

Vergaderjaar 2008–2009

**30 995**

**Aanpak Wijken**

**Nr. 67**

**BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN ECONOMISCHE ZAKEN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 april 2009

Lokaal ondernemerschap en bedrijvigheid dragen wezenlijk bij aan de kracht van een wijk. Wijkeconomie vormt één van de prioriteiten van ons beleid zoals we tijdens het algemeen overleg op 29 januari (30 995, nr. 65) ook hebben aangegeven. In dat kader sturen wij u bijgaand een brief toe over huurbescherming voor ondernemers. Hiermee komen wij tegemoet aan de toezegging tijdens de begrotingsbehandeling van Economische Zaken van oktober jl. om schriftelijk te reageren op het SP-rapport «Help, mijn winkel wordt gerenoveerd» en op de oproep van de PvdA-fractie om kleinere winkels voor de wijk te behouden.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI) heeft verzocht aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer om, conform de vervangingsregeling, deze brief mede te accorderen. Dit mede naar aanleiding van het debat op 29 januari jongstleden waarbij de woordvoerder van de SP-fractie heeft gerefereerd aan het optreden van de huisadvocaat van de betrokken woningcorporatie De Key in Amsterdam, zijnde het voormalig kantoor van de minister voor WWI. Hiermee wordt elke schijn van belangenverstremming tegengegaan.

Wij herkennen de problematiek rondom huurverhogingen voor specifieke kleine ondernemers in tijden van renovatie die wordt geschetst aan de hand van de ervaringen in de Dapperbuurt in Amsterdam. De SP pleit in hun rapport voor een betere huurbescherming. Echter, de wet voorziet reeds in huurbescherming voor ondernemers. Nederland is daarin vrij uniek, in veel Europese landen is de markt voor bedrijfsruimte volledig geliberaliseerd. Toch kan in oude wijken een renovatie voor bepaalde ondernemers verstrekkende gevolgen hebben. De oplossing voor deze specifieke problemen moeten we vooral lokaal en in gedragscodes zoeken en niet in algemeen bindende wetgeving.

In deze brief gaan we in op de huidige wetgeving, de specifieke problemen van bepaalde kleine ondernemers en de rol die gemeenten en corporaties (kunnen) vervullen om ondernemers te helpen de omslag te

maken naar een nieuwe situatie in een gerenoveerde wijk. Daarbij gaan we ook in op de rol die het Rijk hierbij verder oppakt.

Mede namens de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu,  
De staatssecretaris van Economische Zaken,  
F. Heemskerk

**1. Inleiding**

Tijdens de behandeling van de begroting van Economische Zaken is de Kamer toegezegd om schriftelijk te reageren op het SP-rapport «Help, mijn winkel wordt gerenoveerd» en op de oproep van de PvdA-fractie om kleinere winkels voor de wijk te behouden.

De afgelopen jaren zijn verschillende initiatieven ontplooid om de leefbaarheid van achterstandswijken te vergroten. Eén van de maatregelen die gemeenten en vastgoedeigenaren kunnen nemen is het renoveren van de buurt. Panden worden opgeknapt of gedeeltelijk gesloopt en herbouwd. De SP betoogt in haar rapport «Help, mijn winkel wordt gerenoveerd», aan de hand van de renovatie van de Dapperbuurt in Amsterdam, dat herstructureringen voor een kleine ondernemer vaak geen pretje zijn. Tijdens de renovatie verhuizen winkeliers naar een tijdelijke huisvesting. Hoewel winkeliers hiervoor een vergoeding krijgen, dekt dit volgens de SP niet de extra kosten en het verlies van omzet. Daarnaast krijgen winkeliers te maken met een forse stijging van de huur van de gerenoveerde panden, over het algemeen met honderd tot tweehonderd procent, aldus de SP. Voor de kleine winkeliers is dit niet op te brengen, waardoor zij gedwongen hun zaak opgeven.

Wij herkennen de problematiek die de SP schetst, vergelijkbare signalen bereiken ons soms via werkbezoeken en via lokale contacten. In sommige wijken betalen ondernemers relatief weinig huur, vaak gaat het hier om verouderde wijken met slecht onderhouden panden. Wanneer de buurt wordt gerenoveerd en bedrijfspanden worden opgeknapt stijgt de waarde van deze panden wat zijn weerslag heeft op de huur. Het kan voorkomen dat ondernemers dan voor grote financiële consequenties komen te staan. Deels zullen die consequenties voor de ondernemers behapbaar zijn, doordat door de renovatie van het pand en de buurt hun bedrijfsprospectief sterk verbetert. Dit zal echter niet altijd het geval zijn. Toch zijn hier ook in dergelijke gevallen positieve voorbeelden te melden via maatwerk en overgangsmaatregelen, waar later in deze brief op wordt teruggekomen.

In deze brief gaan we in op de huurbescherming die de huidige wetgeving biedt, de specifieke problemen van kleine ondernemers en de rol die gemeenten en corporaties (kunnen) vervullen om ondernemers te helpen de omslag te maken naar een nieuwe situatie in een gerenoveerde wijk. Daarbij gaan we ook in op de rol die het Rijk hierbij verder oppakt. Tot slot gaan we in op de concrete voorstellen van de SP.

**2. Huurbescherming volgens de wet**

In het rapport van de SP wordt een aantal voorstellen gedaan, waaronder een betere huurbescherming voor kleine ondernemers (met een maximaal toegestane huurprijs en een maximale toegestane huurverhoging), het regelen van een reële vergoeding voor de gevolgen van het betrekken van een tijdelijk pand en het niet langer toestaan dat grote supermarkten en winkelketens een aanzienlijke korting krijgen op de vierkante meterprijs.

Het Burgerlijk Wetboek (afdeling 6 van Boek 7) voorziet reeds in huurbescherming voor ondernemers. Nederland is daarin vrij uniek, in veel Europese landen is de markt voor bedrijfsruimte volledig geliberaliseerd. Deze huurbescherming is van toepassing op de huur en verhuur van bedrijfsruimte waarbij volgens het huurcontract sprake is van detailhandel of middenstandsbedrijfsruimte en waarbij het pand toegankelijk is voor het publiek. Alle winkelpanden vallen onder deze regeling.

In beginsel geldt een huurovereenkomst voor een periode van 5 jaar met de mogelijkheid dit te verlengen met nogmaals 5 jaar. Wanneer zowel de

huurder als de verhuurder akkoord gaan, kan een contract voortijdig beëindigd worden. Indien een huurder en een verhuurder het niet met elkaar eens zijn, dan is beëindiging pas mogelijk aan het einde van de eerste of tweede termijn van 5 jaar. Daarbij is het slechts op sterk beperkte gronden voor de verhuurder mogelijk om de huurovereenkomst op te zeggen. Dit betekent dat de huurder tweemaal gedurende een termijn van 5 jaar huurbescherming geniet. Na tien jaar kan de huurovereenkomst worden voortgezet voor bepaalde dan wel onbepaalde tijd. Een huurder kan na deze tien jaar opzeggen en beëindigen, zonder toestemming van de verhuurder (of kantonrechter), mits hij de contracts- en opzegtermijn van ten minste één jaar in acht neemt. Een verhuurder, echter, heeft een minder sterke positie, omdat een huurder opzegbescherming geniet. Een verhuurder kan ook dan alleen op sterk beperkte gronden de huurovereenkomst opzeggen en via de kantonrechter beëindigen.

De huurbescherming van afdeling 6 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op huurovereenkomsten van korter dan 2 jaar. Huurbescherming vormt in dit geval eerder een beknelling dan een bescherming, denk aan een startende ondernemer die nog een onzekere toekomst voor zich heeft en nog niet weet of hij het pand gedurende 5 jaar wil huren.

Deze huurbescherming heeft ook invloed op de mogelijkheden van een verhuurder om zijn pand te renoveren. Alleen als het gaat om een dringende renovatie die niet kan wachten tot na de looptijd van de huurovereenkomst, kan de verhuurder in beginsel een beroep doen op de opzeggingsgrond «dringend eigen gebruik». De verhuurder zal schriftelijk een redelijk voorstel moeten doen aan de huurders voor wat betreft de verhuizing, de ontruimingstermijn, de herinrichting en een eventuele terugkeer. Pas wanneer hieraan is voldaan, zal de rechter een vordering van het tijdstip van beëindiging van de huurovereenkomst toewijzen.

Ook wat de huurprijs betreft is er in Nederland bescherming voor de huurder van een winkelruimte. Bij aanvang van de huurovereenkomst mag een verhuurder zelf bepalen hoeveel hij vraagt voor een bedrijfspand (contractsvrijheid). Maar wanneer het pand eenmaal is verhuurd, mogen er, afgezien van de contractueel bepaalde jaarlijkse indexering, geen huurverhogingen meer doorgevoerd worden. Een tussentijdse huurverhoging kan pas na afloop van de overeengekomen eerste huurtermijn en vervolgens telkens minimaal 5 jaar na de laatste huurprijsvaststelling.

Na de renovatie kan bij het sluiten van de huurovereenkomst of ter aanpassing van de lopende overeenkomst een verhoging van de huurprijs plaatsvinden. De verhuurder heeft in het pand geïnvesteerd, de onroerende zaak belasting zal door de waardevermeerdering stijgen en de verhuurder zal deze kosten op termijn terug willen zien.

Wanneer een geschil ontstaat over de nieuwe huurprijs kunnen zowel de huurder als de verhuurder de rechter vragen om de huurprijs nader vast te stellen, zodat deze overeenkomt met die van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse. Verder kan de rechter in zijn besluit tot vaststelling op verzoek van de huurder bepalen dat de huurprijs gedurende een termijn van maximaal 5 jaar geleidelijk wordt aangepast, zodat de huurder niet ineens voor de volle prijs komt te staan.

De wettelijke procedure is dat men hieraan voorafgaand een deskundigenrapport op laat maken door bijv. de Bedrijfshuuradviescommissie, een onafhankelijke commissie, die is ondergebracht bij de verschillende Kamers van Koophandel. De deskundige moet conform de wet ter plaatse bekijken wat de huurontwikkeling over de afgelopen vijf jaar van vergelijkbare panden is geweest. Het gewogen gemiddelde van deze afgelopen 5 jaar wordt vergeleken met de «nieuwe huurprijs» die ter discussie staat.

Wanneer dit uiteen loopt kan de «nieuwe huurprijs» door de kantonrechter worden bijgesteld. Een nadeel van deze methode, die de wet overigens voorschrijft, is dat er veel feitelijke informatie verzameld moet worden (vergelijkbare panden, betaalde huren, afmetingen, plaatselijke omstandigheden), waardoor het maken van een huurprijsadvies veelal een langdurige (ten minste 3 maanden) en arbeidsintensieve onderneming kan zijn.

Kortom, het Burgerlijk Wetboek (Boek 7) kent ten aanzien van de huur en verhuur van detailhandel- of middenstandsbedrijfsruimte gedetailleerde wetgeving op grond waarvan de huurder kan rekenen op huurbescherming. Goed opletten bij het afsluiten van een huurcontract kan in aanvulling daarop ondernemers veel ellende besparen.

In het licht van deze al stevige algemene huurbescherming zijn wij van mening dat een verdere versterking van de algemene huurbescherming negatief kan uitpakken. Elke wijk heeft zo zijn eigen kenmerken met zijn eigen problemen, een vinexwijk is anders dan een oude stadswijk. Wanneer voor een specifiek probleem gezocht wordt naar wettelijke, algemene oplossingen is de kans groot dat er een averechts effect optreedt. Bijvoorbeeld wanneer de huurbescherming zo strak geregeld wordt, dat het ook de winkeliers beperkt in hun flexibiliteit. Een sterke bescherming van de huurder kan de huurmarkt op slot zetten, waardoor nieuwe huurders lastig een pand kunnen vinden en ook doorgroei naar een groter pand lastig wordt. Ook is het niet denkbeeldig dat corporaties en andere pandeigenaren terughoudender worden met het opknappen van hun panden, wanneer zij hun investering niet of nauwelijks kunnen terugverdienen. Dat lijkt ons geen goede ontwikkeling in deze wijken die een verbetering van het ondernemingsklimaat juist zo goed kunnen gebruiken.

Toch kunnen er zich situaties voordoen waar de algemene wetgeving niet in voorziet, en dan is maatwerk aan de orde.

### **3. Kleine huurders in oude wijken: gemeenten aan zet**

Voor veel ondernemers is het huren van verouderde, veelal kleine, winkelpanden in de slechtere wijken tegen een relatief lage huur een kans. Deze ondernemers hebben weinig eigen middelen en de lage vaste lasten komen hun opbrengsten ten goede.

Deze ondernemers hebben vaak een sterke binding met de wijk waarin ze gevestigd zijn. Ze dragen bij aan de levendigheid in de wijk door het leveren van voorzieningen aan bewoners. Ook dragen ze bij aan de integratie en arbeidsparticipatie en daarmee aan de emancipatie van kwetsbare groepen.

Wanneer de gemeente en de vastgoedeigenaren in een verouderde wijk investeren door deze bijvoorbeeld te renoveren kan dit tot gevolg hebben dat de panden in de wijk meer waard worden. Dat daarmee ook de huren omhoog gaan is begrijpelijk. Ondernemers kunnen, wanneer hun huurbeschermingstermijn is afgelopen, te maken krijgen met deze hogere huurprijs.

Tegelijkertijd kan wanneer in de wijk wordt geïnvesteerd ook de koopkracht van de bewoners van een wijk gaan stijgen. Door meer mensen aan het werk te helpen, door meer diversiteit aan te brengen in het woningaanbod verandert ook de afzetmarkt van deze ondernemers. Dit alles kan op het eerste gezicht een bedreiging lijken, maar het vormt ook een kans voor hen die met de veranderingen in de wijk meebewegen en inspelen op de markt. Toch zullen niet alle ondernemers in een wijk deze omslag

soepel kunnen maken. De kennis ontbreekt, de huur stijgt te explosief, het product is niet exclusief genoeg etc.

Ook zijn er ondernemers die al tientallen jaren hetzelfde pand huren, op grond van een oud huurcontract. De huur die zij betalen is minder hard gestegen dan de gemiddelde huurprijs, waardoor hun huurlasten in verhouding tot nieuwere huurders in de buurt jarenlang in geen verhouding stonden tot de waarde van de gehuurde bedrijfsruimte. Wanneer de verhuurder besluit tot renovatie en daarmee het huurcontract laat beëindigen en de huurder een nieuw huurcontract krijgt aangeboden tegen een meer marktconform tarief, kan er sprake zijn van een huurverhoging van 200 tot 300 procent.

Wanneer ondernemers geen rekening hebben gehouden met dit scenario kan dit voor hun toekomst ingrijpende gevolgen hebben. Maatwerk is dan aan de orde.

Gemeenten hebben bij grote renovatietrajecten een sturende rol. Zij zitten om de tafel met de corporaties, institutionele beleggers in bedrijfsvastgoed en projectontwikkelaars. Een winkelgebied krijgt een bepaalde uitstraling wanneer zich er ook een grotere supermarkt vestigt. Het vergroot het voorzieningenniveau van de wijk. Voor de diversiteit in de wijk is het echter jammer als alleen de grote bekende nationale winkelketens in de wijk een plekje krijgen. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan de renovatie en/of nieuwbouw waardoor er ook ruimte is voor andere soorten winkels. Zo kan de gemeente bedingen dat er naast grotere vloeren van boven de 100 m<sup>2</sup> ook kleinere vloeren worden gecreëerd. Dit vraagt van de gemeente om een visie te ontwikkelen op wat de wijk en de ondernemers in de wijk nodig hebben en hoe ondernemers ondersteund kunnen worden bij hun doorgroei naar een nieuwe situatie. Ook in het bestemmingsplan kunnen door gemeenten op planologische gronden voorschriften opgenomen worden ten aanzien van de grootteklassen van winkel- en bedrijfsruimten. In dat laatste geval kunnen geen voorschriften gegeven worden ten aanzien van welke categorieën huurders voor de panden in aanmerking kunnen komen, maar wel kan gewaarborgd worden dat er in een gebied ook ruimte voor kleine winkels blijft bestaan. Verder kunnen gemeenten het één en ander regelen in een «detailhandelsvisie», door met vastgoedbeheerders hierover goede afspraken te maken.

Ook kunnen er ondersteuningsprogramma's ontwikkeld worden om kwetsbare groepen ondernemers extra te begeleiden in de omslag die ze moeten maken. In verschillende steden pakken gemeenten en corporaties dit goed op. Zo heeft men in Rotterdam beleid dat erop is gericht om allochtone ondernemers te behouden voor de wijk. Corporaties helpen in diverse steden allochtone ondernemers om mee te groeien met de wijk. Wanneer hun winkel meegroeit met de wijk, stijgt de omzet en zijn ondernemers ook in staat om een hogere huur te betalen. Verder zijn er begeleidingsprogramma's. Zo zijn er in meerdere van de aandachtswijken winkelstraat-managers en winkelcoaches aangesteld, die startende en kleine (allochtone) ondernemers adviseren over verbeteringen in het management van hun winkel (inrichting, assortiment, reclame, bedrijfsvoering), gericht op een breder doelgroeppubliek en hogere omzetten.

In de rivierenbuurt in Deventer is het voornemen een nieuw bedrijvencentrum te bouwen in de Rivierenwijk, waarbij een oud bedrijvenpand geschikt gemaakt wordt voor «sociale huur» voor startende en allochtone ondernemers.

En ook in andere wijkactieplannen zijn voornemens opgenomen voor een revitalisering van winkel- en bedrijfspanden (zoals bijvoorbeeld voor winkelplinten en oude bedrijfsverzamelgebouwen). Ook daar is vaak specifieke aandacht voor de kleine en startende ondernemers.

Om, meer in het algemeen, gemeenten te helpen om een visie te ontwikkelen op wijk economie ondersteunen WWI en EZ een project van MKB-Nederland om in 9 wijken samen met de gemeente en de plaatselijke ondernemers aan de slag te gaan. Op basis van een analyse van de lokale economie moeten de ambities van de gemeente en de ondernemers worden vastgesteld en omgezet in een integraal, samenhangend actieplan wijk economie, waar structureel het vestigingsklimaat in de wijk door verbeterd en daarmee ook de leefbaarheid voor bewoners. Tijdens dit project wordt een aanpak ontwikkeld die ook in andere steden kan worden toegepast.

#### **4. Voorstellen SP en onze reactie daarop**

Bij deze willen we puntsgewijs terugkomen op de concrete voorstellen die de SP in haar rapport noemt.

- Er wordt gepleit voor een waarderingssysteem voor bedrijfsruimten, dat de hoogte van de huur moet bepalen en een maximale huurtoeslag die door EZ zou moeten worden vastgesteld. Deze voorstellen vormen ons inziens een te grote inbreuk op het beginsel van contractsvrijheid, dat inhoudt dat in Nederland een verhuurder in beginsel vrij is welke huurprijs hij voor zijn bedrijfspand vraagt. Voor een inbreuk op de contractsvrijheid is slechts plaats indien sprake is van zwaarwegende redenen. Wij zijn van mening dat die zich hier, mede gelet op de reeds geldende wettelijke huurbescherming, niet voordoen. Het basisrecht van onderdak in de zin van bewoning is van een andere orde dan het recht om een passend bedrijfspand te hebben, vandaar dat de wetgever voor een bepaalde categorie woningen wel gekozen heeft voor een waarderingssysteem en een maximale huurprijsstijging.
- Verder is het voorstel dat niet langer wordt toegestaan dat supermarkten en winkelketens een aanzienlijke korting krijgen op de vierkante meterprijs. Zoals gezegd kent Nederland het beginsel van contractsvrijheid. Dit betekent ook dat het een verhuurder vrij staat om een huurder korting te geven wanneer die huurder een groot oppervlak huurt. De verhuurder heeft ten slotte ook minder kosten aan zo'n huurder; er is maar één contracthouder voor vele vierkante meters. Dat neemt niet weg dat het voor de diversiteit in de wijk jammer is als de kleine speciale winkeltjes hierdoor zouden verdwijnen. Het lijkt ons wenselijk dat gemeenten met projectontwikkelaars dit thema aansnijden, wanneer dit een risico zou zijn voor de diversiteit van het winkel- en bedrijfsbestand in een wijk.
- Er wordt voorgesteld dat bij het aflopen van een huurcontract de zittende huurder het eerste recht heeft om het huurcontract te verlengen, tegen dezelfde voorwaarden, datzelfde zou moeten gelden in geval van renovatie. Wat betreft de duur van huurcontracten hebben we aangegeven dat zowel na de 1e als na de 2e periode van 5 jaar, maar ook daarna, het slechts op beperkte gronden voor de verhuurder mogelijk is om de huurovereenkomst op te zeggen. Verdergaande wettelijke beperkingen zouden de huurmarkt op slot zetten. Iets waar ook ondernemers die hun pand huren op den duur last van krijgen.
- Er wordt voor gepleit dat bij renovatie een reële vergoeding wordt gegeven voor verhuiskosten en aanverwante kosten en ondernemers een redelijke ontruimingstermijn krijgen. Bij een renovatie kan een tijdelijke verhuizing nodig zijn. Onkostenvergoedingen, ontruimingstermijnen zijn zaken die in het huurcontract kunnen worden vastgelegd, of dit kan in onderhandeling over het renovatieplan worden bedongen. Wanneer een verhuurder zich onredelijk opstelt kan de huurder een beroep doen op de rechter.



- Verder wordt voorgesteld dat er een sociaal plan komt, wanneer sprake is van een grootscheepse renovatie.  
We ondersteunen het idee van de SP van harte dat de gemeente in dit soort gevallen een sociaal plan maakt, waarbij de positie van de zittende ondernemers wordt meegenomen.
- Tot slot wordt gevraagd om een huurcommissie voor de huurders van bedrijfspanden. Hierdoor zou de drempel voor geschillenbeslechting lager worden en kan een onafhankelijke toets plaatsvinden over huurprijzen etc.  
We hebben aangegeven dat er al een dergelijke commissie bestaat; de zogenaamde bedrijfshuuradviescommissie. Het is echter, door de grote diversiteit in bedrijfspanden, voor deze commissie niet altijd even eenvoudig om met een advies te komen. Daarom zijn de kosten van een dergelijk rapport relatief hoog. We willen onderzoeken of de drempel naar deze commissie zeker voor kleine ondernemers verlaagd zou kunnen worden en hoe dat dan zou kunnen.

Om de positie van kleine ondernemers, die minder financiële mogelijkheden hebben voor procedures via de rechter, te verbeteren ingeval van renovatie van hun winkel- of bedrijfsruimte, zijn we voornemens om met Aedes, de IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland), Vastgoed belang en vertegenwoordigers van het MKB te kijken of we een gedragscode af kunnen spreken. Deze gedragscode zou van toepassing kunnen zijn bij een voorgenomen renovatie van winkel- of bedrijfsruimten met een oppervlak kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. In deze gedragscode willen we aandacht besteden aan de volgende onderwerpen:

- De wijze van betrokkenheid van de ondernemers bij de planvorming.
- Onkostenvergoedingen bij tijdelijke of definitieve bedrijfsverplaatsing.
- Ontruimingstermijnen.
- Huurgewenning bij een hogere huur na renovatie.
- Geschillenbeslechting, ingeval van geschillen over bovenstaande zaken.

## **5. Conclusie**

De problematiek die de SP schetst aan de hand van de Dapperbuurt in Amsterdam is herkenbaar. De SP pleit voor een betere huurbescherming. We hebben aangegeven dat de wet al in huurbescherming voor ondernemers voorziet. Toch kan in oude wijken de renovatie van bedrijfspanden voor een bepaalde groep ondernemers verstrekkende gevolgen hebben. Voor deze specifieke problemen moeten we de oplossing vooral lokaal en in gedragscodes zoeken en niet in algemeen bindende wetgeving. Daarbij hebben ondernemers ook een eigen verantwoordelijkheid om zich over hun rechten te laten informeren en waar zij zelf aan zet zijn om hun bedrijfsvoering gezond te houden. In een aantal gemeenten wordt al expliciet rekening gehouden met ondernemers die de omslag naar een gerenoveerde wijk niet soepel kunnen maken. In deze brief worden diverse voorbeelden genoemd hoe deze gemeenten hierbij te werk gaan. Corporaties kunnen daarbij vanuit hun maatschappelijk bewustzijn bijvoorbeeld door middel van lage huren investeren in succesvolle kleine ondernemers. Het lijkt ons een goede ontwikkeling wanneer gemeenten bij grootscheepse renovatieplannen ook de positie van de zittende ondernemers meenemen en daar waar noodzakelijk ondersteuning bieden. Maar voordat we nu allerlei plannen voor ondernemers maken, willen we ook benadrukken dat plannen vooral ook met de ondernemers zelf gemaakt moeten worden. MKB-Nederland probeert dit in hun project handen en voeten te geven door in 9 wijken samen met gemeenten en ondernemers een actieplan wijk economie op te stellen. Verder zullen we onderzoeken of de drempel naar de bedrijfshuurcommissie verlaagd kan worden, zodat zeker de kleinere huurders een betere



toegang hebben tot een onafhankelijke derde, wanneer ze er samen met de verhuurder die bij de renovatie is betrokken niet uitkomen. En zoals hiervoor aangegeven zullen we een overleg starten met Aedes, de IVBN, Vastgoed belang en vertegenwoordigers van het MKB om te komen tot een gedragscode bij renovatie van winkel- en bedrijfsruimten met een bedrijfsoppervlak kleiner dan 100 m<sup>2</sup>.