNG en de gemeenten

Rotterdam en Utrecht, zich hebben geschaard in het koor van de klagers. Tegelijkertijd moet de Kamer de hand in eigen boezem steken, want haar opmerking over de pompstationhouders had een aanpassing van het wetsvoorstel tot gevolg. Dat leidde weer tot problemen met de verhuur van omgebouwde onroerende zaken. Ik ben daarom benieuwd naar de argumenten van de minister, op basis waarvan het rechtvaardig is de huur en verhuur van alle bedrijfsruimten over één kam te scheren. Hebben huurders van de overige bedrijfsruimten wel behoefte aan die beschermende bepalingen van de nieuwe artikelen van Boek 7A, namelijk de artikelen 1624 en volgende? Zijn er misstanden die nopen tot ingrijpen? Heeft de praktijk zo'n moeite met de afbakening van de artikel 1624-bedrijfsruimten en de overige bedrijfsruimten? De jurisprudentie terzake is min of meer uitgekristalliseerd. Als er dan toch zoveel klagers zijn, dan vraag je je af of je op dit moment wel tot die aanpassing moet komen. Rechtvaardigt het indertijd uitgevoerde onderzoek van het bureau-Bakkenist wel een zo vergaande verandering? Dit wetsvoorstel is al enige tijd geleden ingediend. De minister dacht dat er haast bij was, om vooruit te kunnen lopen op de invoering van titel 4, Boek 7 betreffende de huurovereenkomst. Inmiddels zijn wij er echter al weer zo lang mee bezig, ook door het zoeken naar de juiste oplossing, dat je je kunt afvragen of die dringende reden nog wel aanwezig is. Om een variant van prof. Abas te gebruiken: is het zo erg als er nog even moet worden gewacht met het heffen van een glas bier op een onderdeel van 7-4? Nederland is één van de weinige landen die een afzonderlijke regeling hebben voor de huur van middenstandsbedrijfsruimten. Is die rechtsvergelijking met andere landen op zichzelf een rechtvaardiging om te komen tot de noodzaak van zo'n uniforme regeling voor alle ruimtes waarin beroep of bedrijf wordt uitgeoefend? Als je prof. Abas verder volgt blijkt dat de rechtspraak leert dat bij de bedrijfsruimtehuur de nadere huurprijvaststelling door de rechter één van de moeilijkste problemen is die er zijn, althans op dat vlak. Volgens prof. Abas heeft de Hoge Raad zijn eigen rechtspraak terzake

niet meer in de hand en moest er wel iets nieuws komen. Dat nieuwe is dat de nadere huurprijsvaststelling zal geschieden aan de hand van het marktwaardecriterium. Dit criterium is in ieder geval minder objectief dan de huurprijs van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse. Laat het nu voorgestelde criterium dan niet te veel ruimte voor de waan van de dag? Is er in Europa een land te vinden dat het op een dergelijke manier doet? Gaat er niet te veel tijd verloren met het voorstel dat de rechter de door de deskundige vastgestelde huurprijs niet marginaal toetst, maar ook weer inhoudelijk zou moeten toetsen?

Prof. Abas heeft een interessante opmerking gemaakt over de bedrijfshuurcommissie als het gaat om het toebedelen van de taak. Hij vindt dat het aldus zou moeten: het zoeken van vergelijkingspanden, de motivering van de vergelijkbaarheid en het achterhalen van de thans geldende huurprijs. Deelt de minister de opvatting dat het advies van die commissie deugdelijk gemotiveerd moet zijn? Als dat zo is, zou die deugdelijke motivatie dan ook niet in de wet moeten worden vastgelegd. Het MKB heeft ons gemeld dat het voorstel inzake de beëindigingsgronden een voorbeeld is van de te sterk ingezette verzwakking van de huurder ten opzichte van de oude regeling. Zij gaan zelfs zo ver dat het MKB vreest dat er problemen voorzien worden met betrekking tot het verkrijgen van externe financiering. Dat is natuurlijk nogal wat. Hoe denkt de minister daarover, aannemende dat zij ten opzichte van dat soort vraagstukken ook het voorstel heeft meegewogen dat zij ons nu voorlegt?

Het voorstel omvat ook een systeem van omzethuren. In de praktijk blijkt daar van de kant van de verhuurders nog weinig behoefte aan te bestaan. Zou zo'n systeem nu ineens wel van de grond komen als dit voorstel doorgaat? Is het wel zo verstandig dat tijdens de rit overgegaan kan worden op andere systemen? Ik heb van de minister begrepen dat na de aanvankelijke keuze voor een bepaald systeem in de loop van de tijd overgegaan kan worden op andere systemen. Leidt dit alles wel tot een prijsmatigend effect? Mevrouw de voorzitter! Wij hebben er zelf toe bijgedragen dat er uiteindelijk een nota van wijziging is gekomen met betrekking tot

onbebouwde onroerende zaken. Inmiddels hebben vertegenwoordigers van de gemeente Rotterdam een viertal suggesties gedaan om het probleem van de onbebouwde onroerende zaken op te lossen. Wat vindt de minister van die suggesties? Worden hiermee geen nieuwe problemen opgeroepen? Ik vraag mij namelijk af of wij alles wel scherp in beeld hebben.

Dan kom ik bij de positie van de gemeenten die onroerende goederen kopen in gebieden waar zij binnen kortere of langere tijd plannen willen uitvoeren met betrekking tot stadsherziening en dergelijke. Ik weet nog dat in mijn studententijd de stichting De Zwerfkei werd opgericht, een prachtig instituut waar studenten konden huren. Ik denk dat die groep nog steeds bestaat. Soms vinden zij ergens op zolder nog een archief. De bedoeling van de gemeente is heel goed. Men maakt bijvoorbeeld plannen voor renovatie of sloopvernieuwing en stopt dan tijdelijk in die ruimte een aantal mensen. Dat kan een bedrijfsruimte zijn, maar ook particuliere ruimte. Het is dan niet de bedoeling dat er daarna nog lange onteigeningsprocedures volgen. Hoe kijkt de minister tegen die problemen aan? Ik neem aan dat zij met dit wetsvoorstel deze situatie niet moeilijker heeft willen maken. Mijn fractie heeft ook absoluut niet gedacht aan de situatie bij de verhuur door gemeenten aan verenigingen en stichtingen die slechts enkele uren per week betreffen in club- en buurthuizen. Daarbij is het niet de bedoeling dat er situaties ontstaan die nu kenbaar zijn gemaakt en die niet beoogd zijn door dit wetsvoorstel.

Ik vraag mij af of het wel zo verstandig is bij deze regeling niet tegelijkertijd te spreken over renovatie. Wat gebeurt er in de nieuwe regeling die de minister voorstelt als een huurder arbeidsongeschikt wordt? Misschien mag ik een klein uitstapje maken naar een onderwerp dat wij met een andere bewindspersoon uitvoerig besproken hebben. Door het afschaffen van de Algemene arbeidsongeschiktheids-wet is in mijn ogen de positie van de kleine zelfstandige er toch al niet veel beter op geworden. Maar wat gebeurt er nu met een huurder die arbeidsongeschikt wordt? Wat zijn de mogelijkheden van tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst?

Alles afwegende, moeten wij mijns inziens verstandig zijn en alles nog eens herzien en bekijken. Wellicht is het, in dubio abstinence, toch beter alles te regelen bij de totale herziening van titel 4 van Boek 7.

De heer **Vos** (VVD): Voorzitter! Zoals door eerdere sprekers is gememooreerd, heeft het wetsvoorstel over huur en verhuur van bedrijfsruimte een lange voorgeschiedenis. Het is zelfs zo dat Drees senior daarvoor het fundament heeft gelegd. Anno 1956 – je proeft de sfeer – werd de noodzaak gevoeld, iets te doen voor de kleine man met zijn kleine zaak. Het besef is gegroeid dat ook een huurder die een zaak in een pand heeft met goodwill, investeringen en een plaatsgebonden klantenkring een te beschermen belang heeft. Het onderhavige nieuwe wetsvoorstel komt voort uit het onderzoek in 1990. Daaruit is gebleken dat de mobiliteit van de huurder niet erg groot is, ook op plekken waar mobiliteit meer verantwoord zou zijn. Bovendien zou de huidige wetgeving een negatieve invloed hebben op de bereidheid van verhuurders tot investeren in bedrijfsruimte. De regering heeft daarom geconcludeerd dat de wet meer marktgericht zou moeten worden. Meer marktgerichtheid als zodanig voor de huursector wordt als uitgangspunt door de VVD-fractie onderschreven. De schriftelijke voorbereiding in de Kamer is zeer uitgebreid geweest. Mede naar aanleiding daarvan heeft de minister een laatste voorstel van wijziging op 4 augustus 1996 gepresenteerd. Hoewel reeds veel onderwijsinstellingen in Nederland symposia over het naderend wetsvoorstel gevoerd hebben en er helemaal van uitgaan dat het waarschijnlijk ingevoerd wordt, is toch over veel van de essentialia de discussie nog lang niet tot rust gekomen. Dat is natuurlijk ook de reden waarom wij over dit onderwerp een wetgevingsoverleg hebben. In mijn betoog wil ik een aantal punten aan de orde stellen waarin ik het standpunt van de VVD-fractie zal weergeven. Dat betreft in eerste instantie het werkingsgebied, in tweede instantie de termijnbescherming en in derde instantie de huurprijsvaststelling en enige overige opmerkingen. Ik begin met het werkingsgebied. Is er een onderscheid tussen artikel 1624 bedrijfsruimte en de Huurwet

bedrijfsruimte? Naar de praktijk vertaalt, betekent dit dat voor middenstandsbedrijfsruimte een apart regime bestaat dat dan weer afwijkt van het regime voor fabrieken, pakhuizen, kantoren en banken. Op grond van het onderhavige wetsvoorstel is het bijna niet voorstelbaar dat er straks enige bedrijfsmatige huur is die niet onder de werking van de wet valt. Dus de huurbescherming wordt enorm uitgebreid.

De fractie van de VVD heeft hierover uiteraard nagedacht. Als wij daarover nadenken, moeten wij een uitgangspunt kiezen. Dat uitgangspunt is dat een evenwicht moet worden gevonden tussen de rechtvaardige belangen van een kwetsbare groep plaatsgebonden middenstanders en de contract- en ondernemingsvrijheid van verhuurders en investeerders. Het wetsvoorstel voldoet echter niet aan dat uitgangspunt. Het wetsvoorstel heeft tot gevolg dat de grote groep huurders van huurwetbedrijfsruimte een extra dosis huurbescherming krijgt die men eerst niet had. Ook voor die categorie schrijft de wet straks een opzegtermijn voor – terwijl eerst het plaatselijk gebruik mocht worden gehanteerd – naast opzeggingsgronden en zelfs eventuele vergoedingsgronden ten laste van de verhuurder. Aldus wordt de juridische rompslomp voor het bedrijfsleven eerder vergroot dan verkleind. Van de opzet tot deregulering en liberalisering is weinig terechtgekomen. Er is ook geen contractsvrijheid herwonnen. De VVD acht dit niet wenselijk. Dat het uitbreidingsgebied ook allerlei neveneffecten heeft, blijkt uit de vele inspraakreacties. Ik loop deze even langs. Zij zijn ook door de anderen al genoemd.

Het Havenbedrijf Rotterdam heeft terecht geklaagd over het feit dat de slagvaardigheid van het bedrijf enorm belemmerd wordt als straks voor huurcontracten van langer dan 25 jaar weer huurbescherming aan de huurder toekomt. Zoals gezegd, worden huurders straks beter uitgerust in een erfpachtsituatie. De gemeente Utrecht heeft geklaagd over de effecten op welzijns- en sportgebouwen en op overeenkomsten voor een paar uur die met wat schaakclubs worden gesloten. De Hoogovens, een groot bedrijf, heeft afgesloten bedrijfsterreinen en verhuurt bedrijfsruimte aan bedrijven

waarmee zij een zakelijke relatie heeft. Als die relatie beëindigd wordt, is het ook de bedoeling dat de huurovereenkomst opgezegd wordt. Door de uitgebreide huurbescherming zal dat straks niet meer mogelijk zijn. Het wordt dus voor Hoogovens moeilijk om bedrijven op het terrein te krijgen die in staat zijn om als "sub-contractor" te werken. Bovendien loopt Hoogovens het risico met ongewenst in de plaats gestelde huurders te worden geconfronteerd, als het uitgangspunt wordt gehanteerd dat men alleen huurders op het terrein wil hebben waarmee men een zakelijke relatie heeft. De Vereniging van institutionele beleggers, die circa 80% van de verhuurders vertegenwoordigt, heeft de noodklok geluid. Volgens die vereniging bevordert het wetsvoorstel het klimaat voor het verhuren van bedrijfsruimten niet. Dat zal indirecte gevolgen hebben voor de stedelijke vernieuwing, de herstructurering van bedrijfsterreinen en het creëren van bedrijfs- en kantoorruimten in de binnenstedelijke gebieden. Dit signaal is zeer serieus. Hier is een marktpartij die zich eerder betuigd dan bevrijd voelt. Het wetsvoorstel heeft hierop dus een averechtse werking.

De VVD wijst de uitbreiding van de huurbescherming voor bedrijfsruimten af. Om meer marktgerichtheid en mobiliteit te bereiken, moet de regeldichtheid eerder worden verkleind dan vergroot. Van deregulering, zoals gezegd, is thans geen sprake. De voorgestelde benadering staat ook haaks op de doelstelling van de wet. Door de uitbreiding wordt een overbescherming gecreëerd, terwijl het tegengestelde de bedoeling was. Bovendien is de groep genietters van de extra huurbescherming nog niet eens altijd plaatsgebonden.

De VVD wijst eveneens de optie af van artikel 1624a, lid 5, om als het ware een soort van ontsnappingsluis te creëren door via een algemene maatregel van bestuur bepaalde sectoren van de huurmarkt niet onder de werking van de wet te laten vallen. Dat zou weer tot een lappendeken van geliberaliseerde en niet-geliberaliseerde bedrijfsruimten kunnen leiden. Afgezien van de vraag of het van ambtelijke zijde mogelijk zal zijn om zeer nauwgezet en zorgvuldig te bepalen welke categorie bedrijfsruimten meer vrijheid aankan, is het fundamenteel

niet juist indien de overheid zich weer zo vergaand met de markt gaat bezighouden. In plaats daarvan stelt de VVD zich de volgende constructie voor.

De Huurwet zou kunnen vervallen, met de aantekening dat artikel 28c en verder naar het BW wordt overgebracht voor de groep van bedrijfsruimten waarop die thans van toepassing is. De duur van de schorsingstermijn, die nu drie keer een jaar is, zou kunnen worden gereduceerd tot een keer een periode van twee jaar. Het werkingsgebied van artikel 1624 in zijn huidige vorm zou in die zin kunnen worden aangepast dat voor de verouderde begrippen: kleinhandelsbedrijven en ambachtsruimten, een moderne benaming moet worden gezocht. Deze begrippen geven juist problemen. De VVD heeft getracht daarvoor een oplossing te geven. Wij dachten aan de categorie van kleine, plaatsgebonden bedrijfsruimten kleiner dan 200 vierkante meter. Alles afwegende, geven wij vooralsnog de voorkeur aan handhaving van de huidige definitie van artikel 1624. Wij vinden de huidige meer acceptabel, maar wij zoeken wel naar een oplossingen voor de beide in feite gedateerde begrippen.

In dit kader voegt de VVD ook toe dat er weinig verwachting bestaat van de werking van artikel 1624a, lid 3. Daar is gezegd dat de rechter de vrijheid heeft om een matigende invloed te hebben op een aantal dwingende bepalingen van het huurrecht. De matigende invloed van de rechter mag echter niet zodanig zijn dat de rechten van de huurder daardoor wezenlijk worden aangetast. Sprekend over rechters is de vraag hoe de rechter zo iets zal behoren te achterhalen. Voorziet de minister toch geen praktijk zoals bijvoorbeeld in de 1639w-procedure, ontbinding van arbeidsovereenkomsten, ook van toepassing is, nl. dat voor bepaalde groepen zaken de mondelinge behandeling terzijde wordt geschoven en de kantonrechter ermee instemt omdat als de huurder akkoord gaat er kennelijk geen sprake is van een wezenlijke aantasting zijn rechten? Welke wijzigingen van de rechten van de huurder kunnen volgens de minister wel door de beugel?

De heer **Dittrich** (D66): Even reagerend op die vergelijking met 1639w, want dat is natuurlijk wel een



essentieel verschil, omdat daar immers geen hoger beroep mogelijk is. Als u nu bang bent dat de rechter voorbijgaat aan de belangen van de huurder en een beslissing neemt, dan kan de huurder daar natuurlijk wel tegen in het geweer komen!

De heer **Vos** (VVD): Dat is inderdaad juist, maar de enige vergelijking die ik wilde maken was dat voor arbeids- en huurzaken gebruik kan worden gemaakt van 429f Wetboek van rechtsvordering waarin in feite wordt gesteld dat als partijen ermee instemmen de kantonrechter niet altijd gehouden is tot een mondelinge behandeling. Ik voorzie dat de kantonrechter die de taak heeft om te bepalen of de positie van de huurder al dan niet wordt aangetast in feite zal zeggen dat hij niet de uitrusting heeft om dat te doen en dat, als hij geen bezwaren van de huurder hoort, ervan uitgaat dat zijn positie niet wordt aangetast en hij daarom afziet van een mondelinge behandeling.

Samengevat pleit de VVD voor een beperkte en bovenal heldere definitie van art. 1624 waaruit blijkt welke groep bedrijfsruimte beschermingswaardig wordt geacht. Dat ontnemt ook de noodzaak om via kunstgrepen, zoals een AMvB, geliberaliseerde bedrijfsruimten te creëren of de noodzaak de rechter tot soepelheid aan te manen.

Ik stap over op het volgende punt, de termijnbescherming. De wetgever heeft thans bepaald dat de huurovereenkomst van 1624 bedrijfsruimten minimaal vijf jaar moet duren. De eerste periode wordt van rechtswege verlengd tot tien jaar. Het wetsvoorstel wijzigt de termijnbescherming. Op grond van 1628 wordt de rechter straks in de gelegenheid gesteld al na vijf jaar een belangenafweging te maken tussen de huurders en de verhuurders. Kan de verhuurder bijvoorbeeld meer huur vangen, dan is dat een goed argument om de huurovereenkomst op te zeggen en ontbinding van de huurovereenkomst te bewerkstelligen. Dat zal de rechter moeten afwegen.

Met het gedeeltelijk wegvallen van de termijnbescherming zal de flexibiliteit van de markt natuurlijk groter kunnen worden en die willen wij ook vergroten. MKB Nederland stelt zich evenwel op het standpunt dat de positie van de middenstands-huurder te veel zou kunnen worden aangetast. Men voorziet met name

problemen voor de externe financiering en de mogelijkheid om investeringen terug te verdienen. De investering van de bakker in een oven van enkele honderdduizenden guldens of van een kledingbedrijf die een airco heeft aangelegd, zouden zo op de tocht kunnen komen te staan. Een bank is gewoon niet meer bereid tot financiering als het maar vijf jaar kan duren en dat willen wij toch ook weer niet? De VVD vindt de bedenkingen vanuit de praktijk voor het midden- en kleinbedrijf realistisch en zwaarwegend. Met name voor kleinschalige, plaatsgebonden bedrijfsruimten van waaruit ondernemersactiviteiten worden ondernomen, zou de VVD te porren zijn voor een termijnbescherming van vijf plus vijf jaar. Dat betekent enige rust voor de buurtsuper die dan niet direct de hete adem van de jeanszaak in de nek hoeft te voelen. Dat laat onverlet dat de huurovereenkomst bij wangedrag of wanbetaling – wangedrag zou nieuw zijn – wel zou moeten kunnen worden ontbonden en dan bijvoorbeeld op grond van wanprestatie. Uitgaande van een beperkter werkingsgebied dan thans is voorgesteld, acht de VVD het gerechtvaardigd om in art. 1628, lid 3 de termijn van vijf jaar te vervangen door tien jaar. Het is een belangrijk motief voor bescherming dat huurders in staat moeten zijn hun investeringen terug te kunnen verdienen. Dat betekent dat de verhuurder zijn marktonderhandelingen – daar gaat het natuurlijk om – moet concentreren in de voorfase van het huurcontract dat in beginsel vijf plus vijf jaar mag lopen. Dan moet hij ook rekening houden met een indexbepaling en eventuele verhogingen. Samengevat: de termijnbescherming mag best vijf plus vijf jaar blijven, mits het gaat om plaatsgebonden, kleinschalige bedrijfsruimten die ook voor bescherming in aanmerking komen. Dat zou dus wel weer een wijziging betekenen.

Als partijen de huurovereenkomst aangaan, is de huurprijsvaststelling vrij en dat blijft ook zo. Een keer per vijf jaar dan wel na afloop van een bepaalde tijd kan de rechter op verzoek van de huurder of verhuurder de huurprijs opnieuw vaststellen. Het criterium is echter uiterst ingewikkeld: het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare huurruimten ter plaatse over het tijdvak van vijf jaar voorafgaande

aan de dag van het instellen van de vordering. Hoe moet je die vergelijkingsruimte vinden als er in een bepaalde gemeente bijvoorbeeld maar een vestiging van een bepaald bedrijf is? Dan is er toch gewoon geen vergelijkingsruimte? Er zit iets ontzettend gewrongens in de manier waarop de huurprijsvaststelling plaatsvindt. De manier waarop de rechter volgens het nieuwe voorstel de huur kan vaststellen, wordt geheel anders. De rechter kan uitgaan van het marktwaarde-criterium, ook voor wat na de Huurwet bedrijfspanden zijn. De vordering is slechts ontvankelijk indien deze vergezeld gaat van een advies van een deskundige over de huurprijs. De rechter zal de nieuwe prijs met inachtneming van de marktprijs dan kunnen vaststellen. Bovendien bestaat de optie van de omzethuur. De VVD is van mening dat het wetsvoorstel op dit onderwerp doel heeft getroffen. De huidige methode van huurprijsvaststelling is veel te ingewikkeld en is ontzettend traag. Vergelijkingspanden zijn moeilijk te vinden en het is zelfs moeilijk om aan een overeenkomst te komen waarop die plannen betrekking hebben. Bovendien is de methode van vergelijking niet uniform. Huurders en verhuurders ervaren het als ingewikkeld, langdurig en lastig. Uitgebrachte adviezen zijn vaak niet controleerbaar.

Uiteraard zal ook het marktwaarde-criterium lang niet altijd eenvoudig te hanteren zijn. Zeer belangrijk is dat aan de beoordeling van de marktwaarde een goed marktanalyseadvies ten grondslag ligt, want de kantonrechter kan niet zelf de markt opgaan om de marktwaarde te bepalen. Hij heeft een dringend advies nodig van de bedrijfshuuradviescommissie of branchevertegenwoordigers. De VVD heeft ervoor gepleit de laatste categorie erbij te voegen. Overigens dienen de adviezen wel goed gemotiveerd te zijn. Hoe denkt de minister daarover? Het valt te verwachten dat het marktwaardecriterium de investeringszin van verhuurders zal vergroten. Deelt de minister de opvatting dat de marktwaarde het eerste richtsnoer moet zijn? Mede voor minder lucratieve branches heeft de rechter de vrijheid behouden bij de vaststelling van de huurprijs ook rekening te houden

met diverse overige omstandigheden, zoals de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten en de aard van de daarin gevestigde bedrijven. Ook die bedrijfsruimten moeten natuurlijk kunnen renderen. De VVD is van mening dat de kantonrechter objectieerbare omstandigheden moet hanteren en niet de persoonlijke omstandigheden van de huurder. Hoe oordeelt de minister hierover? Hoe moet de kantonrechter handelen als het gaat om gesloten bedrijfsruimten, zoals de Hoogovens? Bovendien is niet aangegeven of de kantonrechter bij de vaststelling van de marktwaarde rekening moet houden met de feitelijke exploitatie of de exploitatiemogelijkheden op zich. De VVD acht het wenselijk dat de kantonrechter alleen over omzethuur kan oordelen als er daartoe een aanknopingspunt in het contract staat. Als de kantonrechter op verzoek van de huurder of verhuurder de omzethuur gaat bepalen, begeeft hij zich veel te veel op het terrein van de markt en dat past hem niet.

De huidige huurprijsaanpassing vergt vaak veel te veel proceduretijd. Hoe denkt de minister dit euvel te kunnen oplossen met de nieuwe procedure? Voor de goede orde merk ik op dat de VVD ermeê kan leven dat de huidige wettelijke regeling wordt gehandhaafd onder de aantekening dat de huurprijsvaststelling (artikel 1632a BW) wordt vervangen door het voorgestelde artikel 1631c.

Mevrouw de voorzitter! Door menig inspreker is de suggestie gedaan om de invoering van het voorliggende voorstel aan te houden totdat het algemene gedeelte van de huur en verhuur van het BW (art. 7.4. en volgende) wordt herzien. Dat is op zich niet onlogisch. Hoe staat de minister hier tegenover?

In artikel 1630, lid 1, wordt de mogelijkheid geboden om "de opzegging" in te trekken als de rechter een voor de verhuurder onaangename vergoeding toekent aan de huurder. De tekst moet worden aangepast omdat het om een "vordering" gaat nu de rechter daarover beslist.

In artikel 1631, lid 3, is geregeld dat de rechter een deskundige kan benoemen indien partijen er niet uitkomen. Ook hier zou een relatieve bevoegdheidsregeling moeten komen zoals in artikel 1624c, lid 4. Bovendien is het raadzaam om hoger beroep uit te sluiten. Het betreft

immers een soort van voorlopig deskundigenonderzoek. Ik sluit mij aan bij de opmerkingen van mevrouw Swildens over de leasecontracten.

Mevrouw de voorzitter! Ik vat samen. De VVD-fractie is van oordeel dat het wetsvoorstel aan een grondige revisie toe is. Er zou kunnen worden besloten, de nog in discussie zijnde artikelen te schrappen en alleen de huurprijsaanpassing ter besluitvorming aan de Kamer voor te leggen.

De heer **Dittrich** (D66): Mevrouw de voorzitter! Wie kijkt naar de manier waarop het huidige huurrecht voor bedrijfsruimten is geregeld, moet vaststellen dat het een lappendeken is. Enerzijds zijn er de bepalingen van artikel 1624 BW en de Huurwet, onderverdeeld in geliberaliseerd en niet-geliberaliseerd gebied. Anderzijds kunnen ook overige BW-bepalingen van toepassing zijn. Bovendien zijn er daarnaast in de praktijk nog leasecontracten en de huurkoopregeling. De fractie van D66 acht het positief te waarderen dat de regering geprobeerd heeft tot een stroomlijning te komen en het voor de praktijk inzichtelijker te maken en geprobeerd heeft ongerechtvaardigde verschillen welke bedrijfsruimte valt wél onder de regeling en welke niet? op te heffen. Het kabinet heeft in de stukken aangegeven dat het probeert huurbescherming te bieden daar waar dat nodig is en contractvrijheid daar waar dat mogelijk is. Op zichzelf is dat natuurlijk een heel goed uitgangspunt. Verder staan de stukken bol van woorden als "deregulering" en "marktwerking".

Het is natuurlijk de vraag of het wetsvoorstel dat hier voorligt, die doelstelling haalt. De vorige drie sprekers hebben die vraag mijns inziens ontkennend beantwoord. Ik moet zeggen, dat ook de fractie van D66 niet positief tegenover dit wetsvoorstel staat.

Wij hebben in de vaste commissie voor Justitie in de loop der jaren dit wetsvoorstel gevolgd. Op een gegeven moment werd er een congres georganiseerd door het blad Woonrecht, een tijdschrift voor woon- en bedrijfsruimterecht. Ik was uitgenodigd om aan dat congres deel te nemen. Ik dacht dat het wel goed was om daar naartoe te gaan, omdat ik de stukken die wij hadden tamelijk ondoorzichtig vond. Ik dacht: als ik daar goed luister naar alles wat de

civilisten naar voren brengen, dan wordt mij wel duidelijk hoe het precies zit met het wetsvoorstel. Maar ik moet u zeggen dat ik met stille trom ben vertrokken, omdat ik het spoor bijster ben geraakt op dit congres waaraan zoveel juristen deelnamen. Er was zoveel kritiek vanuit zoveel verschillende invalshoeken, deels juridisch-technisch van aard en deels echt fundamenteel, dat ik het geraden achtte om in de procedurevergadering voor te stellen, eerst nog een extra schriftelijke ronde in te lassen. Uiteindelijk hebben wij als commissie besloten tot dit wetgevingsoverleg, omdat wij het wetsvoorstel ook na de laatste nota van wijzigingen niet echt rijp achtten om plenair te gaan behandelen. Dit is dan ook echt een gelegenheid om mondeling met de minister van gedachten te wisselen over de stand van zaken tot nu toe. Ik heb in de voorbereiding van dit overleg besloten, niet allerlei amendementen te gaan indienen, omdat dat er wel heel veel zouden moeten worden. Het leek mij beter eerst met de minister te spreken over de grotere lijn. Ik zal proberen niet in herhaling te vervallen en nog een aantal punten aanstippen.

Allereerst ga ik in op de mobiliteit van de markt. Op verschillende plaatsen wordt door de regering naar voren gebracht dat het goed is, wanneer er meer mobiliteit komt in de bedrijfsruimtesector. Dat is ongetwijfeld ook ingestoken door het resultaat van het onderzoek van Bakkenist. Mijn fractie heeft inderdaad ook allerlei signalen van dit soort ontvangen, met name uit de kring van vastgoedondernemers. Daartegenover staan weer andere signalen van onder andere het MKB, waarbij precies het tegenovergestelde wordt voorgesteld. Middenstanders hebben behoefte aan continuïteit van de bedrijfsruimte, willen zij investeringen in het gehuurde kunnen terugverdienen en willen zij die investeringen überhaupt kunnen financieren. Als men het stelsel van artikel 1624 BW-bedrijfsruimte voor wat de beschermingsbepalingen betreft gaat beperken, dan zou dit enorme sociale gevolgen kunnen hebben voor de middenstanders. De analyse die de regering in het meest recente stuk geeft, is wat dat betreft niet helemaal helder. In de schriftelijk voorbereiding hebben wij allen de zorg geuit dat winkelstraten als gevolg van het

wetsvoorstel sneller van karakter kunnen veranderen. Dat kan ook voor consumenten nadelig uitwerken. Die zorg wordt onvoldoende weggenomen door wat in de stukken staat. In de huidige situatie heeft de vergelijking van huurprijzen met die in de afgelopen jaren en met die van vergelijkbare objecten een zekere remmende werking. Een enorme toename van de huurwaarde wordt daardoor niet direct in het straatbeeld zichtbaar. Die remmende werking wordt nu voor een groot deel weggenomen. De regering kiest daarvoor, maar de vraag is dan welk gevolg dit voor het straatbeeld heeft. Onder andere door drs. Van der Wiel van de katholieke universiteit Nijmegen is onderzoek gedaan naar de markthuuraarde. Dat onderzoek geeft aan dat een groot deel van de huren wordt bepaald door landelijk opererende rechtspersonen, niet alleen aan de kant van de verhuurders, maar ook aan die van de huurders. Dit betekent dat kleinere zelfstandigen uit de hoofdwinkelstraten worden gedrukt. Gevolg daarvan is, dat die straten praktisch geheel worden gevuld met winkels van landelijke ketens en dat daar nauwelijks nog lokale winkels voorkomen. Of je nu gaat winkelen in Groningen, Amsterdam of een kleinere gemeente; in de hoofdwinkelstraten zie je overal dezelfde winkels terug. Dit wetsvoorstel maakt de kans groter dat ook in kleine gemeenten, waar nu nog lokaal gebonden ondernemers gevestigd zijn, de invloed van markthuren zal leiden tot een verschuiving naar beursgenoteerde of institutionele beleggers. In de stukken wordt veel gesproken over markthuren en dergelijke, maar de zorg voor de binnensteden en de relatie met het grotestedenbeleid komt eigenlijk onvoldoende uit de verf. Zo hebben wij ook alarmerende brieven van mensen gehad, waarin melding wordt gemaakt van leegstand, van snelle wisselingen van huurders in winkelstraten en van huurders die een halfjaar of een jaar in een winkelpand zitten om er ramsj-partijen te verkopen of andere opzichtige uitverkopen te houden om er vervolgens weer uit te trekken. Onder de huidige wetgeving gebeurt dit al, maar dit kan nog worden versterkt door de nieuwe voorstellen. Over die samenhang staat in de stukken vrij weinig.

Voorzitter! Over het werkingsgebied van artikel 1624 hebben mijn collega's al gesproken. De fractie van D66 heeft op dit punt ook kritiek. Eerst was een uitzondering opgenomen voor grote kantoren. Dan ging het om bureauwerkzaamheden en werd als grens een oppervlakte van 200 vierkante meter aangehouden. De praktijk kon niet uit de voeten met die grens, die ten doel had om niet alle andere bedrijfsruimten onder de beschermingsbepalingen te brengen. In de tweede nota van wijziging is nu voorgesteld om de uitzonderingen op het beschermingsbeginsel neer te leggen in een algemene maatregel van bestuur. Mijn fractie heeft daar moeite mee. Op zichzelf is het logisch dat ernaar wordt gestreefd dat bij het intrekken van de Huurwet niet alle bedrijfsruimten die bescherming krijgen, maar nu lijkt het erop dat dit wordt neergelegd in een niet-wettelijke regeling. Flexibiliteit lijkt hier het synoniem te worden van rechtsonzekerheid. Dat blijkt ook wel uit de reacties die wij kregen op deze laatste nota van wijziging. Het is onduidelijk, welke criteria zullen worden aangelegd. Er staat in de toelichting een heel kleine passage, die nogal vaag is en waarmee, kritisch beschouwd, de hete brei naar voren geschoven wordt. Wij denken dat zo'n belangrijke afbakening in de wetstekst thuishoort. Er wordt overigens ook niet echt over overgangsbepalingen gesproken. En mevrouw Swildens zei het al, de algemene maatregel van bestuur lijkt in strijd met het streven naar deregulering. Wij zijn ook bang dat er dan een stroom procedures op gang zal worden gebracht om de grenzen te verkennen. Een enkel woord over ongebouwde onroerende zaken. In de nota naar aanleiding van het verslag wordt eigenlijk iets nieuws geïntroduceerd. Alle fracties hadden zorgen geuit over de benzinepomphouders en ik heb begrepen dat er contact met de Olie-contactcommissie is geweest. Daaruit is een voorstel voortgekomen waarom wij eigenlijk niet gevraagd hadden, omdat het verder lijkt te gaan dan waarvoor het bedoeld was. Nu blijkt uit de laatste formulering dat onder bedrijfsruimte in de zin van de wet tevens wordt verstaan de ongebouwde onroerende zaak die verhuurd wordt en die ertoe strekt dat de huurder of zijn onderhuurder daarop de te gebrui-

ken bedrijfsruimte zelf gaat bouwen. De bedoeling was om motorbrandstoffenexploitanten beter te beschermen, maar het gevolg is dat wij brieven hebben gekregen van gemeenten die sinds jaar en dag haventerreinen verhuuren aan overslagbedrijven en opslagbedrijven. Zij denken nu te maken te krijgen met het voorgestelde huurrechtregime, dus er lijken allerlei onbedoelde effecten te gaan optreden. Deze gemeenten zouden misschien beter erfpachtovereenkomsten kunnen gaan sluiten, maar dan zou men weer met allerlei regimes te maken krijgen. Ik sluit mij dus aan bij de vragen van mijn collega's hierover. Dan hebben wij ook brandbrieven gekregen van onder andere de Vereniging van Nederlandse gemeenten over de sloop- en renovatiepanden en andere ruimtes. Het zijn veelal panden die men te zijner tijd wil gaan slopen en die nu voor een habbekrats aan kunstenaars, startende ondernemers of sociale groeperingen worden verhuurd. Als die huurcontracten nu ook onder de huurbeschermingsbepalingen komen te vallen, dan lijken de gemeenten geneigd te zijn, deze maar leeg te laten staan. En dat moeten wij nu juist niet hebben, als wij gemeenten leefbaar willen houden. Hetzelfde geldt eigenlijk voor de club- en buurthuizen en voor sportlokalen. Wij hebben daar bij de schriftelijke voorbereiding al vragen over gesteld. De extra bescherming zet een rem op de verhuur van dit soort ruimtes. Ontheffing vragen bij de kantonrechter is mogelijk, maar dat levert natuurlijk ook weer allerlei rompslomp op. Kortom, het lijkt bezwaarlijk. Wat de vaststelling van de huurprijs betreft, D66 heeft al in de stukken aangegeven dat ongebreidelde marktwerking ongewenst is. Nu is er in de nota naar aanleiding van het verslag op een veel inzichtelijker manier met dit begrip omgegaan en er is uitgelegd, elke opvattingen de regering hierover heeft. Er worden allerlei factoren opgesomd waarmee de rechter en deskundigen rekening kunnen houden bij het bepalen van de hoogte van de huur. Het blijft een gecompliceerde kwestie en echt gedereguleerd is de zaak niet. Er zal wel extra werk voor onder andere de rechters komen. Om een voorbeeld te noemen, er wordt gezegd dat er een drempel wordt opgeworpen,

omdat partijen als zij er niet uitkomen, genoodzaakt zijn advies van deskundigen in te winnen. Maar wij hebben natuurlijk met een ingewikkelde materie te kampen, dus dat heeft ook invloed op het deskundigenrapport. In de regel laat een van beide partijen een deskundigenrapport opstellen, als zij er niet uitkomen. Ik kan toch wel zeggen dat die rapporten in de regel gekleurd zijn. Wie betaalt die bepaalt. Dat betekent dat de verhuurder een deskundige zal gaan zoeken in de hoop dat die meer de kant van de verhuurder zal kiezen; voor een huurder zou hetzelfde kunnen gelden. Kortom, voor een rechter zijn die rapporten beperkt bruikbaar. Een advies blijkt vooral zinvol te zijn als het is aangestuurd door rechterlijke aanwijzingen. Maar die zijn in de voorfase niet aan de orde. Als er dus een grotere bewegingsvrijheid aan de rechter wordt gegeven, dan kan hij misschien meer afwijken van de wettelijke norm, maar daarvoor moet hij zijn eigen beschikking zwaarder en deugdelijker gaan motiveren. Dat houdt weer het risico in, dat in den lande verschillende kantonrechters absoluut uiteenlopende uitspraken zullen gaan doen. Er ontstaat dus rechtsongelijkheid. Kortom, wij hebben daar nogal wat vrees over. Blijkens de nota van wijziging kan een van de beide partijen bij verlenging van de huurovereenkomst aan de rechter toestemming vragen om in die huurrelatie in te breken en een omzethuur van toepassing te laten zijn. Ook dat wordt als argument gebruikt om te zeggen dat de markthuuruwaarde ingeperkt kan worden. Ik kijk naar artikel 1631c, lid 2, dat wordt gewijzigd met de omzethuur erin, ook als dat nooit eerder in het huurcontract was opgenomen. De fractie van D66 ziet daar problemen in. Overigens is de herziening niet helder gemotiveerd. Maar de omzethuur vormt in systematisch opzicht een zodanig andere betalingsverplichting dan een vaste huurprijs, dat mijn fractie meent dat je die niet zonder de instemming van beide partijen kunt invoeren. Bovendien menen wij dat het voor een rechter enorm moeilijk zal zijn om een billijke omzethuur te bepalen. Daarnaast moet gecontroleerd worden – dat zal natuurlijk de verhuurder willen doen – of de huurder alles in het werk stelt om een goede omzet te halen en of hij bovendien de juiste omzet opgeeft.

Kortom, in de verhouding tussen verhuurder en huurder zal het nodige veranderen als de rechter bijvoorbeeld tegen de wil van de verhuurder een omzethuur gaat opleggen. Wij menen dat hier nadelige kanten aan zitten en wij zijn er niet voor dat dit artikel op deze wijze wordt ingevoerd.

Voorzitter! Wij blijven van opvatting zoals wij in de schriftelijke voorbereiding naar voren hebben gebracht – daarop werd nogal mager gereageerd – dat de onderhuurder onvoldoende wordt beschermd als volstaan wordt met de verplichting om hem tenminste drie maanden voor het einde van de hoofdhuurovereenkomst schriftelijk van dat einde op de hoogte te stellen. De onderhuurder moet ook voor zijn belangen kunnen opkomen. Dat zou hij bijvoorbeeld kunnen doen door te komen in de procedure tussen de verhuurder en de huurder. Om die reden menen wij dat het belangrijk is dat de hoofdhuurder als onderverhuurder de onderhuurder inlicht zodra hij weet wanneer de hoofdhuurder de beëindigingsprocedure inzet. Wij willen dat koppelen aan de verhuurder die de beëindigingsprocedure inzet omdat er ook huurders zijn die er helemaal geen belang bij hebben om hun eigen onderhuurder in te seinen. In de stukken stelt de regering dat die onderhuurder een schadevergoeding kan claimen bij zijn onderverhuurder, maar hij moet wel ontruimen. Een schadevergoeding helpt dus niet altijd.

Ik wil nog een enkel woord spreken over de gemengde overeenkomstenregel waarin ook een verandering is aangebracht. Uit de gemengde overeenkomstenregel uit artikel 1624, lid 1, bleken de tweede en derde volzin geschrapt te zijn volgens de nota naar aanleiding van het verslag omdat Boek 6, artikel 215 van het BW daarin zou voorzien. Daar hebben wij problemen mee. Artikel 215 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ziet namelijk op de combinatie van twee benoemde contracten, terwijl de huidige regel van artikel 1624, lid 1, vooral aan de orde komt bij de zogenaamde exploitatieovereenkomsten die met name in de horeca en bij de benzinepomphouders worden afgesloten. Daarbij is dus geen sprake van twee benoemde contracten. Het exploitatiedeel is volgens jurisprudentie van de Hoge

Raad een overeenkomst sui generis. Wij denken dan ook dat artikel 215 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek op dat punt niet van toepassing is. Bovendien is er enorm veel jurisprudentie van de Hoge Raad over de absorptieregel. Wij vrezen dat deze jurisprudentie haar kracht gaat verliezen als er geen speciale regel wordt opgenomen. De kans bestaat dat grote verhuurders standaardcontracten gaan voorleggen waarin zij zeer veelomvattende exploitatie-elementen opnemen, zodanig dat die elementen overheersend lijken te zijn. Het gevolg daarvan is dat artikel 1624 en volgende omzeild kunnen worden. Dat risico zit er dus ook in. Daar zijn wij niet zo'n voorstander van. Het wetsvoorstel bevat geen overgangsrecht voor lopende gemengde overeenkomsten waarin bijvoorbeeld huurkoop- of leasebepalingen zijn opgenomen. Dat lijkt ons ook onduidelijk.

Ik kom tot mijn conclusie. Uit de stukken blijkt dat Boek 7, titel 4, van het Burgerlijk Wetboek inzake de huurbepalingen al in een vergevorderd stadium is. Ik meen gelezen te hebben dat de ontwerpregeling zo'n beetje rijp is voor de ministerraad. Is het dan niet veel logischer dat twee voorgenoemde grote wijzigingen in het huurrecht gelijktijdig plaatsvinden? Eerdere invoering van de herziene bedrijfsruimtebepalingen kan tot gevolg hebben dat deze eerst onder de paraplu van de huidige algemene bepalingen vallen en daarna onder het herziene algemene regime. Dat zou tot afstemmingsproblemen kunnen leiden. Het zou dan ook een idee kunnen zijn om het onderhavige wetsvoorstel wat meer te laten rijpen, totdat bekend is wat wordt voorgesteld met betrekking tot Boek 7, titel 4, van het Burgerlijk Wetboek. Ik heb vernomen dat in de Eerste Kamer nog het wetsvoorstel huurkoop onroerende zaken ter behandeling voorligt. De Eerste Kamer wil dat niet verder behandelen, omdat zij onder andere meer duidelijkheid wenst over de bepalingen inzake de rechtsbescherming van consumenten. Dat hangt ook met het onderhavige wetsvoorstel samen. Met andere woorden: kan alles niet min of meer gelijktijdig worden behandeld?

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Ik begrijp dat de Eerste Kamer met name problemen heeft

met het onderdeel uit het wetsvoorstel huurkoop onroerende zaken dat betrekking heeft op woningen. Zolang de wetgeving inzake koop en huur nog niet in de Tweede Kamer is afgehandeld, wil men dat wetsvoorstel niet verder behandelen. Ik doe de suggestie om het onderdeel dat op bedrijfsruimte slaat, uit dat wetsvoorstel te lichten. Dat kan de minister met een soort semi-novelle doen. Dan kunnen wij zowel in de Tweede Kamer als in de Eerste Kamer de wetgeving met betrekking tot de bedrijfsruimte in samenhang afwikkelen. Het is namelijk jammer als het wetsvoorstel huurkoop onroerende zaken niet verder wordt behandeld, omdat daarin ook bepalingen staan die op het leasen van onroerende zaken betrekking hebben.

De heer **Dittrich** (D66): Mevrouw Swildens onderschrijft mijn gedachte om alles wat met de bedrijfsruimte te maken heeft, gelijktijdig te behandelen, zodat de vaste commissie voor Justitie een totaalbeeld krijgt van alles wat er speelt. Al die zaken behoeven daarvoor overigens niet in één wetsvoorstel te worden ondergebracht.

De heer **Vos** (VVD): Voorzitter! Er zitten in het voorstel toch wel enige puntjes die navolging verdienen. Ik doel op de wijze waarop de onderverhuurders benaderd worden, en de wijze waarop de ook in de markt gevoelde problemen op het gebied van de huurprijzbepaling behandeld worden. Deelt de heer Dittrich mijn mening dat daar, wellicht vooruitlopend, toch iets mee gedaan moet worden?

De heer **Dittrich** (D66): Op zichzelf heb ik niet zo'n bezwaar tegen meer technische aanpassingen of aanpassingen waar iedereen het over eens is. Dan ga je echter wel heel versnipperd werken. Eerst worden er dan kleine dingen aangepast en vervolgens wordt alles gelijktijdig behandeld. Daarom is het misschien zuiverder, ook voor de rechtspraak, dat de mensen niet continu geconfronteerd worden met deelaspecten en dat wij het dus in één keer doen. De mensen moeten namelijk wel met de nieuwe bepalingen gaan werken. Voorzitter! Ondanks de punten van zorg en kritiek wil ik tot slot toch

mijn waardering uitspreken voor het vele werk dat verzet is. Het heeft de materie in elk geval een stuk inzichtelijker gemaakt. Over dit onderwerp zijn nu eenmaal ontzettend veel meningen naar voren gebracht door voor- en tegenstanders en noem maar op. Naarmate er meer meningen verwerkt worden in de voorstellen, krijgt de tekst echter steeds meer het karakter van een compromis. Er zit ook een zekere worsteling in. Wij hebben hier zelf ook toe bijgedragen door steeds maar vragen te stellen. Ik beseef ook dat, als wij de operatie gaan uitstellen, de rust in de rechtspraak, wat dat betreft, niet zal wekeren. Ik denk namelijk dat er nog wel meer punten van kritiek en dergelijke zullen komen. Uiteindelijk moeten wij ons als wetgever evenwel de vraag stellen op welke manier een goede wet tot stand kan komen. De fractie van D66 denkt, alles tegen elkaar afwegende, dat het inderdaad het beste is dat wij wachten tot Boek 7, titel 4, gereed is voor behandeling, voordat wij dit verder vervolgen.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Voorzitter! Ik heb mij in mijn bijdrage eigenlijk beperkt tot de fundamentele vraag of het niet verstandiger was om de behandeling van dit wetsvoorstel op te schorten, totdat wij de voorstellen in samenhang kunnen behandelen. Na de bijdragen van mijn collega's denk ik dat de minister er ook wel behoefte aan zal hebben om te weten hoe wij over bepaalde elementen denken. Als het gaat om de reikwijdte en de afbakening, dan geeft mijn fractie de voorkeur aan het in de wet formaliseren van de in de jurisprudentie uitgekristalliseerde vraag wie er nu precies onder artikel 1624 valt en wie niet. Uit de eerste poging die daartoe gedaan is door de minister, begrijp ik dat dit heel erg moeilijk is. Ik zou evenwel graag zien dat de minister zich inspant om dit toch te doen. Als dat helemaal niet lukt, dan komt het hier wel terug. Ik kan mij voorstellen dat tegelijkertijd bekeken wordt hoe uitzonderingen kort en bondig geformuleerd kunnen worden in de wet en dus niet in een AMvB. Dat zal echter ook niet gemakkelijk zijn. Ik geef er dus de voorkeur aan om de reikwijdte in positieve zin af te bakenen. Alleen als dit helemaal onmogelijk is, kan misschien tegelijkertijd bekeken worden hoe de

uitzonderingen in de wet geformaliseerd kunnen worden. Ondanks mijn kritiek vind ik dat het voorliggende wetsvoorstel ook een aantal zeer waardevolle punten bevat. De andere sprekers hebben hier ook al op gewezen. Met name de positie van de onderhuurder is hier goed in geregeld. Ik kan mij voorstellen dat wij dit weer terugkrijgen. Ik teken hier overigens bij aan dat in artikel 1631a, lid 3, waar sprake is van verdere schadevergoeding, de onderhuurder even vergeten lijkt. Ik zie de minister al knikken. Hetzelfde speelt bij artikel 1635a, waar het gaat om het geven van een billijke vergoeding, indien de verhuurder eenzelfde soort bedrijf in hetzelfde pand gaat exploiteren als de weggewerkte huurder dan wel onderhuurder. Dat is een kwestie van rechte trekken. Het voornemen om af te komen van de rompslomp bij het opzeggen van de huurovereenkomst, via het deurwaardersexploot of de aangetekende brief, ondersteunen wij ook zonder meer. De vereenvoudiging met betrekking tot die schriftelijke mededeling kunnen wij best overnemen. Zo zijn er meer zaken. De huurprijvaststelling was voor ons een heikel punt. Dat is nog steeds zo, met name in de context van de andere beperkingen van het bestaande beperkingsregime. Het afschaffen van de termijnbescherming en de termijnen die gelden voor de diverse opzeggingsgronden, gevoegd bij de nieuwe vorm voor de bepaling van de huurprijvaststelling, was ons te veel van het goede. Ik vind echter met mijn collega's links van mij dat, als je de termijnbescherming handhaaft en als je de opzeggingsgronden koppelt aan de termijnen die er nu voor staan – wanprestatie en ontbinding door de rechter zijn een hoofdstuk apart – je best op een andere manier naar de huurprijvaststelling mag kijken. Het element van de vergelijkingsobjecten is daarbij heel belangrijk. Als de huurprijs van vergelijkbare panden op een redelijke en billijke manier is vastgesteld, dan is daar ook altijd een element van marktconformiteit in terug te vinden, ook wat betreft de marktwaarde. Als partijen een overeenkomst sluiten, dan hebben redelijkheid en billijkheid altijd iets te maken met de manier waarop men in de markt staat. Als je de in steek van het marktconforme kiest, gerelateerd aan de marktwaarde, dan

moet wat ons betreft het accent op de vergelijking liggen, want dan vind je de marktcomponenten ook terug. In die zin liggen wij niet zo gek ver uit elkaar. Het lijkt mij daarom verstandig om te zoeken naar een oplossing, waarbij de bedrijfs-huuradviescommissies de taak krijgen om een en ander te stroomlijnen. De rompslomp die nu het gevolg is van de prijsvaststelling zou je door het stroomlijnen van de handelingen van de diverse actoren ook kunnen wegnemen. Ten slotte lijkt het mij verstandig, als het voorstel terugkomt, om daarin de leefvormen te incorporeren, want die zijn inmiddels geregeld. Het was een verademing om te zien dat deze al netjes zijn opgenomen in het erfrecht. Dat is hier ook op zijn plaats. Ten slotte dank ik u, voorzitter, voor uw coulance.

### **Eerste termijn van de zijde van de regering**

Minister **Sorgdrager**: Voorzitter! Ik zat in dubio, maar nu niet meer zo heel erg, omdat de Kamer vindt dat het anders moet. Ik constateer een heel grote mate van overeenstemming over het feit dat het niet moet zoals het er nu ligt. Dat is helder. Ik ben blij dat de Kamer een beetje heeft aangeduid in welke richting zij denkt. Ik ben eigenlijk van plan om, na een aantal opmerkingen te hebben gemaakt als reactie, het gestelde door de Kamer mee te nemen en vervolgens te gaan bekijken hoe het verder moet. Ik kan namelijk wel dingen verdedigen waar de Kamer niets in ziet, maar dat heeft weinig zin.

De heer **Biesheuvel** (CDA): Voorzitter! Dat lijkt mij verstandig.

Minister **Sorgdrager**: Voorzitter! De heer Biesheuvel begon zijn betoog met de opmerking dat wij vanavond in dezelfde setting zitten als vorige week toen wij het hadden over het erfrecht.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Dat had ook te maken met de goede stemming en het harmonieuze gevoel dat wij met elkaar deelden. Dat is vandaag ook het geval.

Minister **Sorgdrager**: Het gaat natuurlijk om wetsontwerpen die een gigantische voorgeschiedenis kennen. Dat geldt ook voor het

voorgelagde wetsvoorstel. Wij hebben steeds weer geprobeerd – en de ene keer pakte dat beter uit dan de andere keer – om iets te bedenken waarmee recht wordt gedaan aan de praktijk, want in feite doen wij het daar natuurlijk voor. Uiteindelijk moet gekomen worden tot een oplossing waar zoveel mogelijk mensen tevreden mee zijn. Dit is natuurlijk wel een heel ingewikkelde discussie, al was het alleen maar omdat de groep van belanghebbende briefschrijvers een stuk groter is dan bij het erfrecht. Daar houdt een aantal mensen zich beroepsmatig of uit wetenschappelijk oogpunt mee bezig, maar dan houdt het wel op. Hier is ongeveer half zakendoend Nederland bij betrokken. Wij zullen dan ook nooit iedereen tevreden kunnen stellen. Dat is per definitie onmogelijk. Toch is er een redelijke consensus om de zaken over het algemeen maar te laten zoals zij zijn en hier en daar te stroomlijnen. De VVD heeft bij monde van de heer Vos een punt naar voren gebracht dat specifiek anders moet, maar de andere drie partijen heb ik daarover niet gehoord. Dus mijn motivatie om dat punt eruit te lichten is ook niet heel erg groot, moet ik tegen de heer Vos zeggen.

De heer **Vos** (VVD): Half zakendoend Nederland vindt het van belang om dat ene punt, namelijk de huurprijsvaststelling, anders te regelen. Het verdient toch alle aandacht.

Minister **Sorgdrager**: Dat beluister ik niet bij de andere partijen. Ik moet toch ook een beetje praktisch blijven denken. In elk geval leek het erop dat na de vaststelling van de Huurwet aan het einde van de jaren zeventig en aan het begin van de jaren tachtig de praktijk begon te vragen om veranderingen. Om die reden heeft het ministerie van Justitie samen met het ministerie van Economische Zaken – dat een heel belangrijke rol heeft gespeeld in de voorbereiding van het geheel – afgesproken een onderzoek te doen naar wat er zoal zou moeten veranderen. Het bureau Bakkenist is toen ingeschakeld om dat onderzoek te doen en sindsdien zijn de tongen wel losgekomen. Sindsdien is iedereen in het geweer gekomen. Die commissie werd begeleid door vertegenwoordigers uit een groot aantal groepen: de Raad voor

onroerende zaken, het Koninklijk Nederlands ondernemersverbond, het Nederlands christelijk ondernemersverbond, de Raad voor het filiaal en grootwinkelbedrijf, de Vereniging van Kamers van koophandel, de Kring van kantonrechtters en niet in de laatste plaats nog de twee departementen. Met andere woorden: iedereen die er zo'n beetje bij betrokken was, zat in die begeleidingscommissie. Het bureau Bakkenist heeft een rapport uitgebracht dat door de begeleidingscommissie werd goedgekeurd. In de praktijk heeft dat aanleiding gegeven tot meer discussie. Daarom vind ik niet dat wij alleen maar tijd verloren hebben met het werk dat wij eraan besteed hebben. Je ziet dat mede naar aanleiding van alles wat er gedaan is, de discussie op het huidige punt is uitgekomen. Op zichzelf is dat ook een constatering waar wij wat mee kunnen doen. In het rapport-Bakkenist wordt ingegaan op de hoofdpunten die ook door alle sprekers zijn genoemd: het werkingsgebied, de wettelijk voorgeschreven duur, de termijnbescherming, de opzeggingsgronden, ingrijpen in de huurprijs en de huurprijsvaststelling. Dat rapport zegt met zoveel woorden dat de regelingen aan vernieuwing toe zijn. Men wil meer overzicht, duidelijkheid en flexibiliteit. En dan komen de problemen. Want dan gaan de belangen uiteen lopen. Bij het werkingsgebied merk ik dat de bescherming van de bedrijven – in feite de huurders die nu onder de werking van artikel 1624 van het BW vallen, de middenstandshuurders – in de ogen van de woordvoerders min of meer moet blijven zoals zij is. Er moet op dat terrein niet verder geliberaliseerd worden. De heer Dittrich gaf een beschrijving van winkelstraten die van karakter veranderen. Ik ben bang dat je dat met de huidige wetgeving niet verhindert en met nieuwe wetgeving al evenmin. Ik ben het ermee eens dat het een treurig verschijnsel is dat een aantal ketens in die winkelstraten de overhand krijgt zodat de eigenheid van plaatsen en van hoofdwinkelstraten daardoor verloren gaat. Het is om het even waar je bent, want overal hebben de bekende landelijke ketens hun winkels. Ik vind dat niet leuk. Ik heb begrepen dat drie van de vier woordvoerders het ook niet leuk vinden. Het is jammer, omdat je

daarmee een soort uniformiteit in de hand werkt die een heel duidelijk gevolg is van de hardheid van de markt, waarin de wat zwakkere bedrijven niet stand kunnen houden en in ieder geval op de wat duurdere locaties geen poot meer aan de grond krijgen. Dat is jammer. Je kunt dat misschien een heel klein beetje met die bescherming voorkomen. Ik ben bang dat het eigenlijk niet lukt. Kijk maar wat er tot nu toe is gebeurd. Het is wel een signaal. Ik vind het daarom belangrijk dat die opmerking is gemaakt. Het is een signaal dat wanneer je de marktwerking te ver doorvoert, je een aantal dingen die wij ook als waardevol beschouwen, ook uit de markt prijst. Dat evenwicht moeten wij trachten te bewaren. Wat wil de huurder? De huurder heeft belang bij continuïteit en stabiliteit. In verband met de noodzaak om door hem in het bedrijfspand of in zijn onderneming in het algemeen gedane investeringen terug te verdienen. Dat is belangrijk. Bij de huidige regeling heeft dat belang een overwegende rol gespeeld. Het is gekoppeld aan de plaatsgebondenheid van de gedreven onderneming. Dat is ook iets waar de woordvoerders de nadruk op hebben gelegd. Als het gaat om bescherming, dan is het in bijzonder voor de aan de plaats gebonden onderneming. Dat betreft meestal het winkelbedrijf, de middenstand. Ik wil echter niet onvermeld laten dat een aantal bedrijfsruimten dat nu onder de Huurwet valt ook die continuïteit en stabiliteit nodig heeft met het oog op terugverdienen van investeringen. Ik bedoel dan niet de grote kantoren, maar wel bioscopen, ruimte voor vrijeberoepsbeoefenaars, soms ook opslagplaatsen. Het hangt een beetje af van de soort ruimte. Als je de dingen in een wet wilt samenbrengen – ik wil dat wel doen, want wij moeten de zaak niet zo versnipperd laten zoals nu het geval is – moet je onderscheid maken tussen degenen voor wie je de huurbescherming wel in stand houdt zoals die in artikel 1624 geregeld is en voor wie niet. Dat is heel lastig. Je kunt dat onderscheid in de wet neerleggen, maar je kunt die bescherming ook door middel van een algemene regel met uitzonderingen formuleren. Wij moeten nadenken over de vraag of er iets te vinden is, waardoor je dat onderscheid beter kunt omschrijven.

Wellicht is het beter, niet de methode te kiezen van uitzonderingen die al dan niet in een AMvB staan of in de wet. Misschien is het beter te zeggen welke soort bedrijven deze bescherming genieten en de rest niet. Die mogelijkheid bestaat ook. Daar moeten wij over nadenken.

De heer **Vos** (VVD): Voorzitter! Is het niet mogelijk en zelfs verstandig in eerste instantie te bekijken wat de behoefte is aan nadere bescherming van de huurder van een bedrijfsruimte? Wij leven zeer geruime tijd na het verschijnen van het rapport. Wij hebben daar heel veel kritiek op gehoord. Er zijn twee vragen. Wat doen wij met artikel 1624? Wat is de reikwijdte? Is er reden die in bepaalde mate in te perken? Wellicht is die reden er omdat de kleine ambachtsruimte bijvoorbeeld niet meer bestaat, althans niet in de zin zoals die in de wet in 1970 is ingevoerd. Op het terrein van de Huurwet bedrijfsruimte is zo vreselijk veel in de markt dat je heel moeilijk kunt bepalen wie betere bescherming behoeft.

Minister **Sorgdrager**: Dat is waar. Het rapport van Bakkenist is niet zo vreselijk oud. Het is van 1991. Het is niet een rapport van een eeuw geleden, toen de hele wereld er anders uitzag. Wij kunnen zeggen dat het er in 1956 echt volstrekt anders uitzag. Ik doel dan op het soort bedrijven en ook op de omstandigheden. Het is waar dat een aantal dingen die geregeld zijn in de Huurwet en in het BW verouderd zijn. In die zin moet de zaak gestroomlijnd worden. Ik weet niet of het nu de tijd is om een heel nieuw onderzoek te gaan doen naar de vraag waar behoefte aan is. Als wij de fanmail eens bundelen en kijken wat daarin wordt geuit aan wensen en kritiek, komen wij al een heel eind! Het is een hele stapel papier. Wij moeten het hier nu niet willen uitdiscussiëren. Ik moet dan op al die punten uitgebreid ingaan. Ik wil wel het volgende zeggen. Ik erken dat ik het eens ben met de heer Vos en dat het heel moeilijk zal zijn om in artikel 1624 of in een aanverwant artikel een onderscheid te maken tussen "wat wel" en "wat niet". Dat is heel lastig. Wij moeten daar in elk geval over nadenken. Alle woordvoerders zeggen dat er tenminste twee categorieën zijn. Ik hoor alle woordvoerders zeggen dat de

middenstand extra bescherming nodig heeft. Ook de heer Vos zegt dat. Ik hoor alle woordvoerders ook zeggen dat er veel kantoren en bedrijfsruimten zijn die gewoon op de geliberaliseerde markt terecht kunnen. Er zal dus ergens een onderscheid gemaakt moeten worden. Er zullen daarvoor criteria bedacht moeten worden. Die moeten op de een of andere manier worden vastgelegd. Wij zullen daar in elk geval nog eens onze gedachten over moeten laten gaan.

De heer **Vos** (VVD): Ik gaf een zachte aanzet voor de vaststelling dat het eigenlijk wel redelijk loopt op het moment, ook op het terrein van de artikel 28-Huurwet-bedrijfsruimte.

Minister **Sorgdrager**: Ik denk dat de heer Vos niet de enige is die dat vindt. Ik hoor iedereen zeggen dat het ongeveer gelaten moet worden zoals het is. Ik zeg daarbij wel dat er nu een regeling is in het BW, in de Huurwet en op andere plaatsen. Ik wil graag één regeling voor de huur. De zaak zal dus op de een of andere manier moeten worden geherformuleerd. Theoretisch gezien kan het er best op neerkomen dat 1624 BW blijft zoals het is, naast de Huurwet. Dan zijn er twee categorieën. Ik denk niet dat de heer Vos daarmee tevreden is.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Als men de Huurwet voor de betrokken bedrijfsruimten intrekt en de ontruimingsbescherming in het algemenere deel van het BW onder de huurbepalingen opneemt, zijn wij al een heel eind verder. Dan hoeft men alleen voor de specifieke groep extra te beschermen bedrijfsruimten artikel 1624 te handhaven. Het gaat dan alleen nog om het verhaal van de afbakening. In feite is er dan nog een wet over, namelijk het BW. Het staat dan alleen over verschillende plaatsen verdeeld.

Minister **Sorgdrager**: Dat is ook een beetje de gedachte die ik hier naar voren probeer te brengen. Er is een redelijke consensus over wat er moet gebeuren. Dat maakt de discussie gemakkelijker. Er is een redelijke consensus. Daar kunnen wij een eind mee komen. Ook bij de termijnbescherming hoor ik niet zoveel verschil in wat de woordvoerders hebben opgemerkt. Ik heb heel goed geluisterd naar wat

hierover is gezegd. Wij zullen gaan bekijken of er daarbij nog iets moet veranderen of niet. Ik heb de indruk dat de woordvoerders het ook liever willen houden zoals het nu ongeveer is. Wat dat betreft kan er gekeken worden hoe dit verder moet.

De heer **Vos** (VVD): Er is een punt dat misschien interessant is om wel te regelen. Ik doel op wangedrag, bijvoorbeeld wanneer een huurder zijn bedrijfsruimte slecht exploiteert. Daar kan men op dit moment, gaande de vijf plus vijf jaar-termijn moeilijk iets aan doen. Ik kan mij voorstellen dat hier enige verruiming wenselijk is.

Minister **Sorgdrager**: Dit is een goede opmerking. Dit is ook wat ik bedoel als ik zeg dat de bescherming niet te ver moet doorschieten. Als er reden genoeg is om te stellen dat de verhuurder onrecht wordt aangedaan door, bijvoorbeeld, wanprestatie door slecht onderhoud, moet er de mogelijkheid zijn om via de rechter het contract te beëindigen. Dat moet kunnen. Daar zal ook zeker naar gekeken worden. Bij alle artikelen waarvan wij nu zeggen dat zij globaal kunnen blijven zoals het is, zijn er altijd puntjes waarbij het wellicht beter is om deze aan de eisen van de tijd aan te passen. Wat de vaststelling van de huurprijs betreft, is er wel sprake van een verschil van mening tussen de VVD-fractie en de andere fracties, waarbij de VVD heel duidelijk kijkt in de richting van marktprijzen en eventueel omzethuur en dat is ook de gedachte van het voorstel, vooral omdat het in de praktijk heel moeilijk blijkt te zijn om van vergelijkbare panden uit te gaan, al was het maar omdat sommige huurders en/of verhuurders er niet zo veel zin in hebben om de huur bekend te maken. Wij moeten er dus nog maar even over nadenken hoe wij zoiets in het vat kunnen gieten. Ik vond het een belangrijke opmerking dat hij het bepalen van vergelijkbare panden die marktprijs natuurlijk ook een rol speelt, want de huur is immers nooit zo maar uit de lucht gegrepen. Dat zal toch altijd ergens een marktprijs zijn, maar bij vergelijkbare panden ligt die wat langer vast, terwijl de marktwaarde op een bepaald moment heel anders kan liggen, want het is best mogelijk dat de huurprijs ineens heel sterk stijgt om welke redenen dan ook.

De heer **Vos** (VVD): Het staat nu keurig in het wetsvoorstel geregeld. Het is een van de omstandigheden waarmee rekening mag worden gehouden. De huurprijs wordt bepaald met inachtneming van de marktwaarde, maar daarbij mag rekening worden gehouden met bijzondere omstandigheden, onder andere huren van vergelijkbare panden. Het is dus prima geregeld!

Minister **Sorgdrager**: Voorzitter! Ik vind het niet zo zinvol om er maar een ding uit te pikken om te veranderen!

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Voorzitter! Het lijkt mij voor de minister wel van belang om te horen – daarom hebben wij er allemaal ook over gesproken – dat er op zichzelf best wel naar gekeken mag worden zonder dat dit in ieder geval bij ons op zeer grote weerstand zal stuiten. Daarom zei ik ook dat onze kritiek zich richtte op de combinatie van voorgestelde bepalingen. Wij zouden er wellicht best mee uit de voeten kunnen zoals het nu geformuleerd is, als de wijze waarop het in de praktijk wordt gerealiseerd maar goed uitwerkt. Hoe komen de adviezen tot stand, wat is de rol van de adviescommissie, is dat wel inzichtelijk, enz.? Dat is toch een heel andere situatie dan wanneer je sec naar de tekst van de wet kijkt.

Minister **Sorgdrager**: Ik ben het daar helemaal mee eens. Die bedrijfs-huuradviescommissie moet uiteraard gemotiveerde adviezen uitbrengen, want anders heb je er niets aan. Mevrouw Swildens heeft dus terecht de nadruk op die koppeling gelegd van huurprijsvaststelling in verband met termijnbescherming. Als je alles combineert, kom je op iets uit wat je niet wilt, maar bepaalde elementen zou je er eventueel wel uit kunnen halen. Voorzitter! Op basis van het verslag zullen wij ons nader beraden, ook op de vraag hoe wij een goede combinatie kunnen krijgen met de andere regelingen, zoals titel 4 Boek 7 en wat er nu al bij de Eerste Kamer ligt. Wij moeten niet alles op alles laten wachten, want dan gebeurt er nooit iets.

De heer **Dittrich** (D66): Voorzitter! Kan de minister ons al mededelen hoe het staat met titel 4 Boek 7 dat

een aantal maanden geleden al rijp was voor behandeling in de ministerraad?

Minister **Sorgdrager**: Dat ligt sinds juli te rijpen bij de Raad van State en dat advies kan binnenkort wel afkomen.

De heer **Dittrich** (D66): Maar dat houdt dan in dat wij eigenlijk niet zo eens zoveel tijd verliezen.

Minister **Sorgdrager**: Maar dan nog moeten wij kijken hoe wij dit gaan aanpakken en incorporeren, maar daar moet u mij maar even wat tijd voor gunnen. Uiteraard zullen wij het u zo snel laten weten hoe wij een en ander procedureel denken aan te pakken en welke tijd dat zal vragen. Ik denk dat het goed is dat ik u in ieder geval toezeg dat wij iets met de opmerkingen doen en dat ik een antwoord formuleer op de vraag hoe lang het duurt en wat uiteindelijk de beslissing is. Ik hoop dat wij op deze manier ergens kunnen komen. Uiteindelijk moet er een regeling komen waarmee de Kamer en ook de praktijk het eens is. Ik wil niet een regeling waarmee men niet tevreden is.

De **voorzitter**: Gezien de toezegging van de minister dat zij de opmerkingen van de commissie meeneemt en later bij de Kamer terugkomt, rest mij nog het ordevoorstel te doen om geen tweede termijn te houden.

Overeenkomstig het voorstel van de voorzitter wordt besloten.

Sluiting 20.37 uur.