

Vergaderjaar 1995–1996

**24 150**

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

**Nr. 4**

### **VERSLAG**

Vastgesteld 21 september 1995

De vaste commissie voor Justitie<sup>1</sup>, belast met het voorbereidend onderzoek van dit voorstel van wet, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel genoegzaam voorbereid.

<b>Inhoud</b>	<b>Blz.</b>
<b>I. ALGEMEEN</b>	<b>1</b>
1. Inleiding	1
2. Werkingsgebied van het wetsvoorstel	3
3. Positie van de exploitanten van motorbrandstoffenstations	6
4. Huurprijvaststelling, duur van de huurovereenkomst en opzeggingsgronden	7
5. Renovatie en onderhuur	13
6. Werklast rechterlijke macht	14
<b>II. ARTIKELEN</b>	<b>14</b>

### **I. ALGEMEEN**

#### **1. Inleiding**

De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het onderhavige wetsvoorstel. Hoewel de bedoeling, namelijk vereenvoudiging van regelgeving, deze leden ten zeerste aanspreekt zetten zij toch grote vraagtekens bij de wenselijkheid van de nu voorgestelde uitwerking daarvan. Enerzijds wordt aan een aantal wellicht minder lokatie-gebonden beroeps- en bedrijfsruimten een grotere bescherming geboden dan onder de huidige regelgeving bestaat, anderzijds wordt de bestaande bescherming grotendeels ontnomen aan de huidige zgn. artikel 1624 Burgerlijk Wetboek bedrijfsruimten, kort gezegd het midden- en kleinbedrijf waar de huurder in het algemeen een

<sup>1</sup> Samenstelling:  
Leden: V. A. M. van der Burg (CDA), voorzitter, Schutte (GPV), vacature D66, Korhals (VVD), Janmaat (CD), De Hoop Scheffer (CDA), 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), Aiking-van Wageningen (AOV), Rabbae (GroenLinks), J. M. de Vries (VVD), Van Oven (PvdA), Van der Stoel (VVD), Dittrich (D66), Verhagen (CDA), Dijkman (PvdA), De Graaf (D66), Rouvoet (RPF), B. M. de Vries (VVD), O. P. G. Vos (VVD).  
Plv. leden: Koekkoek (CDA), Van den Berg (SGP), Van Vliet (D66), Van Blerck-Woerdman (VVD), Marijnissen (SP), Biesheuvel (CDA), Bremmer (CDA), Doelman-Pel (CDA), Van Traa (PvdA), Van Heemst (PvdA), Bijleveld-Schouten (CDA), Rehwinkel (PvdA), Vliegthart (PvdA), Boogaard (GN), Sipkes (GroenLinks), Rijpstra (VVD), Middel (PvdA), Te Veldhuis (VVD), Van Boxtel (D66), Van der Heijden (CDA), Apostolou (PvdA), Versnel-Schmitz (D66), Leerkes (U55+), Van den Doel (VVD), Weisglas (VVD).

aanzienlijk zwakkere positie heeft dan de verhuurder. De van vele zijden naar voren gebrachte kritiek dat van de aan het voorstel ten grondslag liggende doelstelling van meer contractsvrijheid en de vrije marktwerking de economisch zwakkere huurder de dupe zal worden nemen deze leden serieus. Het valt immers niet te ontkennen dat regulering van aanbod door planologische en milieuregelgeving een versturende invloed op de vrije marktwerking heeft en in het voordeel van de economische sterkere partij werkt. Dit geldt tevens voor een stringent vestigingsbeleid van de overheid voor sommige bedrijfstakken alsmede de concentratie van aanbod in één hand (bijv. winkelcentra). Ook vandaag de dag wordt de markt voor huur en verhuur van bedrijfsruimten gekenmerkt door schaarste, zodat – zeker nu de vraag naar bedrijfsruimten op goede lokaties het aanbod overtreft – nog gesproken kan worden van een verhuurdersmarkt.

Het is de leden van de PvdA-fractie niet ontgaan dat aan het wetsontwerp een grondige voorbereiding is voorafgegaan; zij vragen de regering waarom MKB-Nederland (toch bij uitstek de vertegenwoordiger van de artikel 1624 BW huurders) niet in de begeleidingscommissie is vertegenwoordigd, respectievelijk later om commentaar op het conceptvoorstel is gevraagd.

Bij de opmerking in de memorie van Toelichting (MvT) dat er van een informele markt van sleutelgelden nauwelijks sprake is, plaatsen de leden van de PvdA-fractie de kanttekening dat in een aantal bedrijfstakken, zeker indien daarop een vestigingsstop van toepassing is, wel (soms buitengewoon forse) bedragen door de aspirant-huurder aan zijn voorganger moeten worden betaald wil deze hem bij de verhuurder als opvolger voordragen. Die bedragen worden, waar deze de waarde van het over te nemen bedrijf, inclusief de goodwill verre overstijgen – terwijl de verhuurder van een en ander op de hoogte is – toch soms als een vorm van sleutelgeld ervaren. Naast de overige investeringen en de zelf opgebouwde goodwill zal ook een dergelijke investering door de huurder terugverdiend moeten worden. Deze leden maken deze opmerking, niet omdat zij het belang van een regeling voor de indeplaatsstelling niet zouden onderschrijven – ook zij zijn van mening dat het belang van de oorspronkelijke huurder zwaar moet wegen en denken daarbij onder andere aan de bijzondere positie van de pompstationhouder – zij willen daarmee nogmaals onderstrepen dat de positie van de huurder, die gedane investeringen moet kunnen terugverdienen door de voorgestelde bepalingen (criterium marktwaarde, afschaffen termijnbescherming) in het gedrang kan komen. Ook dat deel van de SER, dat instemt met het vergroten van de contractsvrijheid van partijen en met het zij het geleidelijk! – meer ruimte geven aan de marktwerking, heeft oog voor dit probleem en stelt een ontruimingsbescherming voor in het geval een huurovereenkomst nog geen vijf jaar heeft geduurd (MvT, blz. 8). Ook bij de ROZ, een voorstander van verregaande deregulering, bestaat begrip voor een zekere mate van bescherming van de huurder indien deze zich in een situatie bevindt waarbij hij als zwakkere marktpartij moet worden beschouwd. Hierbij denkt de ROZ vooral aan de situatie dat de continuïteit van de beroeps- of bedrijfsvoering in gevaar komt indien er sprake is van aanbodschaarste en lokatie-gebondenheid; gewezen wordt daarbij op het feit dat de bestaande ontruimingsbescherming voor beide partijen bevredigend werkt.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Zij waarderen de vereenvoudiging die het gevolg is van het concentreren van de bepalingen voor huur en verhuur van bedrijfsruimte in het Burgerlijk Wetboek.

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van dit wetsvoorstel. In algemene zin waarderen deze leden het streven naar vereenvoudiging van het bedrijfsruimte-huurrecht positief.

Het wetsvoorstel bevordert de rechtszekerheid door voor alle soorten bedrijfsruimten één rechtsregime als uitgangspunt te hanteren.

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel. Het wetsvoorstel beoogt volgens de memorie van toelichting een vereenvoudiging van de huidige regeling. Deze leden onderschrijven het standpunt van de regering dat vereenvoudiging op sommige punten geboden is. Vereenvoudiging van de regelgeving is echter geen doel op zich en mag dan ook geen verslechtering van de over het algemeen zwakkere positie van de huurder inhouden.

De leden van de RPF-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel. Deze leden stellen het op prijs dat de voorbereiding van het wetsvoorstel weliswaar lang, maar zorgvuldig is geweest. De belangen van de huurder en de verhuurder in de verschillende segmenten van de markt zijn op een evenwichtige wijze tegen elkaar afgewogen. Het voorstel onderkent daarmee, dat ondanks een begrijpelijke roep om deregulering en vereenvoudiging van regelgeving, er omstandigheden zijn waarin het waard is de belangen van de zwakkere contractpartij te beschermen. Het voorliggende wetsvoorstel gaf deze leden in dit stadium aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen.

De leden van de SGP-fractie hebben in grote lijnen met instemming, doch op onderdelen met zeer gemengde gevoelens van het wetsvoorstel kennis genomen. Een aantal ontwerp-bepalingen roept bij deze leden bezwaren op en geeft hen aanleiding tot het stellen van vragen.

De leden van de GPV-fractie hebben kennis genomen van het onderhavige wetsvoorstel. Deze leden kunnen instemmen met het voornemen de wettelijke regels met betrekking tot huur en verhuur van bedrijfsruimten te vereenvoudigen. Daarmee kan de onduidelijkheid die bestaat omtrent het werkingsgebied van de huidige 1624 BW-regeling en de Huurwet worden teruggedrongen danwel worden weggenomen. Het streven naar een vergroting van de contractsvrijheid en marktwerking achten zij op zichzelf positief. Wel menen zij dat vanwege imperfecties in de markt van bedrijfsruimten en de sterk afhankelijke positie van bepaalde groepen huurders een adequaat niveau van wettelijke huurbescherming moet worden gewaarborgd. Deze leden menen dan ook dat de vereenvoudigde regeling voldoende recht moet doen aan de verscheidenheid aan soorten panden, lokaties en huurders respectievelijk verhuurders. Naast een aantal vragen van meer algemene aard stellen de leden van de GPV-fractie enkele vragen over de reikwijdte en precieze betekenis van een aantal voorgestelde wetsartikelen.

De leden van de SP-fractie kunnen zich in grote lijnen verenigen met het voorliggende wetsvoorstel. Zij zijn van mening dat het onderbrengen van alle bedrijfsruimte onder één regime de duidelijkheid ten goede komt. De niet-artikel 1624 BW-bedrijfsruimten zullen hierdoor een verdergaande bescherming krijgen dan onder de huidige bepalingen in de Huurwet mogelijk is.

## **2. Werkingsgebied van het wetsvoorstel**

De leden van de PvdA-fractie menen dat met de nu voorgestelde bepalingen (cumulatief: afschaffen termijnbescherming en nadere huurprijsvaststelling gerelateerd aan het criterium marktwaarde) de vrees gerechtvaardigd is dat de continuïteit van de bedrijfsvoering ernstig kan worden bedreigd; met alle gevolgen vandien, niet alleen voor de individuele huurder die ondanks gepleegde investeringen en opgebouwde goodwill de zaak moet sluiten, ook voor de samenleving als zodanig.

Mogelijke gevolgen zoals ontregeling van het bestaande branchepatroon en daarmee het voorzieningenniveau, vermindering van service door bezuinigingen, verpaupering in de binnensteden staan haaks op het streven de leefbaarheid in steden te vergroten. Met de Wet van 19 maart 1980 kon juist aan dit soort ontwikkelingen die zich ook in het verleden voordeden (Lijnbaan) een halt worden toegeroepen. Nu blijkt de MvT de huidige regelgeving in de praktijk weinig aanleiding geeft tot een beroep op de rechter, vragen deze leden waarom er niet voor is gekozen deze te handhaven en het artikel 1624 BW-regime uit te breiden tot die bedrijfstakken waar evenzeer sprake is van plaatsgebondenheid en het ter plekke direct aan het publiek leveren van goederen en diensten. Overwogen zou kunnen worden de niet zo zeer lokatie-gebonden beroepsuitoefening van degenen (bijv. huisartsen) die in een bepaalde omgeving hun goodwill hebben opgebouwd ook onder dit regime te brengen.

De leden van de PvdA-fractie realiseren zich terdege dat met het maken van onderscheid zekere afbakeningsproblemen in de praktijk niet altijd voorkomen zullen kunnen worden en dat bij een dergelijke – in hun ogen overigens verbeterde – systematisering geen sprake zal zijn van uniformiteit in de betrokken regelgeving. Op de beroeps- en bedrijfsruimten die dan niet onder artikel 1624 BW «nieuwe stijl» zullen vallen, zouden immers de bepalingen van de Huurwet van toepassing blijven (door eventueel in voorliggend ontwerp of BW ontruimingsbeschermingsbepalingen op te nemen kan de Huurwet alsnog worden ingetrokken), danwel de algemene huurrechtregels van het BW van toepassing kunnen zijn. Hiermee kan dan weer tegemoet worden gekomen aan de bezwaren die er bestaan tegen de door de regering voorgestelde uitzondering met betrekking tot kantoorruimten van meer dan 200 vierkant meter. De kritiek op dat onderscheid, bijvoorbeeld dat men bij onderverhuur van kleinere eenheden met meerdere huurrechtregimes te maken krijgt, dat verdergaande bescherming ook wenselijk zou zijn wanneer het gewilde A1-lokaties betreft, illustreert dat ook aan het door de regering voorgestelde onderscheid bezwaren kleven.

Hoezeer de vereenvoudigde regelgeving deze leden ook aanspreekt, deze mag naar hun mening niet zover doorslaan dat daarmee de bescherming van de economische zwakkere partij op de tocht komt te staan. Deze leden nodigen de regering dan ook uit op de door hun gedane suggestie in te gaan.

De Raad van State heeft in haar advies aandacht besteed aan de opzeggingsbescherming voor grotere en grote kantoorruimtes, neergelegd in het vijfde en zesde lid van artikel 1624 BW. De Raad is niet van de juistheid van deze regeling overtuigd. De Raad wijst er op dat ook voor een kantoor gedwongen verplaatsing zeer bezwaarlijk kan zijn. De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat de regering in het nader rapport de mogelijkheid van grote bedrijven om zich zonder al te veel problemen te verplaatsen wat al te gemakkelijk voorstelt. In dit verband dient ook gedacht te worden aan de werknemers die tezamen met het kantoor van werkplek moeten veranderen. Dit kan grote gevolgen voor de betrokkenen hebben indien wegens het ontbreken van nabijgelegen vervangende kantoorruimte, het kantoor in een andere plaats moet worden gevestigd. Deze leden vragen de regering nader op deze problematiek in te gaan.

De leden van de VVD-fractie stemmen in met het voorstel om in artikel 1624, zesde lid de regels inzake grotere en grote kantoorruimtes niet langer een dwingendrechtelijk karakter te verlenen. Zij kunnen zich ook voorstellen dat voor grote bedrijfsruimtes c.q. bedrijfshallen waarin mede fabrieksmatige werkzaamheden worden verricht eveneens geen huurbescherming geldt. Wat is het oordeel van de regering over deze veronder-

stelling? De leden van de VVD-fractie hebben ondermeer situaties in gedachten waarin bedrijfshallen op grond van fiscale c.q. financieel-technische redenen van een leasemaatschappij of een financier worden gehuurd. Zij vragen de regering uiteen te zetten of het criterium «bureauwerkzaamheden» zoals opgenomen in artikel 1624a, zesde lid, niet een te beperkt karakter heeft.

Bovendien vragen de leden van de VVD-fractie of in algemene zin gesteld kan worden dat kantoren met minder dan 200 vierkante meter vloeroppervlakte zodanig klein zijn dat aangenomen moet worden dat zij een zwakkere positie innemen en mitsdien bescherming behoeven. Deze leden melden in dit verband het voorbeeld van een notariskantoor van tien man sterk, waarvan niet gezegd kan worden dat er sprake is van een kleine, zwakke huurder. Zij verzoeken de regering in dit kader het vloeroppervlaktecriterium nader toe te lichten.

De regering heeft voorgesteld om het werkingsgebied van de regels in het BW met betrekking tot de huur en verhuur van bedrijfsruimte te doen uitstrekken tot de huur en verhuur van alle beroepsen bedrijfsruimte. De Huurwet zou dan overbodig worden. Op dit moment zien verschillende regimes op de verhuur van bedrijfsruimte. Hoewel in de jurisprudentie inmiddels voor een groot aantal gevallen is uitgekristalliseerd welk regime van toepassing is, verdient ook in de ogen van de leden van de D66-fractie één duidelijke regeling in de wet de voorkeur.

Het onderscheid tussen de bedrijfsruimte waarop de Huurwet van toepassing is en bedrijfsruimte waarop de artikelen 1624 e.v. van Boek 7 van het BW van toepassing zijn lijkt, ook in de ogen van de leden van de D66-fractie, in een aantal gevallen willekeurig. Ook deze leden zijn van mening dat de grote verschillen die het gevolg zijn van het toepassen van het ene of het andere regime, niet altijd even goed te rechtvaardigen zijn. Zo valt de bedrijfsruimte van een arts onder de Huurwet, terwijl de plaatsgebondenheid van een arts ook groot kan zijn in verband met opgebouwde goodwill, een opgebouwde klantenkring en gedane investeringen. Het onderscheid leidt dus in een aantal gevallen tot rechtsongelijkheid. Verder heeft het onderscheid geleid tot veel rechtspraak over de vraag onder welke categorie een bedrijf valt.

De leden van de D66-fractie kunnen ermee instemmen dat de regering, naar aanleiding van de kritiek van de kant van o.a. de SER en de CTW, de voorgestelde uitzondering op het werkingsgebied van de nieuwe artikelen 1624 e.v. voor huurders van grote bedrijven heeft geschrapt. Ook zij zijn van mening dat er geen rechtstreeks verband bestaat tussen de omvang van de onderneming en haar positie op de markt als huurder. De regering stelt echter voor om in plaats daarvan de grote kantoorruimtes buiten de opzeggingsbescherming van de wet te houden. Dit om overbescherming te vermijden. De grens wordt gelegd bij kantoorruimte met een oppervlakte van ten minste 200 vierkante meter. De leden van de D66-fractie zijn echter met de Raad van State van mening dat ook voor de grotere kantoren een gedwongen verplaatsing zeer bezwaarlijk kan zijn (o.a. in verband met de verhuiskosten en de kosten van het stilleggen van het bedrijf). Voor deze leden weegt mee dat, doordat de Huurwet komt te vervallen, deze (middel)grote kantoren ook geen beroep meer kunnen doen op de ontruimingsbescherming. Verder komt het verschil tussen kleine en grote kantoren (bij 200 vierkante meter) deze leden willekeurig voor.

Onder kantoorruimte wordt verstaan, bedrijfsruimte waar uitsluitend bureauwerkzaamheden worden verricht. De leden van de D66-fractie vrezen echter dat de uitleg van het begrip bureauwerkzaamheden tot problemen zal leiden. Bij veel kantoren komt immers enige vorm van dienstverlening of verkoop van goederen voor (bijvoorbeeld bij een opleidingsinstituut). Verder kan ook hier zich het probleem voordoen dat de huurbescherming van de onderhuurder indirect sterk vermindert als de

hoofdhuurder onder de uitzonderingsbepaling valt. Vanuit het oogpunt van eenvoud van de wetgeving vragen deze leden de regering of het niet verstandig is deze uitzondering te schrappen. Zou de regering nader op deze punten van kritiek kunnen ingaan?

Het wetsvoorstel heeft naast gebouwde onroerende zaken ook betrekking op ongebouwde onroerende zaken, verhuurd voor het kampeerbedrijf. De huur van andere ongebouwde onroerende zaken blijft buiten de reikwijdte van het wetsvoorstel. MKB Nederland wijst in haar advies echter op de positie van exploitanten van tijdelijke bedrijfsruimte op gehuurde ongebouwde onroerende zaken, zoals bijvoorbeeld horecabedrijven op het strand, aldus de leden van de PvdA-, D66-, en GPV-fractie. Ook hier gaat het om ondernemingen met een opgebouwde goodwill en gedane investeringen. Hoe oordeelt de regering hierover? Wat verzet zich er tegen dergelijke ondernemingen onder het begrip bedrijfsruimte van artikel 1624 BW te brengen?

De leden van de GPV-fractie kunnen instemmen met de bepaling van artikel 1624, zesde lid, voorzover deze gericht is op het voorkomen van overbescherming. Het is deze leden niet duidelijk waarom 200 vierkante meter is gekozen als criterium voor het onderscheid tussen respectievelijk kleine en grote kantoorruimten. De genoemde leden zijn er niet van overtuigd dat het enkele feit dat dit criterium globaal de grens markeert tussen het kleinbedrijf en de grotere bedrijven, voldoende is om belangrijke huurbeschermingsmaatregelen zondermeer aan grote kantoorruimten te onthouden. De leden van de GPV-fractie vrezen dat wanneer alleen de oppervlakte van bedrijfsruimten als uitgangspunt genomen wordt voor het wettelijke beschermingsniveau van huurders, onvoldoende recht gedaan kan worden aan de specifieke omstandigheden van grote kantoorruimten. Deze leden menen dat de vestigingslocatie in bepaalde gevallen, bijvoorbeeld A1-lokaties, wel degelijk van belang kan zijn voor een goede exploitatie van een onderneming. De leden van de GPV-fractie vragen, gelet op het voorgaande, of een verdere differentiatie in het beschermingsniveau voor grotere kantoorruimten wel gemist kan worden.

Voorts vrezen de leden van de GPV-fractie dat problemen kunnen ontstaan rond de uitleg van het begrip bureauwerkzaamheden. De memorie van toelichting vermeldt dat het gaat om kantoorruimten waar «uitsluitend bureauwerkzaamheden» worden verricht. De genoemde leden menen dat al snel sprake zal zijn van een mix aan activiteiten. Hoe moet, zo vragen deze leden, worden geoordeeld ten aanzien van een opleidingsinstituut, een taxicentrale, een groothandelsbedrijf of de meldkamer van een beveiligingsbedrijf?

Op het bovengenoemde verruimde begrip bedrijfsruimte wordt in het wetsvoorstel één uitzondering gemaakt, namelijk voor kantoorruimte van 200 vierkante meter of meer. Ook tegen dit onderdeel van het wetsontwerp zijn bezwaren binnengekomen van ondermeer Ahold Vastgoed BV. De leden van de SP-fractie zien voorshands niet de noodzaak van deze uitzondering in, en daarom vernemen zij graag ook dit punt het commentaar van de regering.

### **3. Positie van de exploitanten van motorbrandstofstations**

De leden van de PvdA-, CDA-, VVD-, D66-, SGP-, en GPV-fractie merken op, dat op het wetsvoorstel kritiek is gekomen van de kant van de houders van pompstations. De pompstationhouders bevinden zich in een relatief zwakke positie ten opzichte van de oliemaatschappijen. Wil de regering ingaan op het door hen naar voren gebrachte bezwaar dat zij, doordat zij onder de regeling van artikel 1624, BW, komen te vallen een slechtere positie ten opzichte van de verhurende oliemaatschappijen zullen krijgen?

Artikel 1624a heeft een veel ruimere strekking dan het huidige artikel 1629. Ook afwijkingen van de beëindigingsbepalingen kunnen ter goedkeuring aan de rechter worden voorgelegd. In de praktijk zal, zo vrezen de pompstationhouders, door de sterkere partij op grond van artikel 1624a veelal een afwijking van de bepalingen van artikel 1624 worden bedongen. Wat is in een dergelijk geval de beschermende waarde van het begrip «bijzondere omstandigheden van het geval» zoals neergelegd in artikel 1624a? Het is dit begrip dat de rechter moet hanteren bij de goedkeuring van de overeenkomst. Naar de mening van deze leden wordt de bescherming van de zwakkere partij wel erg sterk bij de rechter neergelegd.

De leden van de PvdA-fractie spreekt het voorstel van de Belangenvereniging tankstations (Beta) aan, namelijk de rechter de verplichten partijen op te roepen en ambtshalve te onderzoeken of de bijzondere omstandigheden inderdaad voordoen.

Verder wordt volgens deze leden met name gevreesd voor bedingen die de indeplaatsstelling zouden verhinderen. Gezien de zwakke positie waarin de huurder zich op grond van de exploitatie-overeenkomst bevindt zou het via een afwijkend beding niet meer gebruik kunnen maken van de indeplaatsstellingsregeling voor de huurder in deze branche hard aankomen. Deze leden vragen de regering of dan niet overwogen kan worden de nietigheid van een dergelijk beding in artikel 1635 weer op te nemen.

De leden van de VVD-fractie vroegen verder hoe de procedure naar het oordeel van de regering voor de kantonrechter dient te verlopen? Dient de kantonrechter beide partijen op te roepen? Welke betekenis moet hij/zij toekennen aan de akkoordverklaring van partijen?

#### **4. Huurprijsvaststelling, duur van de huurovereenkomst en opzeggingsgronden**

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom wordt voorgesteld het criterium «marktwaarde» te introduceren, dat in het geheel niet gerelateerd behoeft te zijn aan de exploitatiemogelijkheden en waarbij, anders dan bij de huidige huurprijsregeling, «de waan van de dag» de huurder die de exploitatie van zijn bedrijf ter plekke zou willen voortzetten in negatieve zin parten kan spelen. Uit het economisch onderzoek blijkt immers dat de bestaande huurprijsregulering vooral een preventieve werking heeft ten aanzien van het voorkomen van uitzonderlijke huurprijzen en de afvlakking van prijschommelingen. Met het afschaffen van de termijnbescherming zal de neiging bij de verhuurder om vaker huurprijsaanpassing te vragen immers toenemen; de marktwaarde is een moment-opname die los van de prijsontwikkeling in de tijd, bepaald kan worden door de «toevallige avonturier», door «wat de gek er voor geeft».

De leden van de PvdA-fractie delen de mening van de regering dat een mogelijkheid van directe huurprijsvaststelling door de rechter gewenst is. Met het voorstel dat zowel de huurder als de verhuurder bij verlenging van de overeenkomst de mogelijkheid geeft zich tot de rechter te wenden stemmen zij in. Dat partijen alvorens zich tot de rechter te wenden eerst onderling overleg over de huurprijswijziging hebben gevoerd en zich ook de nodige inspanning hebben getroost het eens te worden lijkt voor de hand te liggen. Het opwerpen van een ontvankelijkheidseis zal daartoe een extra stimulans vormen. Hoe beoordeelt de regering het voorstel van MKB-Nederland de ontvankelijkheid niet afhankelijk te stellen van een advies opgesteld door beëdigde deskundigen, maar door een of meer door partijen benoemde adviseur(s), waardoor ook leden van de Bedrijfsadviescommissie als deskundigen kunnen optreden? In de MvT wordt gesteld dat vanzelf spreekt dat het deskundigenadvies zodanig is

ingericht dat navolgbaar is op welke wijze de geadviseerde huurprijs tot stand is gekomen; nu wordt voorgesteld bij de nadere huurprijsvaststelling het criterium marktwaarde te hanteren achten de leden van de PvdA het des te klemmender de motiveringsplicht voor de deskundigen in de wet op te nemen. De gemaakte kosten voor de deskundigen maken geen deel uit van de proceskosten.

Omdat artikel 1624, vijfde lid, geen waarborg kan bieden dat niet in de huurovereenkomst wordt opgenomen dat deze kosten op voorhand aan de huurder worden toebedeeld, vragen deze leden wat zich er tegen verzet dit in de wet zelf te regelen.

Ten aanzien van de frequentie waarmee partijen een nadere vaststelling van de huurprijs kunnen vorderen, menen deze leden dat, indien het bij opeenvolgende huurovereenkomsten met betrekking tot dezelfde bedrijfsruimte voor een bepaalde tijd van minder dan vijf jaar in wezen gaat om verlenging van de bestaande overeenkomst ook dan, nadat de huur vijf jaar heeft geduurd, huurprijswijziging verzocht kan worden. Zien zij het goed, dan geldt hetzelfde indien de overeenkomst voor bepaalde tijd voor minder dan vijf jaar maar langer dan twee jaar niet is opgezegd en inmiddels vijf jaar is verstreken sinds de overeenkomst is aangegaan. Wellicht kan de regering hierover duidelijkheid verschaffen. Nu de regering voorstelt om de huurprijs te laten gelden met ingang van de dag waarop deze is gevorderd, zou ook uit de tekst van de wet zelf moeten blijken dat de door de rechter vastgestelde huurprijs niet ingaat vóór de datum van verlenging van de overeenkomst. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of zij deze mening deelt. Met de voorstellen die betrekking hebben op de omzethuurprijs en de huurgewenningsperiode kunnen zij vooralsnog instemmen.

De leden van de PvdA vragen de regering conclusie dat bij handhaving van de huurprijsbescherming en de opzegbescherming de beschermende werking van de wet door de vrijlating van de duur van de overeenkomst nauwelijks zal worden aangetast, nader te motiveren. Zij vraagt de regering daarbij tevens in te gaan op de vraag waarom niet wordt voorgesteld de beëindiging op grond van «belangenafweging» eerst na tien jaar van toepassing te laten zijn. Immers, ook in de MvT op blz. 29 wordt erkend dat de verruiming van de opzeggrond «persoonlijk duurzaam in gebruik willen nemen als bedrijfsruimte» ten gevolge van de verruiming van dit begrip en het in principe vervallen van de termijnbescherming de continuïteit van de bedrijfsvoering van de huurder wat kwetsbaarder wordt. De rechter dient volgens het voorstel de vordering in ieder geval toe te wijzen in de situaties als weergegeven in het tweede lid van artikel 1628, ook indien sinds het aangaan van de overeenkomst geen vijf jaar zijn verstreken. Een nadere belangenafweging kan niet plaatsvinden in geval de vordering wordt ingediend omdat de verhuurder een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming wil verwezenlijken, ook niet indien de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst uitdrukkelijk heeft verklaard daar gedurende een langere periode niet toe over te zullen gaan. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat een dergelijk gedrag tegenover de huurder die inmiddels heeft geïnvesteerd in het pand en eventuele kosten voor bedrijfsovername heeft gemaakt op deze wijze wordt gehonoreerd. Het is de leden van de PvdA-fractie ook niet duidelijk waarom een vordering op grond van artikel 1628, tweede lid, onder punt c, ook (veel) eerder dan vijf jaar na het aangaan van de overeenkomst dient te worden toegewezen. Welke nieuwe elementen kunnen in zo'n geval een zo wezenlijk deel uitmaken van het redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst dat bij het niet accepteren daarvan de oorspronkelijke overeenkomst mag worden opgezegd? Kan dit aan de hand van voorbeelden worden geïllustreerd?



Van de kant van de detailhandel is kritiek op het in te voeren criterium voor de huurprijsvaststelling, te weten de marktwaarde, aldus de leden van de CDA-fractie. Gevreesd wordt dat de winkels die door een gemiddeld genomen lage opbrengst minder huur kunnen opbrengen, zoals bijvoorbeeld sommige boekwinkels, zullen worden verdrongen door goedlopende winkels die die huur wel kunnen opbrengen. Wil de regering reageren op het bezwaar dat de nieuwe wet voor de minder winstgevende branches in de detailhandel het moeilijker zal maken het hoofd boven water te houden?

De leden van de VVD-fractie onderkennen dat de kwestie van de huurprijsvaststelling van huurder en verhuurder uiterst belangrijk is en makkelijk aanleiding kan geven tot conflicten. Over het voorgestelde art. 1631c reserveren de leden van de VVD-fractie vooralsnog hun oordeel. Daartoe is het antwoord op de navolgende vragen mede van belang. In eerste instantie hechten zij eraan indien de regering nader uiteenzet waarom de huidige in artikel 1632a neergelegde regeling naar haar oordeel niet voldoet. Heeft de regering kritiek op de referentieperiode van vijf achtereenvolgende jaren, waardoor er automatisch een bepaalde matiging optreedt bij de aanpassing van de huurprijs? Heeft zij ook de optie overwogen om de bestaande regeling aan te passen door bijvoorbeeld in een snellere extra judiciële-procesgang te voorzien en de regeling voor het verkrijgen van inzage in betaalde huurprijzen voor een «vergelijkbaar pand» c.q. het functioneren van de bedrijfshuur-adviescommissies te optimaliseren?

Deze leden vragen de regering tevens de aanwending van het criterium «marktwaarde» meer uitgebreid toe te lichten. Is de regering van mening dat, mede gelet op de specifieke beperkende planologische regelgeving e.d. er voldoende lokaties beschikbaar zijn, of kunnen komen, om het marktmechanisme redelijkerwijs zijn werk te laten doen? In dit verband dient ondermeer te worden overwogen dat voor het toevoegen van winkeloppervlakte strenge planologische regelgeving wordt gehanteerd. Voor huurders zijn alternatieven voor de verplaatsing van hun winkelbedrijf meestal schaars. Deelt de regering deze visie op de markt?

Ook kunnen de leden van de VVD-fractie zich enig (juridisch) verband voorstellen tussen de feitelijke exploitatie van de bedrijfsruimte, bijvoorbeeld als kledingzaak of als boekwinkel, en de marktwaarde van die bedrijfsruimte. Hoe denkt de regering daarover? Zijn voor haar uitsluitend de exploitatiemogelijkheden relevant?

Is de regering van mening dat bij de vaststelling van de marktwaarde enig prijsvergelijk dient plaats te vinden met soortgelijke bedrijfsruimte binnen een vastomlijnd gebiedsdeel? Wie komen in aanmerking om als bindend adviseurs te worden benoemd? Zijn dat uitsluitend reguliere makelaars of kunnen daaronder ook bijzondere deskundigen zoals branchevertegenwoordigers worden begrepen?

In het wetsvoorstel zal de dwingendrechtelijk voorgeschreven duur van de huurovereenkomst vervallen. Wettelijke voorschriften omtrent de duur van de overeenkomst zijn niet meer opgenomen. De leden van de D66-fractie zijn van mening dat zowel de huurders als de verhuurders belang hebben bij zekerheid gedurende een bepaalde tijd. De verhuurder heeft de zekerheid dat hij gedurende een bepaalde tijd inkomsten heeft. De huurder heeft de zekerheid van een vaste huurprijs gedurende een bepaalde termijn. Dit is voor de huurder van belang omdat hij bij zijn bedrijfsvoering van deze huurprijs kan uitgaan. De huurder moet in staat worden gesteld om bepaalde investeringen gedurende de huurtermijn terug te verdienen. Ook de continuïteit van de bedrijfsvoering is voor die termijn gewaarborgd. Nog steeds is er sprake van schaarste wanneer het gaat om goede lokaties. In die zin moet de verhuurder nog steeds als de economisch sterkere partij worden gezien. Volgens het rapport «Huur en

verhuur van bedrijfsruimte; evaluatie van de alternatieven voor de huidige wettelijke bepalingen» (rapport Bakkenist) zal bij handhaving van de huurprijsbescherming en de opzeggingsbescherming de beschermende werking van de wet door vrijlating van de duur van de overeenkomst nauwelijks worden aangetast. Inderdaad heeft de regering in haar wetsvoorstel opgenomen dat huurprijswijzigingen slechts een keer in de vijf jaar kunnen worden verzocht. Echter het loslaten van de termijnbescherming heeft, in de ogen van de leden van de D66-fractie, wel degelijk gevolgen voor de opzeggingsbescherming. De consequentie is immers dat de verplichte ontruimingsgronden eerder van toepassing zullen zijn dan onder de oude wetgeving. De beëindigingsgronden «voorgenomen realisatie van een bestemmingsplan» en «weigering acceptatie redelijk aanbod nieuwe huurovereenkomst» komen onder de huidige regeling pas aan bod wanneer de huurovereenkomst tien jaar heeft geduurd. Hetzelfde geldt voor de beëindigingsgrond «belangenafweging». De huurders lopen dus een grotere kans na een kortere periode en in meer gevallen dan nu het pand te moeten verlaten. Hierdoor kan de continuïteit van de bedrijfsvoering en het kunnen terug verdienen van de gedane investeringen in gevaar komen.

Deze vragen de regering of er inderdaad behoefte is aan een wijziging van de huidige termijnbescherming. De mogelijkheid van afwijkende bedingen blijft immers, mits de rechterlijke goedkeuring wordt verkregen, bestaan. Ook het voorgestelde artikel 1631b maakt het mogelijk overeenkomsten van korte duur te sluiten, waarop de opzeggingsbescherming niet van toepassing is. Hierdoor is in de behoefte van afwijkende termijnen voorzien. Heeft de regering ook overwogen de beëindigingsgrond «belangenafweging» pas na tien jaar van toepassing te verklaren?

Naar de mening van de leden van de D66-fractie zou moeten worden gezocht naar een mogelijkheid om het aangaan van een huurovereenkomst voor een langere periode te bevorderen. Bijvoorbeeld door, zoals een deel van de SER aangeeft, de huurder het recht te geven een beroep op ontruimingsbescherming te doen, indien de huurovereenkomst voor een periode korter dan vijf jaar wordt aangegaan en mits de totale huurtermijn langer is dan twee jaar. Heeft de regering een dergelijke mogelijkheid overwogen?

De leden van de D66-fractie kunnen er mee instemmen dat de regering, in navolging van de opmerkingen van de SER, de NVvR en de VHA, de in het concept wetsvoorstel voorgestelde koppeling van de beoordeling van een huurprijswijziging door de rechter aan een opzegging door de verhuurder, heeft laten varen en een mogelijkheid van directe huurprijsvaststelling door de rechter heeft opgenomen.

Uit het rapport Bakkenist blijkt dat er veel kritiek is op de methode van de huurprijsvaststelling en in het bijzonder op het criterium van de vergelijkbare bedrijfsruimte. Vergelijkingsobjecten blijken vaak moeilijk te vinden. Ook ontbreken de criteria die aangeven wanneer een pand vergelijkbaar is en is de methode van vergelijking niet uniform. Verder noemt het rapport de procedure ingewikkeld en langdurig. De gemiddelde huurprijs biedt de huurder echter ook bescherming tegen forse en abrupte huurprijsstijgingen. De markt voor de huur en verhuur van winkelpanden bijvoorbeeld wordt nog steeds gekenmerkt door schaarste. Bovendien maakt regulering van het aanbod (bijvoorbeeld door middel van planologische maatregelen) en concentratie van aanbod in één hand (bijvoorbeeld winkelcentra) de markt imperfect. Het begrip marktwaarde is niet nader in de wet omschreven. Artikel 1631c, vierde lid, noemt alleen enkele factoren die een rol kunnen spelen, maar deze zijn niet limitatief. Dit kan in de ogen van de leden van de D66-fractie leiden tot lastige discussies omtrent de concrete invulling van het begrip marktwaarde.

Grote huurprijsverhogingen kunnen tot een verschraling van het winkelaanbod leiden. Zittende huurders, soms al jarenlang, kunnen de huurverhoging niet uit de exploitatie van hun winkel halen en verdwijnen.

Daarvoor in de plaats komen huurders die de bedrijfsruimte voor korte tijd huren en weer verdwijnen. Deze leden wijzen op de situatie in bijvoorbeeld de PC Hoofdstraat in Amsterdam. De sociale gevolgen van een dergelijke ontwikkeling kunnen fruikend zijn voor de buurtbewoners. Dagelijkse boodschappen moeten zij elders doen, omdat bakker, slager en groenteboer vanwege de te hoge huurprijzen vertrokken zijn en er slechts schoenen- en kledingwinkels voor in de plaats gekomen zijn. Bovendien staat veel winkelruimte langdurig leeg als gevolg van de te hoge huren. De leden van de D66-fractie zijn zeer bezorgd over deze ontwikkelingen, die zich ook in andere winkelstraten in Nederland voordoen. Door het begrip marktwaarde te hanteren, zullen de omschreven processen zich waarschijnlijk nog veel sneller voor gaan doen. Deze leden zijn niet overtuigd van de door de regering aangevoerde argumenten en vraagt de regering haar standpunt inzake de invoering van de marktwaarde te heroverwegen. Is het alles afwegende niet beter om de huidige manier van huurprijsvaststelling, al dan niet in aangepaste vorm, te handhaven?

In het wetsvoorstel bestaat geen koppeling met de exploitatiemogelijkheden. Hierdoor zal bijvoorbeeld een winkelbedrijf in de boekenbranche bij een nadere huurprijsvaststelling op basis van de gestegen marktwaarde de bedrijfsvoering moeten staken, waardoor gedane investeringen en opgebouwde goodwill verloren gaan. Naar de mening van de leden van de D66-fractie zou rekening moeten worden gehouden met de aard van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. Heeft de regering een indeling in branches overwogen? Een brancheverdeling lijkt des te meer noodzakelijk, omdat in het voorstel nagenoeg alle bedrijfsruimte onder dezelfde regeling valt. In de memorie van toelichting wordt op blz. 16 de huurprijs van vergelijkbare ruimte met inachtneming van de aard van de bedrijven die daarin worden uitgeoefend, slechts als een van de relevante omstandigheden genoemd.

De regering heeft geen redenen gezien om af te zien van de inschakeling van de bedrijfshuuradviescommissie (de BHAC). In het rapport Bakkenist wordt aan het nut getwijfeld. Ze zou te traag werken en onvoldoende deskundig zijn. Vele anderen zijn echter wel overtuigd van het nut van de BHAC. Ook de rechters vragen regelmatig om advies. Deze leden zijn het met de regering eens. De BHAC is immers een door het bedrijfsleven zelf opgezette organisatie. De commissie heeft echter geen wettelijke status. Het verdient in de ogen van de leden van de D66-fractie aanbeveling de BHAC alsnog een wettelijke status te geven.

De regering heeft het voorstel van de NVvR en de CTW, om een vordering tot huurprijsvaststelling slechts ontvankelijk te achten als daarbij een deskundigenadvies wordt overlegd, overgenomen. Ook deze leden zijn van mening dat een voorafgaand deskundigenadvies in veel gevallen een gang naar de rechter kan voorkomen. Dit is des te meer van belang aangezien aanmerkelijk meer bedrijfsruimtes onder het werkingsgebied van de artikelen 1624 e.v. gaan vallen en dus een beroep kunnen doen op de regels met betrekking tot de huurprijsvaststelling. Wel vragen de leden van de D66-fractie of de inschakeling van een deskundige een formele eis zou moeten zijn. Serieus overleg vooraf zou ook op andere manieren bevorderd kunnen worden. Bijvoorbeeld door, zoals ook MKB Nederland aangeeft, de bepaling op te nemen dat de rechter de eisende partij niet ontvankelijk verklaart, wanneer hij onvoldoende heeft getracht door middel van overleg tot een huurprijswijziging te komen. Het verplicht inschakelen van een beëdigde deskundige maakt het immers voor de partijen onaantrekkelijk om langs een goedkopere weg, bijvoorbeeld middels een adviseur, invulling aan het overleg te geven. Indien het overleg op niets uit loopt moet immers alsnog een beëdigde deskundige worden ingeschakeld. Verder wordt uit het wetsvoorstel niet duidelijk of de huurovereenkomst bij voorbaat kan bepalen dat partijen gebonden zijn aan het advies van een deskundige.

Bij het bepalen van de regeling voor het nader vaststellen van de huurprijs wordt het thans geldende criterium vervangen door het begrip marktwaarde. In de memorie van toelichting wordt aangegeven dat dit criterium duidelijkheid schept en de investeringszin aan de zijde van de verhuurder zal bevorderen. Ondanks de matigende invloed van het vierde lid van artikel 1631c, rijst bij de leden van de RPF-fractie, de vraag of de koppeling aan de marktwaarde niet gemakkelijk tot min of meer buitensporige prijsstijgingen zou kunnen leiden. Zouden aspecten als de exploitatiemogelijkheid ook niet mee moeten wegen? In hoeverre kan in de rechterlijke overwegingen worden betrokken de vraag of de gevraagde huurprijsstijging zal leiden tot het «sluiten van de tent»? Is hiermee voldoende recht gedaan aan het feit dat de markt waar het hier voornamelijk om gaat, namelijk verhuur van winkelruimte, een verhuurdersmarkt is? Deze leden vragen de regering of het bovenstaande aanleiding is voor een heroverweging.

Het voorgestelde artikel 1631c voor het nader vaststellen van de huurprijs aan de hand van het criterium «marktwaarde» roept grote bezwaren op bij een verhuurdersmarkt, aldus de leden van de SGP-fractie. Ligt er voor de overheid geen verantwoordelijkheid om onevenwichtigheden te voorkomen, alleen al vanwege het feit dat bijvoorbeeld de winkelmarkt aan zeer strakke planologische regelgeving (soms volumebeheersing) wordt gebonden? Zijn er geen goede gronden om de bestaande regeling, die globaal genomen toch bevredigend werkt, te handhaven?

De leden van de GPV-fractie menen dat wanneer bij de berekening van de nieuwe huurprijs de referentieperiode van vijf achtereenvolgende jaren vervangen wordt door het criterium «marktwaarde» bijzondere eisen gesteld moeten worden aan de precieze inhoud en reikwijdte van dat criterium. De genoemde leden zijn van mening dat vermeden moet worden dat wederom een zogenaamd «Lijnbaan-effect» optreedt waarmee huurders bij verlenging van hun huurcontract geconfronteerd worden met excessieve huurstijgingen die de exploitatiemogelijkheden van hun bedrijf in gevaar brengen. De genoemde leden menen dat overwogen moet worden de opsomming in artikel 1631c, vierde lid, uit te breiden zodat meer duidelijkheid ontstaat wat bij het bepalen van de marktwaarde moet worden meegewogen. Deze leden vragen of het huurmatigende effect van een referentieperiode van drie tot vijf jaar voorafgaande aan de verlenging van een huurcontract en de exploitatiemogelijkheden van de onderneming bij de vaststelling van de marktwaarde kan worden meegenomen. Meer algemeen merken zij op dat zij de voorkeur geven aan een meer uitgebreide definitie van het criterium «marktwaarde» in de wettekst. De rechtszekerheid en duidelijkheid voor zowel verhuurders als huurders is gediend met een marktwaardebegrip dat zoveel mogelijk is geobjectiveerd.

De leden van de GPV-fractie vragen voorts of de rechtsgelijkheid voldoende is gewaarborgd wanneer de bedrijfshuuradviescommissie en de rechter slechts een globale omschrijving wordt geboden hoe de marktwaarde van een bedrijfsruimte moet worden vastgesteld. Het vergroten van de duidelijkheid over de inhoud en de vaststelling van de marktwaarde kan naar de opvatting van deze leden een goede motivering in het deskundigenadvies en rechterlijke uitspraken bevorderen. Een nauwkeuriger beschrijving van het criterium «marktwaarde» zou ook het opnemen van een motiveringsplicht voor de adviseur in huurgeschillen in het onderhavige wetsvoorstel mogelijk maken.

De leden van de GPV-fractie zijn van mening dat het de voorkeur verdient dat contractpartners, wanneer een meningsverschil ontstaat over de hoogte van de huurprijs, zoveel mogelijk door inhoudelijk overleg tot overeenstemming moeten komen. De verplichte inschakeling van een

onafhankelijke deskundige lijkt daaraan in de weg te kunnen staan omdat deze ontvankelijkheidseis een geringe prikkel tot onderling overleg heeft. Ook wanneer partijen twisten over de benoeming van de deskundige is het aannemelijk te veronderstellen dat één der partijen zich niet door het advies zal laten overtuigen en de rechter toch nog de definitieve beslissing zal moeten geven. Het drempelverhogend effect van een verplicht deskundigenadvies kan daarom veel kleiner zijn dan in de memorie van toelichting wordt verondersteld. De leden van de GPV-fractie geven voorlopig de voorkeur aan een rechterlijke toets waarin wordt nagegaan of beide partijen door middel van overleg voldoende geprobeerd hebben om tot een huurprijswijziging te komen. Voorts menen de aan het woord zijnde leden dat de adviezen van onafhankelijke adviseurs aan kracht kunnen winnen wanneer daaraan motiveringsvereisten worden gesteld.

De leden van de GPV-fractie verzoeken de regering nader te motiveren waarom de mogelijkheid tot tussentijdse beëindiging door de huurder wél in het concept-voorstel en niet in het onderhavige wetsvoorstel is opgenomen. Er kunnen zich immers noodsituaties voordoen waarbij een regeling analoog aan artikel 7A:1639w, BW, op zijn plaats is? Wanneer een dergelijke regeling niet wordt overwogen vragen de hier aan het woord zijnde leden welke mogelijkheden de indeplaatsstelling en artikel 6:258, BW, bieden om in dergelijke situaties tot een bevredigende oplossing te komen.

De leden van de SP-fractie stellen vast dat de huurprijs in het wetsvoorstel wordt gekoppeld aan de marktwaarde. Zij hebben inmiddels kennis genomen van enkele schriftelijke commentaren op het wetsvoorstel, o.a. van de Raad Nederlandse Detailhandel en Ahold Vastgoed BV (mede namens een vijftal andere bedrijven), waarin wordt bepleit juist niet aan te sluiten bij de marktwaarde, met name omdat dat de huurprijs fors kan opdrijven en dus de investeringszin zal afremmen. Deze leden willen graag de reactie van de regering op deze bezwaren horen.

## **5. Renovatie en onderhoud**

In het wetsvoorstel zijn geen bepalingen omtrent renovatie opgenomen. Aan een renovatieregeling zal pas aandacht worden besteed bij het overbrengen van de titel met betrekking tot huur en verhuur van Boek 7a naar Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. De leden van de PvdA-, CDA-, D66-, en GPV-fractie willen echter wijzen op het belang van een goede regeling ten aanzien van de renovatie. Zo is een heldere definitie van het begrip renovatie noodzakelijk om vermenging met groot onderhoud uit te sluiten. Ook zal een renovatieregeling voorwaarden moeten bevatten waaronder de huurder een gedoogplicht kan worden opgelegd. Het is deze leden niet duidelijk waarom met een renovatieregeling gewacht wordt tot de integratie van de titel over de huur en verhuur in Boek 7 van het BW. Zij verzoeken de regering op dit punt nog eens in te gaan.

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering hoeveel tijd er gemoeid zou zijn met het overbrengen van de titel met betrekking tot huur en verhuur van Boek 7A naar Boek 7 van het BW. Kunnen daarop vooruitlopend niet in het kader van het voorliggend wetsontwerp nadere voorstellen voor regelgeving op dit punt aan de Kamer worden voorgelegd?

Omdat een onderhuurder degene kan zijn door wie in feite de bedrijfsuitoefening plaatsvindt en die eventueel zelf investeringen heeft gedaan en goodwill heeft opgebouwd, vragen de leden van de PvdA-fractie waarom de bepalingen van artikel 1629, tweede en derde lid, en artikel 1635a niet ook op de onderhuurder, mits uiteraard aan deze bevoegdelijk

is onderverhuurd, van toepassing zijn. Licht het ook niet voor de hand te bepalen dat de opzegging van deze onderhuurovereenkomst onmiddellijk na die van de hoofdhuurovereenkomst moet plaatsvinden, zodat de onderhuurder de gelegenheid heeft de hoofdhuurder te bewegen niet met de opzegging in te stemmen?

De leden van de D66-fractie kunnen grotendeels instemmen met de voorgestelde regeling omtrent onderhuur (zoals neergelegd in artikel 1628, eerste lid 1, en artikel 1631d). Wel hebben de leden een vraag over het derde lid. Volgens het derde lid moet de onderverhuurder schadevergoeding betalen aan de onderhuurder indien hij onzorgvuldig heeft gehandeld. Onder het huidige recht kan de onderhuurder zich baseren op de enkele schending van de contractuele verplichting. Leidt deze wijziging niet tot een verslechtering van de positie van de onderhuurder?

De leden van de GPV-fractie vragen de minister in dit verband de tekstvoorstellen voor een renovatieregeling van de Raad voor Onroerende Zaken van commentaar te voorzien.

## **6. Werklast rechterlijke macht**

Verwacht de regering niet dat de nieuwe regelgeving in de aanvangsfase zal leiden tot een hausse aan procedures? Verwacht zou kunnen worden dat door het van toepassing verklaren van de artikelen 1624 e.v. op de overeenkomsten waarop onder de oude regeling de Huurwet van toepassing is, het aantal procedures voor de rechter zal toenemen, aldus de leden van de D66-fractie. Immers over overeenkomsten waarop thans de Huurwet van toepassing is wordt nauwelijks geprocedeerd, terwijl onder de aangepaste 1624-regeling naar alle waarschijnlijkheid veelvuldig zal worden geprocedeerd over de huurbeëindiging. Wat zijn de gevolgen hiervan voor de werklast van de kantonrechters? Zullen er geen onaanvaardbaar lange wachttijden ontstaan voordat een procedure met een rechterlijke beslissing wordt beëindigd?

## **II. ARTIKELEN**

### **Artikel 1624 en 1624a**

De leden van de PvdA-fractie delen de mening van de ROZ dat, gelet op artikel 1624, tweede lid, niet alleen de bestemming maar ook de samenhang en het economisch verband voor het afhankelijk zijn van belang zijn, en het daarom wenselijk is de woorden «gelet op de bestemming» te laten vervallen.

Kan de regering de onderlinge verhouding tussen artikel 1624, vijfde lid en 1624a, eerste lid nader toelichten? Artikel 1624, vijfde lid verklaart afwijkingen ten nadele van de huurder ongeldig. Artikel 1624a zegt dat afwijkende bedingen alleen geldig zijn als de rechter daar zijn goedkeuring aan heeft gegeven, aldus de leden van de D66-fractie.

Dit artikel is aanzienlijk minder dwingend-rechtelijk dan de huidige bepalingen inzake huur en verhuur van bedrijfsruimte. De leden van de RPF-fractie vragen op welke wijze de toetsing door de kantonrechter in de praktijk zal verlopen. Hoe verzekert hij zich van de daadwerkelijke instemming van beide partijen? Kan het uitgesloten worden geacht dat de wederzijdse instemming in omstandigheden is gebaseerd op feitelijke machtsverhoudingen in een bepaald marktsegment?

Wat betreft artikel 1624, tweede lid, stellen de leden van de SGP-fractie de vraag waarom met betrekking tot de afhankelijke woning alleen de bestemming als bepalend criterium is genoemd, terwijl in de praktijk en jurisprudentie ook andere factoren bepalend blijken voor het afhankelijk karakter van de woning.

Met betrekking tot artikel 1624, vijfde lid, stellen deze leden de vraag of afwijking van dwingend-rechtelijke bepalingen zonder goedkeuring van de rechter wel mogelijk is ten nadele van de verhuurder.

De leden van de SGP-fractie hebben een voorkeur om de woorden «bijzondere omstandigheden» te vervangen door: zeer bijzondere omstandigheden. Bovendien menen zij dat de kantonrechter verplicht zou moeten worden partijen op te roepen, teneinde (ook) het standpunt van de exploitant met betrekking tot de voorgenomen afwijking te kunnen vernemen.

De definitie van het begrip «bedrijfsruimte» kan volgens de leden van de GPV-fractie vragen oproepen wanneer niet nader omschreven wordt wat met de zinsnede «de, gelet op de bestemming, afhankelijke woning» bedoeld wordt. Zo is het deze leden onduidelijk of voor het antwoord op de vraag of een woning «afhankelijk» is alleen de bestemming relevant is of dat ook de samenhang en het economische verband tussen bedrijfsruimte en woning een rol spelen. Voorts hebben zij behoefte aan een nadere uiteenzetting over de vraag wanneer wel en wanneer niet sprake is van een afhankelijke woning.

De leden van de GPV-fractie staan in beginsel positief tegenover het verruimen van de mogelijkheden om van de wettelijke voorschriften afwijkende bedingen op te stellen. Een dergelijke vrijheid veronderstelt wel een bepaalde gelijkheid in de rechtspositie van de contractpartners. Het kan niet zo zijn, zo menen deze leden, dat één der contractpartners buiten spel wordt gezet bij de vaststelling van de bijzondere bepalingen in een huurovereenkomst. Deze leden zien een belangrijke rol weggelegd voor de rechterlijke goedkeuring die een voorwaarde is voor de geldigheid van de afwijkende bedingen. De genoemde leden zijn er niet van overtuigd dat het criterium «bijzondere omstandigheden» voor deze rechterlijke goedkeuring volstaat. Zij vragen of niet gesproken zou moeten worden van «zeer bijzondere omstandigheden», of een vergelijkbaar toegespitst criterium, en of een ambtshalve toetsing van die omstandigheden door de rechter niet aangewezen zou moeten zijn.

### **Artikel 1625**

De leden van de PvdA-fractie stellen voor in het derde lid in de tweede volzin na «opzegging» in te voegen «door de verhuurder»; ook de huurder kan immers de overeenkomst opzeggen.

Artikel 1625, vijfde lid bevat een omzetting van een te laat gedane opzegging. De regeling leidt er bij een overeenkomst voor bepaalde tijd toe dat tot de dag voorafgaand aan de volgende huurtermijn kan worden opgezegd. Komt hiermee de zekerheid die partijen aan afspraken omtrent de huurtermijnen ontnemen niet in het gedrang, zo vragen de leden van de D66-fractie? Beëindigingsgronden die minder dan een jaar voor de datum van verlenging van de overeenkomst zouden opkomen kunnen dan immers alsnog tot het afbreken van het contract leiden.

### **Artikel 1626**

In artikel 1626, sub b, wordt naast de echtgenoot niet genoemd de samenwonende partner constateren de leden van de D66-fractie. Kan de regering toelichten waarom de samenwonende partner niet onder de uitzonderingscategorieën is opgenomen?

## **Artikel 1627**

De leden van de D66-fractie vragen of de verhuurder de zes-weeken termijn ook moet afwachten indien reeds voordien bekend is dat de huurder niet met de beëindiging instemt?

## **Artikel 1628**

De leden van de PvdA-fractie onderschrijven de opvatting van de regering dat de opzeggingsgrond van het eerste lid onder d niet ziet op een gewijzigde bestemming krachtens de anticipatieprocedure van artikel 19 Wet RO. De verhuurder kan daarin immers zelf een initiërende rol spelen.

Bij artikel 1628, tweede lid onder a hebben de leden van de D66-fractie de volgende vraag. In de praktijk (bijvoorbeeld in de horeca) komt het voor dat de huurder weliswaar zijn verplichtingen als huurder op tijd nakomt, maar in het gehuurde pand illegale activiteiten (bijvoorbeeld handel in verdovende middelen c.q. gestolen zaken) verricht c.q. daar niet tegen optreedt. Het blijkt vaak lastig om hiertegen via de bestuursrechtelijke weg op te treden. Is het mogelijk en gemakkelijk om via de opzeggingsgrond «behoorlijke bedrijfsvoering» de huurovereenkomst te beëindigen? Zo niet, is het dan niet raadzaam een extra opzeggingsgrond in het leven te roepen, die de eigenaar een instrument geeft om de huurovereenkomst te beëindigen, wanneer in het gehuurde illegale activiteiten plaatsvinden, terwijl de huurder er niet tegen optreedt ?

In het kader van een evenwichtig onderhandelingsklimaat tussen huurders en verhuurders waarderen de leden van de VVD-fractie de tekst van art. 1628, zesde lid in beginsel positief. Op basis van dat artikel kan de rechter immers een forse huurprijsstijging bij verlenging enigszins dempen door middel van geleidelijke verhogingen. Deze leden vragen de regering in hoeverre voor de mate van demping een rol is weggelegd voor beëdigde deskundigen, inclusief branchevertegenwoordigers.

Wat betreft artikel 1628, tweede lid, sub c stellen deze leden de vraag of de redelijkheid van een aanbod niet in een meer omvattende zin beschouwd zou moeten worden, inclusief de huurprijs.

Met betrekking tot artikel 1628, tweede lid, sub d, stellen de leden van de SGP-fractie voor om achter de woorden «op het verhuurde liggende» op te nemen: «of een op grond van een krachtens artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening verleende vrijstelling toegelaten». Een soortgelijke aanpassing bepleiten zij ten aanzien van artikel 1636b, eerste lid.

Ten aanzien van artikel 1628, vijfde lid, stellen deze leden de vraag of de rechter bij verlenging geen acht behoeft te slaan op de eventueel door partijen overeengekomen verlengingsperiode.

## **Artikel 1629**

Waarom bevat de schadevergoeding van het derde lid een maximum van twee maal de laatstelijk geldende jaarhuur, zo vragen de leden van de D66-fractie?

## **Artikel 1631a**

De leden van de PvdA-fractie vragen of het de bedoeling is dat de verhuurder indien beëindiging van de overeenkomst op de grond bedoeld in artikel 1628, eerste lid, heeft plaatsgevonden, jegens de huurder slechts dan tot schadevergoeding is gehouden indien de wil om het gehuurde in gebruik te nemen niet aanwezig is geweest.



In het eerste lid staat dat de wil om het verhuurde persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen als bedrijfsruimte van de aanvang af in werkelijkheid aanwezig moet zijn. In het huidige artikel (artikel 1628a) staat niet dat de wil van de aanvang af aanwezig moet zijn geweest, aldus de leden van de D66-fractie. Verwacht de regering met betrekking tot deze zinsnede geen bewijsproblemen?

#### **Artikel 1631c**

Waarom geldt een huurgewenningsperiode alleen voor de huurder? Het is immers ook mogelijk dat er sprake is van een neerwaartse huurprijs-aanpassing, zodat een geleidelijke verlaging ook tot de mogelijkheden zou kunnen behoren, aldus de leden van de D66-fractie. Ingevolge het zesde lid gaat de huurprijs in per datum van de indiening van de vordering. Wat als de vordering is ingediend voordat de huurtermijn verstreken is?

De leden van de GPV-fractie vragen of artikel 1631c, zesde lid de mogelijkheid open laat dat de door de rechter vastgestelde huurprijs ingaat voor de datum van verlenging van de huurovereenkomst.

#### **Artikel 1631d**

Het is de leden van de GPV-fractie uit de toelichting bij het wetsvoorstel niet duidelijk geworden wanneer een onderverhuurder ervan mag uitgaan dat hij voldoende voor de belangen van de onderhuurder heeft gewaakt en deze dus geen aanspraak kan maken op een schadevergoeding. Deze leden vragen of het niet beter is de verplichtingen van onderverhuurder en onderhuurder contractueel vast te leggen, hetgeen de bewijsvoering aanzienlijk vergemakkelijkt.

#### **Artikel 1635**

Heeft de regering rekening gehouden met de opmerking van de SER dat de huidige regeling van indeplaatsstelling onvoldoende houvast biedt om de penetratie van malafide huurders via de weg van de indeplaatsstelling te verhinderen? Volgens de SER zou het overweging verdienen te voorzien in een toetsing van de antecedenten van de kandidaat-huurder door de rechter, aldus de leden van de D66-fractie. Voorts acht de SER een studie naar deze problematiek en een mogelijke oplossing daarvan geboden. Ook de leden van de D66-fractie missen de rol van de verhuurder bij de indeplaatsstelling. Deze leden steunen de mening van de SER.

De leden van de VVD-fractie achten het van belang dat voor de overdracht van bedrijven of praktijken geen onnodige beletselen worden opgeworpen. Daarbij past dat ook de indeplaatsstelling in de lopende huurovereenkomst op eenvoudige wijze kan plaatsvinden, mits de positie van de verhuurder niet wordt verslechterd. Vanuit dit kader plaatsen zij een vraagteken bij het criterium dat de huurder een zwaarwichtig belang moet hebben bij de overdracht van zijn bedrijf. Deze leden verzoeken de regering feitelijk in te vullen waaraan zij bij dit criterium denkt.

Zij hebben begrip voor de wens die onder meer vanuit de horecasector wordt gehoord om verhuurders de mogelijkheid te bieden enig antecedentenonderzoek naar de kandidaathuurder te kunnen verrichten c.q. een audit te laten plaatsvinden. Hoe denkt de regering daarover? Ziet zij de mogelijkheid om een wettelijk handvat aan de verhuurders te bieden?

Wat betreft het voorgestelde artikel 1635 achten de leden van de SGP-fractie het van groot belang dat het dwingendrechtelijk karakter van het huidige artikel 1635 («ongeacht enig anders luidend beding») wordt

gehandhaafd, zodat quasi-vrijwillige afwijking niet mogelijk is en de mogelijkheid van indeplaatsstelling behouden blijft.

De leden van de GPV-fractie merken op dat voor pompstationhouders de mogelijkheid van indeplaatsstelling van belang is voor de beëindiging van hun exploitatie. Wanneer deze mogelijkheid met behulp van artikel 1635 opzij kan worden gezet belet dat de exploitant bij de ontruiming van het tankstation een uitkering te bedingen die onderdeel zou kunnen uitmaken van zijn oudedagsvoorziening. De genoemde leden achten dit ongewenst en vragen naar de opvatting van de regering op dit punt.

### **Artikel XIII**

De leden van de PvdA-fractie vragen welke de voor- en nadelen voor huurder en verhuurder zijn indien van de onmiddellijke werking van de nieuwe wettelijke regels ten aanzien van niet-artikel 1624 bedrijfsruimte, waarop nu Hoofdstuk VIA van de Huurwet van toepassing is, wordt afgezien.

De leden van de D66-fractie vinden een goede overgangsregeling in dit wetsvoorstel van belang. Partijen hebben immers hun keuze voor een bepaalde overeenkomst en de gedane investeringen mede gebaseerd op de bestaande wetgeving. Deze leden kunnen grotendeels instemmen met de door de regering voorgestelde overgangsregeling. Wel hebben deze leden nog een vraag over het tweede lid. Voor de bestaande huurovereenkomsten terzake van «niet 1624-bedrijfsruimte» waarop Hoofdstuk VIA van de Huurwet van toepassing was treden de nieuwe wettelijke regels onmiddellijk in werking. Het tweede lid ziet alleen op overeenkomsten die voorafgaande aan de inwerkingtreding van het wetsvoorstel al waren opgezegd. Op de nog lopende overeenkomsten geldt wel de regeling dat alleen nog kan worden opgezegd indien er sprake is van een wettelijke opzeggingsgrond. Daarnaast geldt een wettelijke opzegtermijn van een jaar. Dit terwijl partijen hier bij het aangaan van de overeenkomst niet vanuit zijn gegaan. Kan de regering nader toelichten waarom voor deze gevallen niet in een overgangsregeling is voorzien?

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

De griffier voor dit verslag,  
Van Luyk