

Positie huurder bij renovatie bedrijfsruimte

Huurder moet beter worden beschermd

De Tweede Kamer behandelt een wetsvoorstel ter verbetering van de positie van huurders van bedrijfsruimte bij renovatie. Is die positie inderdaad zo slecht? En zo ja, zou dit wetsvoorstel er iets aan kunnen doen? Een debat.



Foto: Bert Janssen / HH

Door Willem Bierens de Haan¹

Renovatie van het gehuurde object is een omstandigheid waarbij de verhuurder ervoor kan kiezen de huur te laten doorlopen (art. 7:220 BW lid 1 en 2) of de huur tussentijds tot een einde te laten komen (art. 7:220 BW lid 4). Daarbij bevat de wet een bewijsvermoeden: betreft de voorgenomen renovatie tien of meer woon- of bedrijfsruimten in eenzelfde complex, dan wordt het voorstel van de verhuurder geacht redelijk te

zijn bij een akkoord door 70% of meer van de huurders. Veelal zal dan aan de huurders een vertrekvergoeding worden betaald om tegenstemmen of vertraging bij de ontruiming te voorkomen. Dat is voor de partijen dan een redelijke oplossing. Na het voltooiën van de renovatie zullen er nieuwe huurcontracten afgesloten worden tegen het dan geldende prijspeil. Door deze omstandigheid is de verhuurder in staat een 'huursprong' te realiseren: in plaats van de jaarlijkse huurverhoging kan ineens de geldende markthuurgcontracteerd worden.

Renovatie bij bedrijfsruimte

Een huuropzegging heeft bij bedrijfsruimte (art. 7:290 BW) verstrekkende gevolgen. Deze categorie huurders is als geen andere plaatsgebonden.² Ook de huurder van een unit in een winkelcentrum heeft er belang bij dat er zo min mogelijk wordt afgeweken van zijn vaste plaats. De huurder drijft daar zijn onderneming en zal het nodige in de gehuurde

¹ Eigenaar Stichting Kring van Leidse Repetitoren.

² De zekerheid over de blijvende beschikbaarheid van het pand waar de huurder zich eenmaal gevestigd heeft, wordt uitdrukkelijk genoemd in de Memorie van Toelichting bij de oorspronkelijke huurwetgeving (MvT II 1966/1967, 8875, nr. 3 pag. 1)



locatie geïnvesteerd hebben. Het huurcontract heeft ook een langjarig karakter: in de regel geldt de overeenkomst voor vijf plus vijf jaar (art. 7:292 BW). Het is relevant dat het winkelend publiek weet waar de ondernemer 'zit', vaste klanten komen geregeld terug.

In de praktijk gebruikt de verhuurder zijn wettelijke renovatiebevoegdheid steeds vaker als alibi om op korte termijn van zijn huurders af te zijn. Het gaat daarbij vaak om goedbetalende huurders die zich trouw aan de vele bepalingen in het huurcontract houden.³ De huuropzegging bij renovatie geldt voor bedrijfsruimte als een vorm van duurzaam eigen gebruik (art. 7:296 lid 1 letter b BW). Veelal worden grote winkelcentra geëxploiteerd door professionele partijen. Tussentijdse renovatie, waarbij vaak sprake is van sloop en vervanging door nieuwbouw, wordt als kans gezien om dan nieuwe huurders aan te trekken, die tegen de dan geldende marktconforme huurprijs een contract kunnen afsluiten. Bij gestanddoening van de huur aan de oude huurder zal de verhuurder contractueel slechts aanspraak kunnen maken op de jaarlijkse huurverhoging. Deze huurverhoging omvat vaak niet meer dan een indexering (inflatiecorrectie) en is dus geen 'echte' verhoging van de huur. 'Het artikel wordt gebruikt om eenvoudig een huurovereenkomst van bedrijfsruimte te laten beëindigen'.⁴

Recente ontwikkelingen bij een aantal grote winkelcentra hebben de politiek aanleiding gegeven om met wetsvoorstel 33 018 de positie van de bedrijfsruimte-

Wetsvoorstel 33 018

In het wetsvoorstel valt renovatie van het gehuurde niet langer onder de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' (art. 7:296 lid 1 sub b BW). Een verhuurder die het gehuurde wil renoveren, kan dan meestal pas na de tweede termijn van vijf jaar, dus tien jaar na aanvang van de huurovereenkomst, de huurovereenkomst opzeggen, met een beroep op 'belangenafweging'. Het wetsvoorstel ziet op (omvangrijke) renovaties die niet kunnen worden uitgevoerd met behoud van de huurovereenkomst. Echter, ook voor de situatie dat de huurder na de renovatie weer kan terugkeren in het gehuurde wordt de wet aangepast. Voor dergelijke situaties wordt geregeld dat de huurder een minimumbedrag zal ontvangen voor de verhuis- en inrichtingskosten. Onderhavige artikelen zullen zich met name toespitsen op renovatie die niet met behoud van de huurovereenkomst mogelijk is.

huurder bij een renovatie te versterken.⁵ Het voorstel kent twee elementen: een vast minimumbedrag voor de verhuiskostenvergoeding; en bij de voorgenomen huurbeëindiging moet de rechter belangen afwegen.

Minder machteloos

Bij renovatie van bedrijfsruimte zonder gestanddoening van de huur kunnen een aantal kritische kanttekeningen worden geplaatst. In de eerste plaats kan het arbitrair zijn of er wel een noodzaak is om de huurovereenkomst te ontbin-

den. De ontbindingsvordering wordt op deze grond vaak gemakkelijk toegewezen zonder dat de verhuurder de noodzaak ertoe aannemelijk heeft hoeven maken. De vereiste vergunningen hoeven nog niet aanwezig te zijn, en de verhuurder kan ook zelf het 'dringend eigen gebruik' veroorzaakt hebben.⁶ Hiertegenover staat de huurder tamelijk machteloos: zijn belangen worden nauwelijks in acht genomen. Er is enkel nog aanspraak op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten (art. 7:297 BW), niet op integrale schadeloosstelling. Aan een wezenlijke bezitting van de ondernemer, te weten zijn klantenkring (de goodwill), wordt in dit verband geen aandacht geschonken.

Invoering van het wetsvoorstel lijkt mij zeer wenselijk. In deze economische periode maken veel middenstandsbedrijven (winkels, horeca enz.) een moeilijke tijd door. Onzekerheid over het huurcontract is het laatste wat de bedrijfsruimtehuurder kan gebruiken. Op het moment kan de verhuurder te gemakkelijk de huur wegens een voorgenomen renovatie tussentijds doen eindigen. Veel succesvolle ondernemingen met gehuurde bedrijfsruimte zijn – zonder bedrijfseconomische reden – ten onder gegaan door een conflict met hun verhuurder. Een plotselinge renovatie bedreigt de onderneming in het voortbestaan en is slecht voor de werkgelegenheid en de economie. Het opnemen van een inhoudelijker regeling voor de vergoeding van verhuiskosten komt de rechtszekerheid ten goede. En de afweging van de betrokken belangen door de rechter is in elk geval een belangrijke verbetering.⁷

³ In het huurcontract voor een ruimte in een winkelcentrum staat nogal eens een gebruikspllicht voor de huurder. De huurder dient dan op bepaalde dagen en tijden zijn winkel geopend te hebben. Voor overtreding daarvan geldt bovendien een boetebeding (art. 6: 91 e.v. BW).

⁴ Memorie van Toelichting 33 018, nr. 3 onder 2. De ongewenste gang van zaken.

⁵ Voorstel van wet van de leden Gesthuizen, Smeets, Blanksma-Van den Heuvel en Van Gent tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek houdende verbetering van de huurbescherming van huurders van bedrijfsruimte.

⁶ MvT II 2011-2012, nr. 33 018, nr. 3 p. 3 en de jurisprudentie in de voetnoten 11 t/m 13 aldaar.

⁷ Al dient te worden voorkomen dat de rechter op de stoel van de ondernemer gaat zitten.

Reactie:

Wetsvoorstel lost geen probleem op

Door Anne Veelenturf^f

De vraag of de huurder van bedrijfsruimte meer bescherming behoeft dan hem op basis van het huidige wetgeving toekomt, is niet gemakkelijk te beantwoorden en afhankelijk van ieders politieke en rechtsfilosofische visie op het huurrecht.² Ik wil hier daarom niet betogen of huurders al dan niet meer bescherming moeten genieten. Maar als de wetgever de huurder beter wil beschermen – een meerderheid in Eerste en Tweede Kamer steunt het wetsvoorstel – moet vaststaan dat het voorstel ook daadwerkelijk tot een betere positie van de huurder leidt. En dat valt te betwijfelen.

Drie gebreken

In de eerste plaats deugt de motivering van het wetsvoorstel al niet. De Memorie van Toelichting schetst het onjuiste beeld dat het verhuurders geen enkele moeite kost om huurders uit hun pand te krijgen bij renovatieplannen, en dat een huurder niet eens de kans krijgt ‘om zijn kant van de zaak ook maar te belichten’.³ Dit beeld strookt niet met de praktijk. De verhuurder hoeft weliswaar enkel

aannemelijk te maken (en dus niet te bewijzen) dat hij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik, maar kantonrechters kunnen bijzonder geneigd zijn om verhuurders kritisch aan de tand te voelen over de uitvoerbaarheid, de haalbaarheid en het stadium van de plannen. Uit de jurisprudentie blijkt ook dat verhuurders met enige regelmaat bot vangen.⁴ Bestaat er wel een probleem dat opgelost moet worden?

Het wetsvoorstel ontnemt bovendien verhuurders de mogelijkheid om na de eerste vijf jaar de huurovereenkomst wegens renovatie te beëindigen. Maar hoe vaak komt het voor dat de verhuurder al binnen vijf jaar na het sluiten van de huurovereenkomst wenst te renoveren? De wetswijziging ziet op omvangrijke renovatieplannen waarbij de voorbereiding vaak meerdere jaren in beslag neemt. Een verhuurder met concrete renovatieplannen die binnen vijf jaar aanvangen, sluit geen huurovereenkomst voor vijf plus vijf jaar.⁵ Na de tweede termijn van vijf jaar zal een verhuurder vaker willen renoveren. Dan kan hij met een beroep op de beëindi-

gingsgrond ‘belangenafweging’ alsnog de renovatieplannen gebruiken om de huurovereenkomst te beëindigen. De praktijk zal moeten uitwijzen of kantonrechters renovatieplannen van verhuurders strenger gaan toetsen nu (enkel) een beroep op de opzegingsgrond ‘belangenafweging’ in plaats van ‘dringend eigen gebruik’ moet worden gedaan. Nu dit niet eenvoudig te voorspellen is, staat het in het geheel niet vast dat het wetsvoorstel de positie voor huurders zo aanzienlijk verbetert als de MvT beschrijft.

Volgens het wetsvoorstel wordt de wet niet alleen direct van toepassing op lopende huurovereenkomsten, maar geldt deze zelfs ook voor lopende gerechtelijke procedures.⁶ Hierdoor kunnen aanhangige procedures – die bijna allemaal lange tijd lopen – een wending krijgen die zowel de huurder als de verhuurder bij het opzeggen van de huurovereenkomst en het aanhangig maken bij de kantonrechter, volstrekt niet kon voorzien. Zowel om (proces)economische redenen als omwille van de rechtszekerheid is dit onwenselijk en zou het overgangsrecht moeten bepalen dat de wijziging niet ziet op reeds lopende gerechtelijke procedures.

1 Advocaat bij Van Iersel Luchtman Advocaten, Breda.

2 Zie in dit licht ook: W. Raas, ‘Wetsvoorstel verbetering huurbescherming winkeliers’, WR 2011/114.

3 MvT II, Kamerstukken 2011/12, 33 018, nr. 3, onder 1 en 2.

4 G.I. Beij & Th. C. Visser, ‘Wetsvoorstel ter verbetering van de huurbescherming in geval van renovatie. Een vooruitgang?’, *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte*, nr. 6 december 2011, p. 337.

5 Er zijn namelijk uitstekende alternatieven: aan de huurder een overeenkomst voor twee jaar of korter aanbieden of partijen kunnen de kantonrechter verzoeken om een afwijkende termijn overeen te mogen komen.

6 Tenzij de zaak op het tijdstip van inwerkingtreding in hoogste feitelijke instantie al in staat van wijzen verkeert. MvT II, Kamerstukken 2011/12, 33 018, nr. 3, onder 5.

(advertenties)

TOGA
atelier

S c h o u t

Kwaliteit met oog voor detail




www.toga-atelierschout.nl
info@toga-atelierschout.nl

Industrieweg 51
3044 AS Rotterdam
Tel.: 010 245 07 66
di t/m vr 9:00 - 17:30

ALT KAM BOER ADVOCATEN

CIVIELE CASSATIE?

- prijsafspraken mogelijk
- ook op basis van toevoeging
- zie onze website voor voorbeeldzaken

Info: mr H.J.W. Alt, Pb. 82228, 2508 EE Den Haag
Tel.: 070 - 358 94 79, fax: 070 - 358 51 97
alt@altkamboer.com, www.altkamboer.com