

Vergaderjaar 2012–2013

33 018

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

Nr. 6

VERSLAG

Vastgesteld 18 december 2012

De vaste commissie voor Veiligheid en Justitie, 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 voldoende zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het voorstel van wet genoegzaam voorbereid.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	De ongewenste gang van zaken (artikel 7:296, lid 1, onderdeel b)	3
3.	Verhuiskostenvergoeding als bedoeld in artikel 7:220, lid 5 (onderdeel A wetsvoorstel)	7
4.	Hoofdpijnen onderdeel B van het wetsvoorstel	8
5.	Overgangsrecht	8
	ARTIKELSGEWIJS	9

1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Zij begrijpen dat het de initiatiefnemers te doen is het misbruik, dat volgens de hen op dit moment wordt gemaakt van de renovatiegrond van artikel 7:296, eerste lid, sub b, van het Burgerlijk Wetboek (BW), tegen te gaan. Deze leden vrezen voor de aanpak van een niet-bestaand probleem, waar ook de Afdeling advisering van de Raad van State aandacht voor vraagt. Voornoemde leden zijn niet voor het gebruik van een wetsbepaling met een doel waarvoor het niet is opgesteld, maar verzetten zich wel tegen vormen van wetgeving zonder een duidelijke toegevoegde waarde. Met betrekking tot dit aspect hebben deze leden enkele vragen aan de initiatiefnemers.

De leden van de PvdA-fractie hebben met positieve belangstelling kennisgenomen van dit wetsvoorstel. Zij onderschrijven de noodzaak van het repareren van de maas in de wet die betrekking heeft op de bepaling over dringend eigen gebruik bij renovatie. Te vaak wordt deze bepaling toegepast zonder dat er daadwerkelijk sprake is van renovatie. Deze leden vinden dit een vorm van misbruik is van de bepaling in de wet en daarom is andere regelgeving gewenst. Voornoemde leden willen zich nog niet definitief vastleggen op de exacte vorm van de aangepaste regelgeving. Daarvoor willen zij graag antwoord op een aantal nadere vragen.

De leden van de PVV-fractie vragen welke financiële en economische gevolgen het initiatiefwetsvoorstel heeft op de winkelmarkt in Nederland. Is er door initiatiefnemers enig onderzoek verricht naar de winkelmarkt in Nederland en de implicaties die het initiatiefwetsvoorstel hierop heeft? Voornoemde leden vragen de initiatiefnemers uiteen te zetten welke organisaties via consultatie of anderszins betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van het initiatiefwetsvoorstel. Graag ontvangen zij een overzicht van de organisaties en de daarbij horende adviezen. Deze leden vragen of de belangen van consumenten bij een renovatie voldoende geborgd zijn in het initiatiefwetsvoorstel. Graag ontvangen deze leden een reactie hierop van de initiatiefnemers.

De leden van de SP-fractie hebben met instemming kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Zij steunen de inzet van de initiatiefnemers om te komen tot een voorstel welke bewerkstelligt dat huurders van bedrijfsruimte een sterkere positie krijgen in gevallen waarin de verhuurder over wil gaan tot renovatie van het gehuurde. Deze leden onderschrijven dat het, gezien de nijpende situatie van vele ondernemers, noodzakelijk is om spoedig te komen met een oplossing voor dit probleem. Zij hebben enkele vragen en opmerkingen over het voorstel.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel. Bij de beoordeling van het wetsvoorstel zullen zij met name letten op het evenwicht tussen de verschillende belangen. Allereerst zijn daar de belangen van de directbetrokkenen. Zo is daar enerzijds natuurlijk het belang van de huurders, waar de initiatiefnemers nadrukkelijk en terecht oog voor hebben. Anderzijds is daar het belang van verhuurders. Deze leden willen daarnaast niet uit het oog verliezen dat er ook het bredere, collectieve belang is van investeringen in renovaties en (soms grootschalige) aanpassingen in bestaande bedrijfsruimten. De wetgeving met betrekking tot de huurbescherming moet deze investeringen niet belemmeren, zeker niet in tijden van economische crisis. Omdat uit het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State blijkt dat het wetsvoorstel onvoorziene gevolgen heeft en deze renovaties van verouderde winkelcentra (met daarbij sloop en nieuwbouw), die door veel mensen gewenst worden, in zeer sterke mate belemmeren, hebben voornoemde leden besloten om met een open blik het wetsvoorstel te beoordelen, zonder daarbij de eerdere wens tot een verbetering van de belangenafweging richting de huurders te willen vergeten (welke uitdrukking vond door het initiatiefwetsvoorstel te ondersteunen).

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Zij complimenteren de initiatiefnemers met hun initiatief, maar zijn op enkele punten kritisch en hebben een aantal vragen aan de initiatiefnemers.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel. Zij onderschrijven het belang van goede huurbescherming voor huurders van bedrijfsruimte. Zij vinden het wel van belang dat daarbij een goede balans wordt gevonden met de

bescherming die verhuurders dienen te hebben bij wijziging van de functie en bestemming van bedrijfsruimte.

Vornoemde leden constateren dat initiatiefnemers hechten aan spoedige wijziging van de ter zake geldende regels, ook wanneer in dit verband relevante onderzoeken nog niet beschikbaar zijn. Deze leden vragen in hoeverre initiatiefnemers alternatieven hebben overwogen die een tijdelijke oplossing bewerkstelligen, teneinde de komende tijd te kunnen benutten om door middel van onderzoek beter zicht te krijgen op de aard en omvang de problematiek. Lopen zij hiermee niet risico dat een definitieve regeling wordt getroffen die mogelijk niet adequaat is, terwijl deze regeling na onderzoek, gelet op de omvang en duur van de problematiek, niet nodig zou zijn?

2. De ongewenste gang van zaken (artikel 7:296, lid 1, onderdeel b)

De leden van de VVD-fractie lezen in de memorie van toelichting dat de omvang van het misbruik dat wordt gemaakt van artikel 7:296, eerste lid, sub b BW (zeer) groot is. De gegevens waarop die aannahme berust, vinden deze leden nog niet geheel overtuigend. In dat verband wijzen zij nog op het artikel van Raas, waarin zij tot eenzelfde conclusie komt (W. Raas, «Wetsvoorstel verbetering huurbescherming winkeliers», WR 2011, 114). Kunnen de initiatiefnemers aan de hand van objectieve gegevens en/of objectief cijfermateriaal de omvang van het probleem duidelijk maken dat zij met dit wetsvoorstel trachten op te lossen? Hoe verklaren de initiatiefnemers dat dit gestelde misbruik de aan artikel 7:296, eerste lid, sub b, BW gekoppelde rechterlijke toets doorstaat? Ook die stelling vinden deze leden niet onomstotelijk volgend uit de gegevens die de initiatiefnemers aanleveren. Kunnen de initiatiefnemers aan de hand van andere, objectieve gegevens aantonen dat deze rechtelijke toets niet werkt? In dat verband wijzen deze leden erop dat de aangehaalde uitspraak van het Gerechtshof te Arnhem van 24 februari 2009 (LJN BH7552) niet overtuigend voorkomt. Immers, de aldaar voorliggende casus vormt nu juist een sprekend voorbeeld van een artikel 7:296, eerste lid, sub b-geval. Het betrof de sloop van een winkelcentrum, dat weliswaar werd herbouwd, maar waarvan de inrichting en bestemming na de nieuwbouw in grote mate verschilde van de situatie van de nieuwbouw. De verhouding tussen de artikelen 7:220 en 7:296, eerste lid, sub b, BW, twee verschillende vormen van renovatie, dat volgens de initiatiefnemers uit deze uitspraak volgt, wordt door voornoemde leden niet als zodanig herkend na lezing van de uitspraak. Deze leden staan echter graag open voor andere voorbeelden van de initiatiefnemers waarin wel daadwerkelijk een misbruik door de verhuurder van artikel 7:296, eerste lid, sub b, BW werd gemaakt en dit misbruik door de rechter werd geaccordeerd. Kunnen de initiatiefnemers dergelijke voorbeelden aanleveren? Delen de initiatiefnemers de mening dat als het daadwerkelijk zo is dat in grote mate misbruik wordt gemaakt van de renovatiebepaling van artikel 7:296, eerste lid, sub b, BW dit kan worden gezien als een duidelijk signaal dat de regelgeving die ziet op de huur van bedrijfsruimte op dit moment te star en te weinig flexibel is? Zou het dan niet beter zijn om reeds na vijf jaar na een belangenafweging tussen het belang van de huurder en het belang van de verhuurder tot opzegging te kunnen overgaan, zoals de Afdeling advisering van de Raad van State voorstelt? Waarom verwerpen de initiatiefnemers deze mogelijkheid zonder nadere toelichting? De leden van de VVD-fractie kunnen zich voorstellen dat schrapping van de renovatiebepaling uit artikel 7:296, eerste lid, sub b, BW tot effect zal hebben dat verhuurorganisaties niet meer zullen overgaan tot het sluiten van huurovereenkomsten met eenmanszaken, omdat dit per saldo zal betekenen dat zij dan tien jaar aan deze huurovereenkomst gebonden zijn, terwijl grote winkelketens met meerdere vestigingen meer ruimte bieden

voor tussentijdse (her)onderhandelingen van de huurovereenkomst. Kunnen de initiatiefnemers aangeven wat zij van een dergelijke ontwikkeling vinden? In hoeverre menen de initiatiefnemers dan dat een ongewenst neveneffect optreedt, namelijk dat de huur van bedrijfsruimte zo star wordt gemaakt dat het voor kleine ondernemingen zeer moeilijk zal worden om nog huurovereenkomsten af te sluiten met (grote) verhuurders? Wat vinden de initiatiefnemers van de gedachte om de regelgeving met betrekking tot de huur van bedrijfsruimte verder te liberaliseren en ook de vijfjaarstermijn los te laten, zodat kleine ondernemingen volop de kans krijgen om op A-locaties bedrijfsruimte te huren? Hoe staan de initiatiefnemers ten opzichte van de gedachte dat ook ten aanzien van de huurprijs van bedrijfsruimte meer flexibiliteit kan worden betracht waarmee de ontwikkeling van innovatieve bedrijfsmodellen kan worden gestimuleerd?

De leden van de PvdA-fractie vernemen graag hoe de initiatiefnemers aankijken tegen de suggestie die door de Afdeling advisering van de Raad van State is gedaan dat er een gulden middenweg mogelijk is waarbij wel sprake is van een belangenafweging door de rechter en ook van een ruimere vergoeding voor de huurder. Hiermee behouden de verhuurders meer flexibiliteit dan in het huidige voorstel en worden de belangen van de huurder meer in acht genomen. Verder ontvangen deze leden graag een toelichting op de mogelijkheden die overblijven voor verhuurders om plannen voor renovatie en verbetering van de aantrekkingskracht van een winkelcentrum of winkelgebied mogelijk te maken als deze wet van kracht wordt. De termijn voor een beroep op dringend eigen gebruik wordt opgerekt naar tien jaar. Het is voorstelbaar dat de doorlooptijden voor renovatie en herprofilering van winkelgebieden hiermee verdubbeld worden. Hierbij verzoeken deze leden ook om een toelichting op hoe een dergelijk proces zal gaan verlopen en op welke wijze minnelijke schikking mogelijk is teneinde tot een optimale belangenafweging te komen die voor huurders en verhuurders acceptabel is.

De leden van de SP-fractie merken op dat in het afgelopen decennium het 21 keer is voorgekomen dat een conflict tussen huurder en verhuurder is voorgelegd aan de rechter. De initiatiefnemers schetsen in het voorliggende voorstel dat het probleem omtrent het misbruik van de renovatiebepaling vele malen groter is. Hoe verklaren zij het relatief lage aantal rechtszaken ten opzichte van de door hen geschetste omvang van het probleem?

De leden van de SP-fractie zijn zich ervan bewust dat er in de samenleving verschillende meningen zijn over het initiatiefwetsvoorstel. Kunnen de initiatiefnemers ingaan op de kritiekpunten van de heer Weissink, CEO voor Corio Nederland, die hij tijdens het radio-interview van 17 augustus 2012 op BNR Nieuwsradio naar voren heeft gebracht? Wat is de visie van de initiatiefnemers op het vermoeden van de heer Weissink dat de wet tot gevolg zal hebben dat de nodige golf aan renovaties wordt uitgesteld?

De leden van de CDA-fractie achten het van groot belang dat nut en noodzaak voor het initiatiefwetsvoorstel helder zijn. Ook de Afdeling advisering van de Raad van State heeft hierover geadviseerd. Het is niet duidelijk op welke feiten en veronderstellingen zijn gebaseerd. Ook maken de initiatiefnemers niet voldoende duidelijk dat er sprake is van een representatief beeld. Deze leden achten een nader onderzoek, dat reeds door de regering is toegezegd, van belang om de omvang en de reikwijdte van deze problematiek nauwkeuriger te bepalen. Zij vragen de initiatiefnemers dan ook om een nadere onderbouwing waarom dit rapport niet is afgewacht. Tevens zien deze leden voordelen aan een gedragscode boven een wettelijke bepaling, gelet op het belang van maatwerk bij renovatieprojecten. Zij merken daarbij op dat een

gedragscode spoedig tot stand kan worden gebracht door de verschillende (markt-) partijen, zeker omdat het alleen al het indienen van het initiatiefwetsvoorstel tot druk op de verhuurders en zelfs tot alternatieven heeft geleid. De noodzaak tot wetgeving is daardoor verminderd. Vanuit de zienswijze dat belangentegenstellingen tussen partijen het best opgelost kunnen worden door deze partijen uit te dagen om zelf met een breed gedragen oplossing te komen, willen deze leden de initiatiefnemers uitdagen om na te gaan of een alternatieve benadering hetzelfde doel kan bereiken. Daarom vragen zij de initiatiefnemers om nader in te gaan op het alternatief van een gedragscode als mede het alternatief om artikel 7:296, eerste lid, onderdeel b, BW conform het voorstel van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) aan te passen. De leden van de CDA-fractie lezen in het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State dat de Afdeling er niet zonder meer van overtuigd is dat de rechter de grond van opzegging wegens renovatie op een te gemakkelijke wijze toepast. Op het advies om de noodzaak nader te motiveren, lezen deze leden het werkelijke motief van het voorliggende initiatiefwetsvoorstel. Zo valt er te lezen dat de initiatiefnemers van het initiatiefvoorstel vinden dat de rechter te weinig mogelijkheden heeft om de belangen van de huurder te wegen indien een huurovereenkomst met betrekking tot bedrijfsruimte wordt opgezegd door de verhuurder. Dit argument indachtig hebben de leden van de CDA-fractie zich eerder kunnen verenigen in ondertekening van het voorliggende voorstel. Zij menen immers dat het van groot belang is dat winkeliers niet zomaar uit de gehuurde bedrijfsruimte kunnen worden gezet, indien de verhuurder het belieft. Voor het opbouwen van een goed winkelconcept en vaste clientèle is het belangrijk dat winkeliers een vaste locatie hebben. De belangen van detailhandel en kleinere winkeliers is van groot belang voor levendige en bruisende winkelcentra. Het grootwinkelbedrijf, vastgoedeigenaren en / of projectontwikkelaars moeten het niet willen dat door dreiging van huuropzegging of contractonzekerheid deze vitaliteit wordt verlamd, deze variëteit wordt afgebroken en tot slot overal in de Nederlandse winkelcentra een soort van eenheidsworst resteert. Desalniettemin heeft de wetgever bij een eerdere aanpassing van de huurbescherming rekening willen houden met situaties als grootschalige renovaties en een goede belangenafweging. Met voorliggende voorstel dreigt deze belangenafweging door te slaan, zodat een enkele huurder een renovatieproject zou kunnen tegenhouden. De initiatiefnemers stellen in hun reactie dat het in de praktijk voor verhuurders erg gemakkelijk [is] om aannemelijk te maken dat zij het verhuurde voor een dergelijke renovatie nodig hebben. De leden van de CDA-fractie menen dat hier mogelijk te snel voorbij wordt gegaan aan de rechtelijke toetsing. Het is namelijk niet zo dat de rechter de belangen van beide partijen niet weegt bij zijn beoordeling van het verzoek van een verhuurder. Deze leden merken op dat bij het betoog over objectieve gegevens de initiatiefnemers verwijzen naar arresten van voor de datum van inwerkingtreding (op 1 augustus 2003) en verzoeken de initiatiefnemers om het gemak nader te staven. De initiatiefnemers hebben verder in de reactie verwezen naar een casus dat diende bij het Gerechtshof Arnhem. Bij nalezing van de uitspraak blijkt dat de kantonrechter nadrukkelijk wel is ingegaan op de belangenafweging tussen huurder en verhuurder. Ook in het arrest heeft het Gerechtshof aandacht besteed aan de instandlating van de huurovereenkomst, maar heeft de redenering van de kantonrechter gevolgd dat de sloop van het betreffende winkelcentrum en de nieuwbouw van een dubbel zo groot winkelcentrum in beginsel niet kan plaatsvinden met instandhouding van de huurovereenkomst. Het is deze leden dan ook niet geheel duidelijk wat de initiatiefnemers met het voorbeeld beogen en vragen om een nadere toelichting op de zin «Het Hof verwerpt deze stelling door te stellen dat hiervoor geen grond bestaat in het recht». Zijn

de initiatiefnemers, verwijzend naar de casus, van mening dat sloop, nieuwbouw en een ander winkelconcept nog steeds geen voldoende opzeggingsgrond is voor beëindiging van de huurovereenkomst?

De leden van de CDA-fractie verzoeken de initiatiefnemers om het door de Afdeling advisering van de Raad van State aangeboden alternatief van een reactie te voorzien. Zij achten de opmerking dat het alternatief niet wordt overgenomen, als te summier. Zeker met het oog op de brede wens om winkelcentra te renoveren en bij de tijd te brengen, is het belang groot om na te gaan hoe mede door minder vergaande wetgeving aan de belangen van zowel huurders als verhuurders tegemoet kan worden gekomen.

Ook andere partijen hebben inmiddels alternatieven aangedragen om de belangenafweging tussen huurders en verhuurders te versterken. Dit zou volgens deze leden al een behoorlijke winst zijn en het evenwicht tussen huurder – verhuurder herstellen. Deze leden dagen dan ook de initiatiefnemers uit om nadrukkelijk in te gaan op het pleidooi van bijvoorbeeld IVBN om het betreffende onderdeel b van artikel 7:296, eerste lid, uit te breiden met een zinsnede over de belangenafweging bij beëindiging van de huurovereenkomst. Waarom is een dergelijk alternatief niet overwogen en wat zou er mis zijn met een dergelijke bepaling?

Met name gelet op het collectieve belang van investeringsimpulsen willen de leden van de CDA-fractie de initiatiefnemers nadrukkelijk enkele vragen stellen over nut, noodzaak en mogelijke alternatieven. Deze leden willen dan ook de initiatiefnemers uitdagen om beter de gevolgen van het voorstel in kaart te brengen. Een doorrekening van de effecten op investeringen, de extra bedrijfslasten en een nadere toelichting op de gevolgen voor het aantal renovaties in de komende jaren zou dan ook zeer wenselijk zijn om dit voorstel beter in zijn samenhang te kunnen bezien. Het zou immers maar zo kunnen zijn dat door aanscherping van de huurbescherming de transactiekosten en de waardering van het Nederlandse vastgoed in verhuurde staat veranderen. Deze leden willen in dit licht daarom ook nadrukkelijk weten of de initiatiefnemers gesproken hebben met alle belanghebbenden over de consequenties van het voorliggende wetsvoorstel, want naast het belang van de detailhandel is er ook het belang van projectontwikkelaars, beleggers, banken en andere investeerders. Hebben ze voorts overwogen om het Adviescollege toetsing regeldruk (Actal) naar dit voorstel te laten kijken? Tevens vragen deze leden of de initiatiefnemers een reactie kunnen geven op het advies van de Adviescommissie Huurrecht van de Nederlandse Orde van Advocaten (NOvA) d.d. 30 oktober 2012, waarin de NOvA onder andere aangeeft dat juist het initiatiefvoorstel zal leiden tot meer leegstand dan wel het sluiten van kortlopende contracten, voor de duur van twee jaar of korter, zodat geen huurbescherming ontstaat. Kunnen de initiatiefnemers in hun reactie aangeven waarom ze dit een wenselijke uitkomst vinden van het voorliggende voorstel? Ook zien zij graag een nadere reactie op de het betoog van Advocaat Generaal Huydecoper, welke is aangehaald door de NOvA, dat het wetsvoorstel slechts een ad hoc oplossing vormt voor een deelprobleem en geen algehele oplossing biedt voor de knelpunten.

De leden van de D66-fractie lezen dat het wetsvoorstel tegemoet moet komen aan winkeliers die bij renovatie uit hun panden worden gezet, terwijl geen enkele rekening wordt gehouden met hun belangen. Deze leden vragen hoe groot het geschetste probleem precies is. Kunnen de initiatiefnemers aangeven hoeveel Midden- en Kleinbedrijven (MKB) de afgelopen vijf jaar zijn gedwongen te verhuizen? Kunnen zij daarbij ook aangeven in hoeveel van deze gevallen hier daadwerkelijk sprake was van een conflict en in hoeveel gevallen de partijen uiteindelijk samen een oplossing hebben gevonden? Deze leden verwijzen hierbij ook naar de kritiek van de Afdeling advisering van de Raad van State, die aangeeft dat

op basis van de in het wetsvoorstel genoemde onderzoeken niet kan worden afgeleid op welke feiten de cijfers en veronderstellingen zijn gebaseerd en of zij een representatief beeld schetsen.

Aanvullend vragen deze leden of de voorgestelde maatregelen, de verhuiskostenvergoeding en de toets op de belangen van de huurder, daadwerkelijk het geschetste probleem zullen oplossen. Zullen de voorgenomen maatregelen het probleem volledig teniet zal doen? Hebben de initiatiefnemers ook alternatieven onderzocht? Zo ja, welke?

De leden van de D66-fractie maken zich zorgen over de gevolgen die de voorgestelde maatregelen kunnen hebben voor de renovatie, uitbreiding of modernisering van winkelcentra. Zou voorgestelde er niet toe kunnen leiden dat er een rem komt te staan op modernisering, vernieuwing en renovatie van winkelcentra? Wat betekent het wetsvoorstel voor reeds lopende renovaties?

De leden van de D66 fractie vragen voorts of de initiatiefnemers kunnen reageren op de kritiek van de NOvA. Ook vragen zij waarom er is gekozen om het huurrecht op dit ene punt, vanuit eenzijdig perspectief, aan te passen in plaats van een bredere aanpak van het huurrecht voor winkel- en bedrijfsruimte. Delen de initiatiefnemers de visie dat het huurrecht voor winkel- en bedrijfsruimte niet meer aansluit bij de huidige veelvormigheid van winkelcentra en het verbrede spectrum van uiteenlopende spelers als zelfstandige ondernemers, franchisenemers, grootwinkelfilialen, ontwikkelaars, beleggers en andere partijen?

Tot slot vragen voornoemde leden welke winkeliers het meeste baat zullen hebben bij het wetsvoorstel. Zijn dit de kleinere winkeliers of de juist het grootwinkelbedrijf? Kunnen initiatiefnemers dit met cijfers staven?

3. Verhuiskostenvergoeding als bedoeld in artikel 7:220, lid 5 (onderdeel A wetsvoorstel)

De leden van de PVV-fractie vragen de initiatiefnemers om een reactie op het advies van de Adviescommissie Huurrecht van de NOvA over de voorgenomen wijziging van artikel 7:220 BW.

De leden van de SP-fractie lezen dat de initiatiefnemers voorstellen voor om bij ministeriële regeling een minimum bijdrage vast te stellen welke de huurder van de verhuurder ontvangt bij het noodzakelijk moeten verhuizen in verband met een renovatie. Zij beogen hier een minimale bescherming voor huurders te realiseren. In hoeverre zijn, met de huidige wetgeving, de tegemoetkomingen voor verhuis- en herinrichtingskosten, welke door de rechter worden vastgesteld, afdoende om de door de huurder gemaakte kosten te financieren?

Voornoemde leden zouden graag vernemen in hoeverre in de huidige situatie herplaatsing van een ondernemer gegarandeerd is als het bestaande huurcontract reeds is opgezegd maar de huurder nog geen huurcontract aangeboden heeft gekregen voor herplaatsing van het bedrijf? Wat zijn hierin de verschillen ten opzichte van het nieuwe voorstel?

De leden van de CDA-fractie begrijpen de wens van de initiatiefnemers om een minimale bescherming voor huurders te realiseren. Met het vastleggen van een minimumbijdrage beogen de initiatiefnemers om een bepaalde zekerheid te bieden. Het is deze leden niet geheel duidelijk waarom de medewerking van huurders daarmee meer zou kunnen worden bevorderd dan in het huidige regime. Deze leden vragen de initiatiefnemers nader in te gaan op het gevaar dat een rechter juist de minimumbijdrage als richtlijn voor een redelijk voorstel gaat zien. Het is voor de leden van de CDA-fractie van belang dat er maatwerk wordt geleverd. De concrete situatie is voor hen leidend, niet een bepaald minimumbedrag dat door de minister wordt voorgesteld. Het is dan ook

de vraag of in de huidige situatie niet voldoende rekening wordt gehouden met deze concrete situatie. Kunnen de initiatiefnemers het belang nader aantonen? Wordt er in de rechtsspraak of in de praktijk van renovatieprojecten te weinig rekening gehouden met de concrete situatie?

De leden van de SGP-fractie begrijpen dat initiatiefnemers behoefte hebben aan een verhuiskostenregeling voor huurders van bedrijfsruimten. Zij vragen of initiatiefnemers onderkennen dat een minimumbijdrage ongewild als norm gaat functioneren, ook in zaken waarin dat duidelijk ontoereikend is. Zij vragen of er kennelijk veel praktijkvoorbeelden zijn waarin blijkt dat het aspect verhuiskosten in de huidige vergoedingsregeling niet op een minimumniveau toegekend wordt. Zij vragen in het licht van de huidige praktijk een nadere toelichting waarom een nadere regeling voor bedrijfsruimten wenselijk zou zijn.

4. Hoofdpijnen onderdeel B van het wetsvoorstel

De leden van de PVV-fractie vragen welk belang er bij een vernieuwing van een winkelcentrum volgens initiatiefnemers prevaleert. Zijn zij van mening dat het belang van een individuele huurder boven het belang van de collectiviteit van huurders uitgaat?

Het is de leden van de SGP-fractie niet duidelijk hoever het voorstel naar de mening van initiatiefnemers moet reiken. Door de initiatiefnemers wordt enerzijds gesteld dat de toets van de beweringen van verhuurder aangescherpt moet worden, bijvoorbeeld door controle van de vergunningen. Vanuit dit perspectief hadden deze leden verwacht dat het wetsvoorstel een feitelijke toets op de plannen van verhuurders en de status van het pand na renovatie in relatie voorgesteld zou worden. Initiatiefnemers suggereren echter ook dat bij de toets door de rechter de persoonlijke situatie van huurder meegewogen zou moeten worden en de vraag of verhuurder in zijn maatschappelijk voortbestaan wordt bedreigd. Deze benadering kan gemakkelijk tot al te vergaande beperking van de rechten van verhuurders leiden. Graag ontvangen zij op het genoemde onderscheid nadere toelichting en vragen in hoeverre de wettekst voldoende helderheid biedt.

5. Overgangsrecht

Het baart de leden van de VVD-fractie zorgen dat de initiatiefnemers ervoor kiezen om af te zien van de invoering van een overgangstermijn. Kunnen de initiatiefnemers aangeven hoe dit zich volgens hen verhoudt tot het rechtszekerheidsbeginsel?

De leden van de CDA-fractie zijn teleurgesteld over de zeer magere reactie op de kritiek dat renovaties wel tot vijf jaar kunnen worden uitgesteld als een huurder zich daartegen verzet. Met name bij het overgangsrecht is van groot belang dat gekeken wordt naar de investeringsbeslissingen en de toekomstplannen van andere huurders, alvorens te besluiten dat het overgangsrecht zeer beperkend wordt vastgesteld. Deze leden nemen het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State ter harte en vragen de initiatiefnemers om nader in te gaan op de invloed op lopende procedures zodat voorkomen wordt dat renovatieprojecten afgeblazen worden. Is het niet mogelijk en wenselijk om lopende procedures uit te sluiten, mede gelet op de huidige financieel en economische crisis?

ARTIKELSGEWIJS

B

Het is de leden van de SGP-fractie niet duidelijk waarom initiatiefnemers met het oog op het door hen beoogde doel gekozen hebben voor een algehele uitsluiting van renovatie als motivering van het duurzaam gebruik. Zij vragen of de strekking van het wetsvoorstel niet beter tot uitdrukking komt door het huidige criterium van de renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is te specificeren door te verwijzen naar het door de huurder gewenste gebruik van de bedrijfsruimte. Zij ontvangen graag nadere toelichting bij de keuze van initiatiefnemers.

De voorzitter van de commissie,
Jadnanansing

Adjunct-griffier van de commissie,
Hessing-Puts