

Wetswijziging ter verbetering bescherming huurder bij renovatie is er nog lang niet

Over renovatie van bedrijfsruimte (en dan met name winkelruimte^[1]) is veel te doen de afgelopen jaren. Zeker bij grote renovatieprojecten in winkelcentra menen huurders dat de verhuurder relatief gemakkelijk de huurovereenkomst kan beëindigen. De Tweede Kamer heeft een initiatiefwetsvoorstel in behandeling ter verbetering van de bescherming van huurders bij renovatie. Voor daar verder op in te gaan, nog even een korte uitleg over de renovatie bij winkelruimte.

Op dit moment is het zo dat een verhuurder van winkelruimte twee mogelijkheden heeft om een renovatie te realiseren, te weten:

- Een renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst

Hierbij wordt de huurovereenkomst voortgezet nadat de renovatie is afgerond. De verhuurder moet aan de huurder een redelijk voorstel doen om mee te werken aan renovatie. (Zo een voorstel kan bijvoorbeeld een aanbod voor een tijdelijke bedrijfsruimte betreffen en/of een vergoeding voor omzetverlies tijdens de renovatie). Als partijen het niet eens worden over een renovatievoorstel, dan kan aan de rechter worden verzocht wat een redelijk voorstel is.

- Een renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst.

Bij deze renovatie wordt de huur beëindigd vanwege de renovatie. Meestal gebeurt dit door een opzegging op grond van dringend eigen gebruik. Renovatie valt op grond van de wet onder de opzeggrond dringend eigen gebruik. Op dit moment kan een opzegging op grond van dringend eigen gebruik wegens renovatie zowel na de eerste wettelijke huurtermijn (meestal 5 jaar) als na de tweede wettelijke huurtermijn (meestal 10 jaar). Na de tweede termijn kan er ook opgezegd worden op grond van een afweging van belangen tussen de huurder en verhuurder. Het realiseren van een renovatie kan een belang zijn dat opzegging rechtvaardigt.

Lees meer over hoe een renovatie gerealiseerd worden in [de eerdere blog](#) hierover.

In september 2011 is er een initiatiefwetsvoorstel ingediend door SP, CDA, Groen Links en de PvdA ter verbetering van de huurbescherming bij renovatie. Dit wetsvoorstel beoogt twee zaken te regelen:

- Een vaste verhuiskostenvergoeding voor de huurder indien deze wegens een renovatie tijdelijk moet verhuizen;
- Het schrappen van de mogelijkheid om na de eerste termijn van vijf jaar op te zeggen op grond van dringend eigen gebruik wegens renovatie. Een opzegging wegens renovatie zou dan alleen nog maar mogelijk zijn na de tweede termijn (doorgaans 10 jaar), op grond van afweging van de belangen van huurder en verhuurder.

Voor een meer uitgebreide beschrijving van het wetsvoorstel en de voor- en nadelen daarvan

lees [hier het artikel](#) van Ginio Beij en Michel Visser hierover.

Vooraf het tweede voorstel leidt tot veel discussie. De indieners menen dat het nu voor een verhuurder te gemakkelijk is om op te zeggen vanwege een renovatie. Verhuurders(organisaties) daarentegen vrezen dat veel renovatieprojecten zullen worden lamgelegd omdat de opzegmogelijkheden drastisch worden ingeperkt. Zo zou een enkele huurder een renovatie kunnen tegenhouden.

De Raad van State heeft in oktober 2011 over het wetsvoorstel geadviseerd. De Raad stelde in het advies onder meer:

- De indieners hebben niet cijfermatig onderbouwd dat de gevallen zijn toegenomen waarin verhuurders met gebruikmaking van de renovatiebepaling de huur opzeggen;
- Een tussenweg zou zijn om na de eerste termijn een belangenafweging toe te voegen in geval van een opzegging wegens renovatie in plaats van de opzegmogelijkheid geheel te schrappen;
- De Raad vindt het onwenselijk dat de nieuwe wetgeving directe werking heeft en dus ook zou gaan gelden voor al lopende procedures.

De indieners hebben het advies van de Raad van State naast zich neergelegd, vaak met een summier of in het geheel ontbrekende toelichting.

In december 2012 is de wet in de Tweede Kamer besproken. Bij de bespreking in de Vaste Commissie voor Veiligheid en Justitie zijn VVD, PVV, SGP en zelfs mede-indiener CDA kritisch. De vragen richten zich met name op het feit dat de indieners niet voldoende hebben aangetoond dat er daadwerkelijk een probleem is. Daarnaast wordt niet begrepen waarom de indieners zonder toelichting het voorstel van de Raad van State afwijzen om na de eerste termijn een belangenafweging toe te voegen en zijn er zorgen over de rechtszekerheid omdat de wet ook gaat gelden voor lopende procedures. Van deze punten zullen de indieners met name over de "nut- en noodzaakdiscussie" met een goede onderbouwing moeten komen. Anders dan ten tijde van het indienen van de wet hebben de indienende partijen namelijk geen meerderheid meer. De partijen komen nu 6 zetels te kort dus het is zaak om tenminste nog één en mogelijk meer partijen mee te krijgen.

Kortom, dit wetsvoorstel heeft nog een lange weg te gaan. Wordt vervolgd....

Ginio Beij (beij@m2advocaten.nl)

[1] Winkelruimte valt onder het wettelijke regime van 7:290 BW en wordt daarom ook wel 290-bedrijfsruimte genoemd.

