VASTGOED JOURNAAL

'Huurders beschermen tegen uitzetting bij renovatie gaat verkeerd uitpakken'

01-10-2011 16:36

Om huurders van bedrijfsruimten zoals winkels meer te beschermen zodat zij niet zomaar uit hun pand kunnen worden gezet bij een renovatie hebben de Tweede Kamer fracties van PvdA, CDA, GroenLinks en SP een wetsvoorstel ingediend om dit aan te pakken. Maar dit wetsvoorstel zou – bij aanneming daarvan – wel eens als middel erger zijn dan de kwaal, zo betogen twee advocatenkantoren die Vastgoedjournaal heeft benaderd om hun licht hierop te laten schijnen.

Marnix Nijenhof van Rijssenbeek Advocaten uit Arnhem wijst erop dat de economische gevolgen bij het beknotten van de contractsvrijheid en het verstrekken van een vaste verhuiskostenvergoeding – zoals het wetsvoorstel in voorziet - aan huurders 'aanzienlijk' kunnen zijn. Jurjan Adriaansens en Femke Borst van Six Advocaten uit Amsterdam betogen dat hierdoor het renovatieproces sterk wordt vertraagd wat voor alle partijen nadelig kan uitpakken. De uitgebreide analyses van beide kantoren vindt u hieronder.

De visie van Marnix Nijenhof (foto) van Rijssenbeek Advocaten:

"Voorafgaand aan de invoering van het huidige huurrecht (1 augustus 2003) bestond er geen aparte renovatieregeling in de wet. Bij de invoering van de huidige wet in 2003 is veel jurisprudentie tot wet verheven. De renovatieregeling in het huurrecht is complex en daarmee de basis voor vele geschillen en procedures. Voordat ingegaan wordt op de huidige regeling en de wijzigingen die de initiatiefnemers beogen is het belangrijk te benadrukken dat het initiatief wetsvoorstel enkel ziet op renovatie. Renovatie is daarbij niet te verwarren met de in artikel 7:220 lid 1 BW beschreven dringende werkzaamheden.

Het onderscheid tussen dringende werkzaamheden enerzijds en renovatie anderzijds is in de praktijk vaak moeilijk te maken. Dringende werkzaamheden hebben veelal betrekking op behoud en herstel van een bestaande situatie, terwijl bij renovatie meer gedacht moet worden aan vernieuwing en verbetering van het gehuurde waarbij een wijziging van de inrichting of functie van het gehuurde het geval zal zijn.

De huidige renovatieregeling heeft in de basis twee uitgangspunten. Enerzijds renovatie van het object waarbij de huurovereenkomst na de renovatie wordt voortgezet (artikel 7:220 lid 2 en lid 3 BW) en anderzijds renovatie die niet mogelijk is zonder beëindiging van de huurovereenkomst (artikel 7:296 lid1 BW). Deze laatste vorm van renovatie is door de wetgever opgenomen als bijzondere vorm van duurzaam dringend eigen gebruik. In dit laatste geval betekent dat dat de omvang van de renovatie-/herstelwerkzaamheden zodanig is dat de huurder niet meer kan terugkeren als de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Daarnaast weegt het bedrijfseconomisch belang van de verhuurder zwaar(-der) (zie bijvoorbeeld Rb. Utrecht 9 juli 2003, *WR* 2003, 66) en staat vaak vast dat de verhuurder een verliesgevende exploitatie tegemoet kan zien indien de huurder (zonder verhoging van de huurprijs) in het gehuurde terugkeert terwijl het pand ingrijpend is gerenoveerd.

Het wetsvoorstel ziet op een wijziging/aanvulling van al bestaande artikelen. Het betreft de artikelen 7:220 lid 5 en 6 BW en artikel 7:296 lid 1, onderdeel b BW.

7:220 lid 5 en 6 BW

Aan artikel 7:220 lid 5 BW zou volgens het wetsvoorstel moeten worden toegevoegd dat de in dat artikel

opgenomen vergoeding voor verhuiskosten ook zou moeten gelden voor huurders van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Volgens de huidige wet is dat alleen het geval voor huurders van woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW. Een tweede voorgestelde wetswijziging betreft lid 6 van artikel 7:220 BW. Ook daar zou de wetswijziging tot gevolg moeten hebben dat huurders van bedrijfsruimte beter worden beschermd in die zin dat er bij ministeriële regeling een minimum verhuiskostenvergoeding moet worden vastgesteld.

7:296 lid 1, onderdeel b BW

Naast de wijziging van de leden 5 en 6 van artikel 7:220 BW zou artikel 7:296 lid 1, onderdeel b BW moeten worden gewijzigd. Dit artikel heeft tot doel de gronden te formuleren op basis waarvan de rechter een vordering tot beëindiging van de verhuurder wegens renovatie kan toewijzen. De wetswijziging ziet er op dat de tekst zo wordt aangepast dat de zinsnede waar het in dit artikel over gaat, *"renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk",* wordt geschrapt.

Kort gezegd komt het wetsvoorstel er dus op neer dat:

- voor bedrijfsruimte een verplichte (door de minister vast te stellen) minimum verhuiskostenvergoeding geldt;
- renovatie als inkleuring van de opzeggingsgrond (duurzaam) dringend eigen gebruik geheel komt te vervallen om misbruik onmogelijk te maken.

De wijzigingsvoorstellen gelezen hebbende lijkt het de initiatiefnemers te doen geweest om de renovatieregeling voor woonruimte en bedrijfsruimten gelijk te trekken, en wel in die zin dat de woonruimteregeling qua beschermingsgraad op de bedrijfsruimteregeling ter zake renovatie wordt gelegd. Het beoogde gevolg is een sterkere bescherming van huurders van bedrijfsruimten.
Dat betekent in het kader van de voorgestelde wetswijziging van artikel 7:296 lid 1, onderdeel b BW, dat opzegging op grond van dringend eigen gebruik wegens renovatie alleen mogelijk is na een volledige belangenafweging. Bij die belangenafweging zal dan ook zeker de financiële component een grote rol gaan spelen. In die financiële component (de door de initiatiefnemers gewenste minimum verhuiskostenvergoeding) schuilt – in potentie - een (groot) probleem voor ontwikkelaars van vastgoed.

Mijn conclusie: De initiatiefnemers hebben aangegeven dat de belangen van de huurders en verhuurders met dit wetsvoorstel meer in balans zouden komen. Dat vraag is of dat juist is en of die balans daadwerkelijk op dit moment verstoord is. Belangrijk bij huur en verhuur van bedrijfsruimte is dat de betrokken partijen een grote mate van vrijheid hebben om zaken op de door hen gewenste wijze te regelen. Flexibiliteit en contractsvrijheid zijn daarbij een groot goed.
Niet vergeten moet immers worden dat het professionele partijen zijn die met elkaar afspraken maken en het dus maar de vraag is of partijen wel daadwerkelijk op deze uitbreiding van de beschermingsgedachte in het huurrecht zitten te wachten. Veelal worden namelijk in renovatietrajecten tussen partijen (voorafgaand) afspraken gemaakt die bijvoorbeeld betrekking hebben op tijdelijke huisvesting of – indien dat door omstandigheden niet mogelijk zou zijn – een (schade-)vergoeding.

De door Detailhandel Nederland geventileerde mening dat de huidige renovatieregeling wordt misbruikt om huurders onder druk te zetten en – met name – meer huur te (laten) betalen of te vertrekken, is mijns inziens een te eenzijdige en te beperkte kijk op de gang van zaken in de praktijk. Ook de rechter speelt een belangrijke rol en die weegt (ook in de huidige praktijk al) alle belangen af. Renovatie van winkelcentra kan bij invoering van het wetsvoorstel bijvoorbeeld tot gevolg hebben dat de financiële haalbaarheid onder (te) grote druk komt te staan. Frank van Blokland van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) houdt voor dat het individueel belang van een huurder van bedrijfsruimte wel eens het collectieve belang van verhuurder (en

trouwens ook overige huurders van bedrijfsruimten) ernstig zou kunnen schaden.

Zoals zo vaak zal de waarheid in het midden liggen. Mijns inziens moet opgemerkt worden dat de gevolgen van deze voorgestelde wijziging niet onderschat mogen worden. Niet alleen wordt de contractsvrijheid van partijen bij huur en verhuur van bedrijfsruimte verder aan banden gelegd, maar ook zullen de economische gevolgen in potentie aanzienlijk zijn door de verplichte - door de Minister bepaalde en vastgestelde - verhuiskostenvergoeding. Die gefixeerde verhuiskostenvergoeding staat mijns inziens maatwerk in de weg en is daarmee stof voor vele discussies en procedures."

De visie van Jurjan Adriaansens (foto links) en Femke Borst (foto beneden rechts) van Six Advocaten uit Amsterdam:

"Recentelijk is op initiatief van de SP, Groenlinks, CDA en PvdA een wetsvoorstel ingediend bij de Tweede Kamer dat de belangen van winkeliers bij renovatie van hun winkelruimte beter moet beschermen. De reden voor dit wetsvoorstel is gelegen in het feit dat deze politieke partijen - en ook diverse branche organisaties - van mening zijn dat een winkelier onder de huidige wetgeving vogelvrij is wanneer een verhuurder op grond van renovatie de huurovereenkomst opzegt. Sinds de invoering van de huidige huurwetgeving in 2003 blijft een belangenafweging bij dergelijke opzeggingen namelijk achterwege.

Renovatie wordt aangemerkt als vorm van dringend eigen gebruik. Dit is een opzeggingsgrond waarop reeds na ommekomst van de eerste huurperiode van vijf jaar een beroep kan worden gedaan. En relatief eenvoudig: indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het gehuurde dringend nodig heeft in verband met de renovatie *moet* de rechter de huur beëindigen. De belangen van de huurder spelen hierbij geen rol. De huurder heeft alleen aanspraak op een tegemoetkoming in zijn verhuis- en herinrichtingskosten.

Het doel van deze opzet van de wet was om het voor verhuurders makkelijker te maken om winkelpanden en winkelcentra te renoveren en zo verloedering tegen te gaan. Het werd in dit verband niet wenselijk geacht dat één dwarse huurder een renovatie kon tegenhouden. De afgelopen jaren hebben verhuurders de opzeggingsmogelijkheid steeds meer ontdekt. Vooral door grote renovatieprojecten, zoals de herontwikkeling van Hoog Catharijne in Utrecht, is deze opzeggingsgrond steeds meer gemeengoed geworden. De keerzijde hiervan is dat het nu veelvuldig voorkomt dat huurders vanwege een renovatie op straat worden gezet met slechts een tegemoetkoming in hun verhuis- en inrichtingskosten.

Om dit voor de toekomst beter te regelen is voornoemd wetsvoorstel gelanceerd. Uit berichten in de media lijkt af te leiden dat bij een huuropzegging wegens renovatie een belangenafweging wordt geïntroduceerd. Dit klinkt uitermate sympathiek in de oren, maar na lezing van de tekst van het wetsvoorstel en de memorie van toelichting, blijkt dat het wetsvoorstel veel verder gaat.

De essentie van dit wetsvoorstel is dat renovatie niet meer wordt aangemerkt als vorm van dringend eigen gebruik. Dit maakt dat een eventuele opzegging, net als onder de oude wetgeving, dient te worden gestoeld op de belangenafweging, een huuropzeggingsgrond die pas na ommekomst van tien jaar na aanvang van de huurovereenkomst in stelling kan worden gebracht. Dit is een algemene opzeggingsgrond waarbij de huur kan worden beëindigd indien de belangen van de verhuurder bij beëindiging zwaarder wegen dan de belangen van de huurder bij voortzetting.

Nieuw is daarnaast dat er een voorziening wordt opgenomen voor het geval de huurder moet verhuizen. Feitelijk wordt de verhuisregeling die geldt in het geval van woonruimte onverkort van toepassing verklaard.

Deze regeling komt er op neer dat er bij ministeriële regeling minimumbedragen aan verhuis- en inrichtingskosten worden vastgesteld. Volgens de indieners zullen de belangen van huurder van winkelruimte door deze wijzigingen in het geval van renovatie beter zijn gewaarborgd, zonder dat een renovatie voor verhuurders onmogelijk wordt.

Het wetsvoorstel maakt het voor een verhuurder die wil renoveren echter onmogelijk om huurovereenkomsten op te zeggen die nog geen 10 jaar duren. Dit kan een renovatieproces in ernstige mate verstoren. Het wetsvoorstel schiet hierdoor zijn doel voorbij. Om de belangen van de huurder bij huurbeëindiging wegens renovatie mee te laten wegen, is een betere oplossing voorhanden. Uit de memorie van toelichting blijkt dat de indieners hebben beoogd aansluiting te zoeken bij het huurrecht dat voor woonruimte geldt. Aldaar is renovatie een vorm van dringend eigen gebruik maar is er een belangenafweging ingebouwd. Deze regeling lijkt prima toepasbaar bij winkelbedrijfsruimte. Het betreffende wetsartikel waarin de opzegging van winkelbedrijfsruimte op grond van renovatie is neergelegd, zou kunnen worden aangevuld zodat dit bepaalt dat indien sprake is renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, de rechter de vordering tot beëindiging slechts kan toewijzen indien de renovatie dermate dringend is dat van verhuurder, de belangen van beide partijen en van onderhuurders in aanmerking genomen, niet kan worden gevergd dat de huurovereenkomst wordt voortgezet.

Met betrekking tot de vaste minimale verhuiskostenvergoeding lijken de indieners van het voorstel zich onvoldoende te realiseren dat afhankelijk van het soort onderneming (warme bakker of schoenenwinkel) zeer verschillende bedragen zullen gelden aan verhuis- en met name inrichtingskosten. De politiek zou er goed aan doen geen minimale bedragen vast te stellen - die al snel als maxima zullen worden behandeld - en de rechter de ruimte te geven hierin een eigen op de zaak toegespitste beoordeling te maken.

Door het simpelweg toevoegen van de belangenafweging aan de huuropzegging op basis van renovatie krijgt de rechter voldoende gereedschap in handen om ervoor te zorgen dat waar nodig, niet slechts een tegemoetkoming maar een volledige vergoeding van de verhuis- en inrichtingskosten zal moeten plaatsvinden, wil het belang van de verhuurder bij beëindiging de doorslag geven. Aldus wordt met een simpele aanvulling van de reeds bestaande opzeggingsgrond, een zwaardere toets in het leven geroepen voor de verhuurder. De verhuurder moet daardoor de dringendheid van de renovatie aantonen afgezet tegen de belangen van huurder. Een dergelijke regeling biedt betere waarborgen voor huurders, zonder dat het renovaties nagenoeg onmogelijk maakt. En laat dit nu net de bedoeling van de wetgever in 2003 zijn geweest.”