

## Advies huur en verhuur van bedrijfsruimte

# 94/10

# Advies huur en verhuur van bedrijfsruimte

Advies over het wetsvoorstel huur en verhuur van bedrijfsruimte

Uitgebracht aan de minister van Justitie, alsmede aan de minister van Economische Zaken en de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Publikatie nr. 10 - 17 juni 1994

---

## **Sociaal-Economische Raad**

*De Sociaal-Economische Raad (SER) is in 1950 ingesteld bij de Wet op de bedrijfsorganisatie (Wet bo). Hij is representatief samengesteld uit vertegenwoordigers van ondernemers en van werknemers en uit onafhankelijke deskundigen.*

*De SER is op grond van de Wet bo belast met bestuurlijke en toezichhoudende taken met betrekking tot de publiekrechtelijke bedrijfsorganisaties (produktschappen en bedrijfsschappen). Tot de taken van de SER behoren verder: de regering adviseren over sociale en economische vraagstukken, richting geven aan (nieuwe) ontwikkelingen in het bedrijfsleven (bijvoorbeeld beleidsonderbouwend onderzoek, fusiecode) en uitvoering geven aan bepaalde wetten (zoals de Wet assurantiebemiddelingsbedrijf, de Vestigingswet bedrijven en de Wet op de ondernemingsraden).*

*De SER wordt bij de uitvoering van zijn functies bijgestaan door vaste en tijdelijke commissies, waarvan sommige onder bepaalde voorwaarden ook zelfstandig werkzaam zijn.*

*De belangrijkste adviezen die de SER uitbrengt, worden in boekvorm uitgegeven. Zij zijn tegen kostprijs verkrijgbaar. Een overzicht van recente publikaties wordt op aanvraag gratis toegezonden. Het maandelijkse SER-bulletin geeft uitgebreid nieuws en informatie over de SER.*

Stafafdeling Voorlichting  
Sociaal-Economische Raad  
Bezuidenhoutseweg 60  
Postbus 90405  
2509 LK Den Haag  
Telefoon: 070 - 3 499 646  
Telefax: 070 - 3 832 535

ISBN 90-6587-560-3 / CIP

---

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	5
<b>1. Inleiding</b>	11
<b>2. Bestaande en voorgestelde wetgeving</b>	13
2.1 Huidige regelingen: Burgerlijk Wetboek en Huurwet	13
2.2 Wetsvoorstel	17
<b>3. Standpuntbepaling</b>	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Duur van de overeenkomst en huurprijsaanpassing	21
3.3 Onderhuur, indeplaatsstelling en renovatie	30
<b>Bijlagen:</b>	
1. Adviesaanvraag	35
2. Samenstelling van de Commissie Mededinging en Ordening	39



---

# Samenvatting

## Inleiding

De staatssecretaris van Justitie heeft, mede namens de minister van Economische Zaken en de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de SER gevraagd te adviseren over de doelstellingen en de kernpunten van het wetsvoorstel huur en verhuur van bedrijfsruimte. Het wetsvoorstel beoogt in hoofdzaak de vereenvoudiging van de bestaande regels omtrent huur en verhuur van bedrijfsruimte en aanpassing van de regels aan de huidige maatschappelijke behoeften.

## De huidige regelingen

Naast een aantal algemene verbintenisrechtelijke regels voor een ordelijk economisch verkeer tussen huurders en verhuurders, zijn er thans voor de huur en verhuur van bedrijfsruimte specifieke regelingen neergelegd in het Burgerlijk Wetboek (BW) en in de Huurwet. Afhankelijk van het soort bedrijf dat in het gehuurde pand wordt uitgeoefend, is thans het regime van hetzij het BW, hetzij de Huurwet van toepassing.

Het regime van het BW geldt voor panden bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf (winkels, horecapanden en ambachtelijke dienstverlening) en regelt in essentie:

- de *huurtermijn*: hoofdregel is dat de huurovereenkomst geldt voor vijf jaar en dat de overeenkomst vervolgens met vijf jaar wordt verlengd;
- de *opzegging*: voor opzegging geldt een opzegtermijn van een jaar; de verhuurder kan (in tegenstelling tot de huurder) slechts op een aantal in de wet genoemde gronden opzeggen;
- de *huurprijsvaststelling*: partijen zijn vrij in het bepalen van de aanvangshuurprijs, maar na verloop van tijd kunnen huurder of verhuurder de rechter vragen de huurprijs vast te stellen op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten in de voorafgaande vijf jaar (met inflatiecorrectie).

De Huurwet geldt voor de overige bedrijfsruimten zoals kantoren. De huurbescherming komt in het algemeen neer op een ontruimingsbescherming van ten hoogste drie keer één jaar. Voor een restsegment van de markt biedt de Huurwet meer huurbescherming. Dit betreft panden in de zogenoemde niet-geliberaliseerde gebieden (bepaalde gemeenten, vooral in de Randstad) waarvan de huurprijs medio 1971 niet meer dan 100 gulden per maand bedroeg.

## Het wetsvoorstel

Het wetsvoorstel bedoelt tegemoet te komen aan drie knelpunten:

- moeilijk te rechtvaardigen verschillen in huurbescherming tussen de ene huurder (zoals een winkel) en de andere (zoals een uitzend- of reisbureau);
- starheden in de huurprijsvaststelling ten aanzien van huurprijsdifferentiatie, de doorwerking van marktontwikkelingen en de mogelijke toepassing van omzetgerelateerde huren;
- de dwingendrechtelijk voorgeschreven huurtermijnen van vijf en tien jaar.

In het wetsvoorstel worden de thans bestaande drie huurbeschermingsregimes teruggebracht tot één regime, waarbij aansluiting is gezocht bij de huidige BW-regeling. Van deze huurbescherming worden 'sterke' huurders (grotere bedrijven met in de regel meer dan 50 werknemers) uitgesloten.

Het wetsvoorstel komt neer op een vrijere huurprijsvorming, waarbij rechterlijk ingrijpen wordt beperkt tot die gevallen waarin sprake is van 'kennelijk onredelijke' huurprijswijziging bij verlenging van de overeenkomst. Ter beoordeling daarvan reikt het wetsvoorstel de rechter een (niet limitatieve) lijst van toetsingspunten aan. De duur van de huurovereenkomst zal niet langer gebonden zijn aan dwingendrechtelijk voorgeschreven termijnen.

Voor de mate van huurbescherming houdt het voorstel in grote lijnen de volgende veranderingen in ten opzichte van de bestaande situatie:

- minder huurbescherming voor 'zwakke' huurders van BW-bedrijfsruimte; de veranderingen betreffen vooral de regeling van de huurtermijn (geen dwingend-rechtelijk voorgeschreven duur van de overeenkomst) en de (flexibeler, meer marktgerichte) huurprijsvaststelling in het kader van verlenging van de overeenkomst; de opzeggingsregeling blijft op zich grotendeels gehandhaafd;
- meer huurbescherming voor 'zwakke' huurders van bedrijfsruimte die thans valt onder het geliberaliseerde regime van de Huurwet, omdat voor hen de ontruimingsbescherming vervangen wordt door de regeling van het wetsontwerp;
- minder huurbescherming voor de 'zwakke' huurder van bedrijfsruimte die thans valt onder het niet-geliberaliseerde systeem van de Huurwet;
- afschaffing van huurbescherming voor de in het wetsontwerp als 'sterk' betitelde huurders; de terugval in bescherming is verschillend, afhankelijk van de vraag of de bedrijfsruimte onder het geliberaliseerde respectievelijk het niet-geliberaliseerde systeem van de Huurwet valt dan wel BW-bedrijfsruimte is.

## De standpunten

### *Duur van de overeenkomst en huurprijsaanpassing*

*Een deel van de raad* is het eens met de strekking van het wetsvoorstel, met name waar het gaat om vereenvoudiging van wetgeving, om vergroting van de contractvrijheid van partijen en om het geleidelijk meer ruimte geven aan de marktwerking. Van een betere marktwerking mogen positieve effecten worden verwacht op de allocatie en (de ontwikkeling van) het aanbod van kwalitatief goede

---

bedrijfsruimten. De wettelijke huurbescherming dient huurders en verhuurders in staat te stellen wederzijds bevredigende overeenkomsten te sluiten.

Dit deel van de raad meent dat van introductie van het onderscheid tussen sterke en zwakke huurders op principiële en praktische gronden moet worden afgezien. In plaats daarvan kan beter worden aangesloten bij het huidige onderscheid tussen BW-panden en Huurwetpanden. Aanbevolen wordt het voorgestelde huurbeschermingsregime alleen te laten gelden voor de huidige BW-bedrijfsruimte (winkels, horeca, en dergelijke) alsmede voor andere publiekgerichte bedrijfsvestigingen zoals uitzend- en reisbureaus.

Dit deel van de raad is het eens met het voornemen de huidige strikte termijnbepalingen te doen vervallen, maar vindt bescherming van de huurder tegen een opgedrongen opeenvolging van korte huurtermijnen (met het risico van frequente huurprijsaanpassingen) op zijn plaats. Dat kan door de huurder het recht te geven om een beroep op ontruimingsbescherming te doen, indien de huurovereenkomst voor een periode korter dan vijf jaar wordt aangegaan en mits de totale huurtermijn langer dan twee jaar bedraagt.

Het voorliggende wetsvoorstel komt neer op een vrijere huurprijsvorming, waarbij rechterlijk ingrijpen is beperkt tot een toetsing bij verlenging van de overeenkomst. Deze toetsing kan volgens het wetsvoorstel echter alleen aan de orde komen in het kader van opzegging door de verhuurder. Dit deel van de raad wenst geen strikte koppeling tussen rechterlijke toetsing en opzegging en wil bovendien ook de huurder het recht te geven de huurprijs tegen het begin van een nieuwe huurperiode door de rechter te laten toetsen. Dit deel van de raad gaat er daarbij van uit dat de rechter onder de nieuwe wetgeving niet alleen uitspraak kan doen over de vraag of een voorgestelde huurprijswijziging kennelijk onredelijk is, maar ook een huurprijs op marktniveau kan vaststellen.

Naar het oordeel van dit deel van de raad biedt het wetsontwerp, met inachtneming van de hierboven voorgestelde aanpassingen, voldoende bescherming tegen speculatieve huurprijsopdrijving (en de daarmee gepaard gaande gevolgen voor het winkelaanbod en voorzieningenniveau).

*Een ander deel van de raad vindt het – tegen de achtergrond van het streven naar vereenvoudiging van regelgeving en naar het inspelen op maatschappelijke behoeften waarvan de adviesaanvraag spreekt – op zichzelf nuttig om te bezien of het huurrecht aanpassing behoeft. In dat verband stelt dit raadsdeel vast dat bij (ver)huur van bedrijfsruimte de verhuurder nog immer de economisch sterkere partij is. Er bestaat weinig onderhandelingsruimte voor de aspirant-huurder. De bestaande wetgeving beoogt de huurder een bepaalde compensatie te bieden. Deze compensatie moet ook in de toekomst worden gegeven.*

Dit raadsdeel ondersteunt vanuit de gedachte van eenvoud en doorzichtigheid van wetgeving het voorstel om alle regels betreffende het (ver)huren van bedrijfsruimten in het BW te concentreren. Het wetsvoorstel gaat evenwel een stap te ver door alle soorten bedrijfsruimten onder hetzelfde regime te brengen. Dit deel van de raad kiest voor een tweedeling binnen de totale groep bedrijfsruimten. Het door het wetsvoorstel geïntroduceerde onderscheid tussen sterke en zwakke huurders acht dit raadsdeel echter arbitrair, moeilijk controleerbaar en makkelijk te omzeilen. Dit raadsdeel kiest er voor de bestaande regeling voor winkels, horeca en



---

dergelijke onverkort te handhaven. De 1624 BW-regeling functioneert over het geheel genomen naar tevredenheid; de omstandigheden die aan het huidige wettelijke systeem ten grondslag lagen, zijn niet veranderd. De marktwerking wordt niet te zeer verstoord; de wettelijke regeling van de huurprijsvorming geldt alleen bij verlenging van de overeenkomst. Een vrije(re) prijsvorming bij verlenging van het huurcontract kan door toevallige omstandigheden tot forse huurverhogingen alsmede verschraving van het winkelaanbod en het voorzieningenniveau leiden. Invoering van het wetsvoorstel zou voor de positie van de 1624 BW-huurder een beduidende verslechtering betekenen, met name door het risico van kortlopende huurovereenkomsten en frequente huurprijsaanpassingen.

Voor de overige (niet-1624 BW-) bedrijfsruimte kan dit raadsdeel in grote lijnen instemmen met de voorgestelde regeling. Wel zou het huurprijsvoorstel van de verhuurder onderwerp moeten zijn van een volle toetsing door de rechter met als maatstaf de redelijkheid van het voorstel. Voorts zou in de wet expliciet moeten worden opgenomen dat de verhuurder in geval van opzegging vanwege niet-aanvaarding door de huurder van het nieuwe huurprijsvoorstel, de redelijkheid van zijn voorstel moet aantonen. Bij onderhandelingen over huurprijswijzigingen moet men de druk van de opzegging door de verhuurder wegnemen en de huurder het recht geven een huurprijsvoorstel voor toetsing aan de rechter voor te leggen. Leidraad bij die toetsing zouden de bepalingen van de huidige 1624 BW-regeling moeten zijn.

Beide bovengenoemde raadsdelen menen dat de voorgestelde *overgangsregeling* te krap is en zijn voorstander van een meer geleidelijke overgang. Het eerstgenoemde raadsdeel voegt hieraan toe dat ten aanzien van bestaande huurovereenkomsten het huidige wettelijke regime tot het einde van de lopende vijfjaarsperiode moet blijven gelden (met name wat betreft de beperking van de opzeggingsgronden).

De raad is unaniem van oordeel dat de voorgestelde regeling te restrictief is waar zij *huurovereenkomsten met een korte duur* uitsluit. Aparte voorzieningen moeten worden getroffen, waardoor overeenkomsten kunnen worden gesloten voor een duur van maximaal twee jaar, die van rechtswege eindigen zonder opzegging. Voorts meent de raad dat de huidige wettelijke mogelijkheid (artikel 1629 lid 2 BW) om bij de kantonrechter voorafgaande aan de huur goedkeuring te vragen voor een met het wettelijke systeem strijdig beding in de nieuwe wet zou moeten worden overgenomen.

Het wetsvoorstel laat de rechter de ruimte zich door deskundigen te doen adviseren over het huurprijsvoorstel van de verhuurder. De advisering gebeurt thans veelal door de *Bedrijfshuuradviescommissie* (BHAC) van de Kamer van Koophandel. De adviesaanvraag stelt afschaffing van de BHAC's in het vooruitzicht. De raad meent dat in het algemeen de BHAC's als de in de adviesaanvraag voorziene deskundige ter advisering van de rechter kunnen fungeren en derhalve bestaansrecht hebben, zolang hun inbreng in voldoende mate op deskundigheid ter zake berust.

---

### *Onderhuur, indeplaatsstelling en renovatie*

De raad kan zich met de bepaling in het wetsvoorstel (artikel 1634a) over het meewegen van de belangen van onderhuurders bij het beëindigen van de hoofdhuurovereenkomst verenigen. Dit artikel legt de inmiddels gegroeide rechtspraktijk vast.

De onderhuurder is geen partij in de gerechtelijke procedure tussen hoofdverhuurder en onderverhuurder. De raad acht een voorziening noodzakelijk die de onderhuurder in staat stelt zijn belangen adequaat in te brengen in die gerechtelijke procedure.

De huidige wettelijke regeling met betrekking tot de indeplaatsstelling biedt onvoldoende houvast om de penetratie van malafide (in het bijzonder criminele) huurders via de weg van de indeplaatsstelling te verhinderen. Het verdient overweging te voorzien in een toetsing van de antecedenten van de kandidaat-huurder door de rechter. De raad vindt een studie naar deze problematiek en de mogelijke oplossing daarvan geboden. Voorts acht de raad een verduidelijking in het wetsvoorstel van de voorwaarde van handhaving van de bestemming van het pand gewenst.

Renovatie is niet in dit wetsontwerp geregeld in verband met soortgelijke problemen bij huur en verhuur van woonruimte. De raad pleit voor een zo spoedig mogelijke invoering van een goede renovatieregeling, bij voorkeur gelijktijdig met de invoering van de wet huur en verhuur bedrijfsruimte. Een dergelijke regeling moet de voorwaarden waaronder aan de huurder een gedoogplicht kan worden opgelegd, precies omschrijven. Tot die voorwaarden rekent de raad het mogelijk maken van een redelijke voortgang van de exploitatie van het bedrijf van de huurder en overeenstemming vooraf over de nieuwe huurprijs. De raad meent dat de huurder onder nader te bepalen voorwaarden de huurovereenkomst in het zicht van een renovatie tussentijds moet kunnen beëindigen.



---

# 1. Inleiding

De staatssecretaris van Justitie heeft, mede namens de minister van Economische Zaken en de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, op 10 november 1993 de Sociaal-Economische Raad (SER) gevraagd advies uit te brengen over het wetsvoorstel huur en verhuur van bedrijfsruimte<sup>1)</sup>. Het wetsvoorstel beoogt in hoofdzaak de vereenvoudiging van de bestaande regels omtrent huur en verhuur van bedrijfsruimte en aanpassing van de regels aan de huidige maatschappelijke behoeften. Gevraagd wordt het oordeel van de SER over deze doelstellingen en over de kernpunten van het wetsvoorstel, te weten de reikwijdte van de regeling, de duur van de overeenkomst, huurprijswijziging, onderhuur, renovatie en de overgangsregeling. Bij de adviesaanvraag zijn gevoegd het wetsvoorstel, de memorie van toelichting, alsmede een rapport van een in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken door Bakkenist verricht onderzoek<sup>2)</sup>.

De SER heeft sinds 1952 niet meer over de huur en verhuur van bedrijfsruimten geadviseerd<sup>3)</sup>. De advisering over het huurbeleid heeft daarna uitsluitend betrekking gehad op woonruimten. In het laatste advies over de volkshuisvesting<sup>4)</sup> stemde de raad in met het (inmiddels in beleid omgezette) voornemen van het kabinet tot een zekere deregulering van het huurbeleid ter versterking van de werking van de woningmarkt.

Het advies is voorbereid door een werkgroep uit de Commissie Mededinging en Ordening<sup>5)</sup> met de volgende samenstelling:

*voorzitter:* prof.dr.ir. M.T.G. Meulenberg;

*ondernemersleden:* mr. A.G. Blok (KNOV), mr. Ch.H. Gerbrands (VNO/NCW – Raad voor Onroerende Zaken), mr. M. Otten (NCOV), mr. H.G.J.E. Plagge (VNO/NCW – Raad Nederlandse Detailhandel), mr. A. Rozendaal (VNO/NCW – Esso) en mevrouw mr. M.C. van 't Wout (VNO);

*werknemersleden:* mr. H. Nentjes (CNV), J.M. Werkhoven (MHP); ministeriële vertegenwoordigers: drs. W.H. Dobbe (EZ), mevrouw mr. C.A. Knape (Justitie), mr. A. Snethlage (EZ) en mevrouw mr. S.F.M. Wortmann (Justitie).

Het *secretariaat* is verzorgd door drs. M.G. Bos en drs. H. van Reijn.

Het advies is door de raad vastgesteld in zijn openbare vergadering van 17 juni 1994. Het verslag van deze vergadering is verkrijgbaar bij het secretariaat van de raad.

1) Zie voor de adviesaanvraag bijlage 1. Het bijbehorende wetsvoorstel is niet in deze bijlage opgenomen, maar op aanvraag verkrijgbaar bij het secretariaat van de Commissie Mededinging en Ordening.

2) Bakkenist Management Consultants, Huur en verhuur van bedrijfsruimte; evaluatie van en alternatieven voor de huidige wettelijke bepalingen, 12 april 1991.

3) In SER, Advies inzake het vraagstuk van de huren, publicatie 1953 nr.2, is een hoofdstuk over 'huurverhoging van bedrijfspanden' opgenomen.

4) SER, Advies volkshuisvesting, publicatienr. 89/04, Den Haag 1989.

5) Zie voor de samenstelling van de Commissie Mededinging en Ordening bijlage 2.



---

## 2. Bestaande en voorgestelde wetgeving

### 2.1 Huidige regelingen: Burgerlijk Wetboek en Huurwet

Voor alle overeenkomsten betreffende de huur en verhuur van onroerende zaken gelden in principe de bepalingen, neergelegd in artikel 1584 en volgende van boek 7A van het Burgerlijk Wetboek (BW). De bepalingen van de tweede afdeling van titel 7 van boek 7A van het BW gelden zowel voor bedrijfsruimten als voor woonruimten. Deze bepalingen regelen enkele onderdelen van de verhouding tussen huurder en verhuurder.

Naast deze bepalingen, die voor alle onroerende zaken in beginsel van toepassing zijn, gelden er voor de (ver)huur van woonruimte respectievelijk bedrijfsruimte nog verschillende andere regelingen. De regelingen voor woonruimte blijven in dit advies buiten beschouwing. Voor bedrijfsruimte zijn specifieke regelingen neergelegd in het BW en in de Huurwet. Afhankelijk van het soort bedrijf dan wel van de huurprijs in combinatie met de locatie is een bepaald regime van toepassing.

Het BW bevat in de artikelen 1624 en volgende van boek 7A regels voor huurovereenkomsten betreffende gebouwde onroerende zaken, bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, een hotel, restaurant- of cafébedrijf, een afhaal- of besteldienst, of een ambachtsbedrijf, mits in het gehuurde een voor het publiek toegankelijk lokaal voor de rechtstreekse levering van goederen of dienstverlening aanwezig is. Het gaat hierbij in concreto om winkels, horecapanden en verschillende dienstverleners zoals schoenherstellers en kappers. Deze groep bedrijfsruimten wordt in dit advies verder aangeduid als '1624 BW-bedrijfsruimte'.

De Huurwet bevat regels voor de soorten bedrijfsruimten die niet als 1624 BW-bedrijfsruimte zijn aan te merken, zoals kantoren, fabrieken, loodsen en magazijnen. Daarnaast geldt de Huurwet voor praktijkruimte waarin de huurder een beroep uitoefent en voor ruimte die geen woonruimte is en waarin geen beroep of bedrijf wordt uitgeoefend<sup>1)</sup>. De Huurwet kent twee systemen: het geliberaliseerde en het niet-geliberaliseerde systeem.

De Huurwet en de 1624 BW-regeling zijn grotendeels dwingend recht. Partijen kunnen hier enkel van afwijken voor zover de wettelijke bepalingen dat toelaten.

In het vervolg van deze paragraaf wordt nader ingegaan op achtereenvolgens de basisregels voor huur en verhuur van artikel 1584 en volgende BW, de huurbescherming van artikel 1624 en volgende BW en de twee huurregimes van de Huurwet.

#### *Artikel 1584 en volgende BW*

De bepalingen van artikel 1584 en volgende BW over de huur en verhuur van onroerende zaken regelen een aantal algemene onderdelen van de verhouding tussen huurder en verhuurder, die partijen een zekere basisbescherming bieden. In standaard(ver)huurcontracten worden deze artikelen overigens in het algemeen uitgesloten.

1) Zoals een garage voor particulieren en een sportzaal voor een gymnastiekvereniging.

---

Bovengenoemde artikelen verplichten de verhuurder:

- de onroerende zaak aan de huurder ter beschikking te stellen en de huurder het genot daarvan te laten;
- de onroerende zaak zodanig te onderhouden, dat deze kan dienen voor het gebruik waarvoor ze is verhuurd;
- de gedaante of de inrichting van de onroerende zaak ongewijzigd te laten.

Op zijn beurt moet de huurder onder andere:

- het gehuurde als goed huurder gebruiken;
- de huurprijs op tijd betalen;
- zich onthouden van onder(ver)huur.

Daarnaast komen nog bepalingen voor over onderwerpen zoals ingrijpende herstellingen van het gehuurde, schade aan het gehuurde, inbreuken op het huurgenot door derden en het recht van de huurder om bij het einde van de overeenkomst terug te nemen hetgeen hij op zijn kosten in het gehuurde heeft aangebracht.

Over de hoogte van de huurprijs bevat de tweede afdeling van titel 7 van boek 7A van het BW slechts de bepaling dat, indien er een conflict bestaat over de hoogte van de huurprijs bij een mondeling aangegane huurovereenkomst en er geen kwitantie voorhanden is, de verhuurder op zijn eed wordt geloofd, tenzij de huurder er de voorkeur aan geeft de huurprijs door deskundigen te laten begroten.

De afdeling bevat enige summiere regels rond de beëindiging van de huurovereenkomst. Deze komen er op neer dat:

- de schriftelijke, voor bepaalde tijd aangegane huurovereenkomst eindigt bij het verstrijken van de afgesproken termijn;
- indien de huurder na het einde van de schriftelijk aangegane huurovereenkomst in het genot van het gehuurde is gebleven, er een nieuwe huurovereenkomst ontstaat waarop de regels voor een mondeling aangegane huurovereenkomst van toepassing zijn;
- de mondeling aangegane huurovereenkomst eindigt na opzegging met inachtneming van de plaatselijk gebruikelijke opzegtermijn;
- de huurovereenkomst niet eindigt door het overlijden van huurder of verhuurder;
- verkoop van het pand de eerder aangegane huurovereenkomst niet doet eindigen, tenzij anders is afgesproken.

De bepalingen van de tweede afdeling hebben het karakter van aanvullend recht. Dat wil zeggen dat partijen deze regels door middel van andersluidende afspraken buiten werking kunnen stellen. Overigens zijn enkele bepalingen van de tweede afdeling (waaronder die inzake de beëindiging van de huurovereenkomst) in andere wettelijke regelingen expliciet buiten toepassing verklaard, omdat die andere wettelijke regelingen een meer specifieke voorziening bevatten.

#### *Artikel 1624 en volgende BW*

Drie essentiële onderdelen van de huurbescherming volgens de 1624 BW-regeling zijn de regelingen met betrekking tot de huurtermijn, de beëindiging door middel van opzegging en de huurprijsvaststelling door de rechter bij verlenging van de overeenkomst. Huurbescherming in het kader van de regeling van de *huurtermijn* houdt in hoofdlijnen het volgende in. Hoofregel is dat de huurovereenkomst geldt voor vijf jaar. De overeenkomst wordt vervolgens met vijf jaar verlengd.

---

De overeenkomst, aangegaan voor een termijn van langer dan vijf jaar, maar korter dan tien jaar, geldt voor de overeengekomen termijn. De overeenkomst wordt vervolgens verlengd met een zodanige termijn, dat deze samen met de eerste termijn tien jaar belooft.

De overeenkomst voor tien jaar of langer geldt voor de overeengekomen termijn.

Voor alle gevallen geldt dat de overeenkomst na het tiende of latere jaar voor onbepaalde tijd geldt, tenzij partijen een bepaalde termijn hebben afgesproken.

Buiten het systeem van de termijnregeling blijft de huurovereenkomst die voor de duur van twee jaar of korter is aangegaan. Andere afwijkingen van het termijnsysteem zijn geldig, mits goedgekeurd door de kantonrechter.

De huurbescherming in het kader van de *opzeggingsregeling* komt kort samengevat op het volgende neer.

Ieder der partijen kan de huurovereenkomst opzeggen tegen het einde van de afgesproken respectievelijk rechtens geldende huurtermijn. Geldt de huurovereenkomst inmiddels voor onbepaalde tijd, dan kan de opzegging in principe op ieder moment plaatsvinden.

Voor beide partijen geldt voorts, dat de opzegging moet gebeuren bij deurwaardersexploot of aangetekende brief en met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar.

De opzegging door de huurder is niet aan redenen gebonden. De opzegging door de verhuurder moet gemotiveerd gebeuren. Indien de huurder niet met de beëindiging instemt, dan kan de verhuurder de rechter vragen de datum vast te stellen waarop de overeenkomst zal eindigen.

Opzegging door de verhuurder tegen het eind van de eerste termijn van vijf jaar kan op twee gronden gebeuren, namelijk dat de verhuurder het pand zelf dringend nodig heeft of dat de bedrijfsvoering van de huurder niet is geweest zoals een goed huurder betaamt. In deze gevallen moet de rechter de overeenkomst doen eindigen. Dit systeem is ook van toepassing op de huurovereenkomst, aangegaan voor een termijn van meer dan vijf jaar, maar korter dan tien jaar.

Bij opzegging door de verhuurder tegen het einde van een totale duur van tien jaar (of langer in geval van de voor meer dan tien jaar gesloten overeenkomst) vindt een belangenafweging plaats: het belang van de verhuurder bij beëindiging tegen het belang van de huurder bij voortzetting van de overeenkomst. In vier gevallen moet de rechter het belang van de verhuurder zonder meer zwaarder laten wegen: naast de twee hiervoor genoemde gevallen (dringend eigen gebruik en onjuiste bedrijfsvoering) zijn dat het niet instemmen door de huurder met een redelijk aanbod voor een nieuwe huurovereenkomst (voor zover dit niet een wijziging van de huurprijs inhoudt) en het geval dat de verhuurder wil meewerken aan de realisatie van een geldend bestemmingsplan.

De regeling met betrekking tot de *huurprijsvaststelling* bestaat hieruit, dat de rechter op verzoek van de belanghebbende partij de huurprijs vaststelt. Zowel de huurder als de verhuurder kunnen hierom verzoeken.

De 1624 BW-regeling geeft geen regels ten aanzien van de hoogte van de huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst. Partijen zijn dus vrij bij het bepalen van de hoogte van de aanvangshuur-



---

prijs. De huurprijsvaststelling door de rechter indien partijen het niet eens kunnen worden over de nieuwe huurprijs kan alleen plaatsvinden in het kader van verlenging van de huurovereenkomst na de overeengekomen respectievelijk de op grond van de wet geldende termijn. Voorts kan de huurprijsvaststelling door de rechter bij de overeenkomst die voor onbepaalde tijd is aangegaan, plaatsvinden iedere keer nadat een periode van vijf jaar is verstreken.

Bij de vaststelling van de huurprijs moet de rechter als maatstaf nemen het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten in de voorafgaande vijf jaar, met een correctie conform de algemene ontwikkeling van het prijspeil.

#### *Huurwet*

De Huurwet is van toepassing op bedrijfsruimte die niet als 1624 BW-bedrijfsruimte valt te beschouwen. Binnen de Huurwet zijn twee systemen te onderscheiden, te weten het geliberaliseerde en het niet-geliberaliseerde systeem.

Het *niet-geliberaliseerde* systeem geldt voor de bedrijfsruimten waarvan de huurprijs op de peildatum van 30 juni 1971 ingevolge de Huurwet 100 gulden of minder per maand bedroeg en die bovendien gelegen zijn in bepaalde gemeenten (hoofdzakelijk de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht). Dit systeem bevat regels voor de hoogte van de aanvangshuurprijs en voor de wijziging van de huurprijs tijdens de looptijd van de huurovereenkomst. Tijdens de looptijd van de overeenkomst kan de huurprijs jaarlijks ten hoogste met een door de overheid vastgesteld percentage worden verhoogd.

Verder bepaalt het niet-geliberaliseerde systeem, dat de huurder na het einde van de huurovereenkomst huurbescherming heeft en het pand mag blijven gebruiken. De verhuurder kan de ontruiming van het pand vorderen (kort samengevat):

- wegens onbehoorlijk gebruik van het pand, ernstige overlast, wanbetaling;
- als de huurder een vervangende, hem passende ruimte kan verkrijgen en in verband daarmee van de verhuurder niet valt te vergen dat de huurder het gebruik van het pand voortzet;
- als de huurder niet instemt met een redelijk aanbod voor een nieuwe huurovereenkomst voor het pand;
- indien de verhuurder het pand zelf dringend nodig heeft;
- indien de verhuurder het pand nodig heeft om aan een wettelijke verplichting te voldoen.

Het *geliberaliseerde* systeem bevat geen regels met betrekking tot de hoogte van de huurprijs van de bedrijfsruimte of ten aanzien van de huurtermijn. De huurbescherming van het geliberaliseerde systeem bestaat uit de zogenaamde ontruimingsbescherming.

De verplichting van de huurder om het pand na het einde van de huurovereenkomst te ontruimen, is gedurende twee maanden na de aangezegde ontruimingsdatum geschorst. In die periode kan de huurder de rechter verzoeken om de schorsing te verlengen. De rechter kan de termijn tot ten hoogste één jaar verlengen. De rechter kan deze termijn op verzoek van de huurder nog maximaal twee keer verlengen met een termijn van telkens hoogstens één jaar.

De rechter wijst het verzoek van de huurder slechts toe, als de belangen van de huurder door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan de belangen van de verhuurder bij voortzetting van

---

het gebruik van het pand door de huurder. De rechter kan het verzoek van de huurder afwijzen in geval van (kort samengevat) onbehoorlijk gebruik van het pand, ernstige overlast en wanbetaling.

## 2.2 Wetsvoorstel

Het voorliggende wetsvoorstel laat de basisbescherming van artikel 1584 en volgende BW onverlet. Het beoogt in hoofdzaak vereenvoudiging van de bestaande regels omtrent de additionele huurbescherming in artikel 1624 en volgende BW en in de Huurwet en aanpassing daarvan aan een in de Memorie van Toelichting gesignaleerde maatschappelijke behoefte aan een verdere liberalisering. Meer in het bijzonder bedoelt het wetsvoorstel tegemoet te komen aan drie knelpunten die ook in het eerder genoemde rapport van Bakkenist zijn gesignaleerd. In de eerste plaats valt het in de praktijk lang niet altijd te rechtvaardigen dat de ene huurder meer huurbescherming geniet dan de ander. De criteria op basis waarvan dit gebeurt, worden niet altijd begrepen of als billijk ervaren. In de tweede plaats wordt de huidige wijze van huurprijsvaststelling als te star ervaren. Bij het aangaan van de overeenkomst zijn partijen vrij in de vaststelling van de huurprijs, maar na ommekeer van de overeengekomen of rechtens geldende termijn kan de rechter desgevraagd de huurprijs vaststellen op het niveau dat in de voorafgaande vijf jaar voor vergelijkbare panden ter plaatse gold. Deze regeling zou te weinig huurprijsdifferentiatie toelaten en ook de huurprijsontwikkelingen te veel laten achterlopen op de feitelijke marktontwikkelingen. Bovendien kan een eventuele overeenkomst waarbij de huurprijs afhankelijk is gesteld van de omzet van de huurder van rechtswege worden doorbroken. In de derde plaats vormen de dwingendrechtelijk voorgeschreven huurtermijnen van vijf en tien jaar een knelpunt. Huurovereenkomsten voor onbepaalde termijn zijn daardoor in feite overeenkomsten voor vijf jaar met een automatische verlenging – tenzij wordt opgezegd – met nogmaals vijf jaar.

In het wetsvoorstel worden de thans bestaande huurbeschermingsregimes teruggebracht tot één regime, waarbij aansluiting is gezocht bij het huidige regime volgens de artikelen 1624-1636b van het BW. Dit nieuwe regime gaat echter in de huurbescherming minder ver dan het huidige BW-regime.

De huur en verhuur van alle panden, ongeacht of er een beroep of bedrijf in wordt uitgeoefend, wordt in één huurbeschermingsregime in het BW ondergebracht. In de huidige situatie is er sprake van een additionele huurbescherming voor 1624 BW-bedrijfsruimte in verband met de afhankelijkheid van een klantenkring in de directe omgeving. Deze 'plaatsgebondenheid' vormde de rechtvaardiging voor de bijzondere bescherming van de desbetreffende ondernemers/huurders: zonder een dergelijke voorziening zou de kans op kapitaalvernietiging te groot zijn en zouden partijen diens tengevolge minder investeren dan maatschappelijk gezien wenselijk is. Volgens de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel heeft de notie van plaatsgebondenheid in het huidige tijdsgewricht, waarin burgers veel mobieler zijn dan vroeger, een andere betekenis gekregen. Voor zover plaatsgebondenheid een rol speelt, geldt deze bovendien niet alleen voor de detailhandel, maar ook voor de dienstverlenende sector. Op grond hiervan wordt voorgesteld de huur en verhuur van alle bedrijfspanden in één huurbeschermingsregime onder te brengen, waarvan vervolgens zogenoemde sterke

huurders – die geacht worden voldoende ‘countervailing power’ ten opzichte van verhuurders te hebben – worden uitgesloten. Naar analogie van artikel 235 van Boek 6 van het BW waar “grote (sterke)” ondernemingen worden uitgesloten van de extra bescherming tegen onredelijk bezwarende bedingen, worden sterke huurders omschreven als bedrijven die de volledige jaarrekening (moeten) publiceren<sup>1)</sup> en/of vijftig of meer personen in dienst hebben.

Met betrekking tot de mate van huurbescherming houdt het voorstel in grote lijnen de volgende veranderingen in:

1. minder huurbescherming voor ‘zwakke’ huurders van 1624 BW-bedrijfsruimte; de veranderingen betreffen vooral de regeling van de huurtermijn en de huurprijsvaststelling in het kader van verlenging van de overeenkomst; de opzeggingsregeling blijft grotendeels gehandhaafd;
2. een grotere huurbescherming voor ‘zwakke’ huurders van bedrijfsruimte die thans valt onder het geliberaliseerde regime van de Huurwet, omdat voor hen de ontruimingsbescherming vervangen wordt door de regeling van het wetsontwerp;
3. een geringere huurbescherming voor de ‘zwakke’ huurder van bedrijfsruimte die thans valt onder het niet-geliberaliseerde regime van de Huurwet;
4. afschaffing van huurbescherming voor de in het wetsontwerp als ‘sterk’ betitelde huurders; de terugval in bescherming is verschillend, afhankelijk van de vraag of de bedrijfsruimte onder het geliberaliseerde respectievelijk het niet-geliberaliseerde systeem van de Huurwet valt dan wel 1624 BW-bedrijfsruimte is.

Bovengenoemde punten worden nader uitgewerkt in de navolgende analyse van de gevolgen van het wetsvoorstel voor de huurtermijnbescherming, de opzeggingsregeling en de huurprijsvaststelling, in het bijzonder met betrekking tot de ‘zwakke’ huurders.

Het wetsontwerp bevat, in tegenstelling tot het huidige regime van het BW, geen bepalingen met betrekking tot de *duur van de huurovereenkomst*. Het wetsontwerp geeft huurder en verhuurder de vrijheid zowel het aantal als de lengte van de huurtermijnen in onderling overleg vast te stellen. Wel schrijft het wetsontwerp een opzegtermijn van één jaar voor.

Voor de Huurwet-panden gelden ook thans geen wettelijke huurtermijnen. Voor deze panden verandert er ten aanzien van de duur van de overeenkomst niets. Zowel de huurtermijn als de opzegtermijn zijn onder de Huurwet vrij overeen te komen. Aan de (in de systematiek van het wetsvoorstel) ‘zwakke’ huurders van Huurwet-panden geeft het wetsvoorstel een opzeggingsbescherming van één jaar, daar deze huurders onder het nieuwe regime van artikel 1624 en volgende BW (met de daaraan verbonden huurbescherming) komen te vallen.

Voor de huidige 1624 BW-bedrijfsruimten gelden de volgende veranderingen:

- huurovereenkomsten aangegaan voor de duur van twee jaar of korter eindigen onder het huidige regime van rechtswege; *het wetsontwerp biedt deze mogelijkheid niet; door de opzegtermijn van één jaar krijgen huurovereenkomsten de facto een minimale duur van een jaar;*
- huurovereenkomsten aangegaan voor een termijn langer dan twee en korter dan vijf jaar zijn onder het huidige regime ge-

1) Deze publicatieplicht geldt voor ondernemingen die aan ten minste twee van de hierna volgende criteria voldoen: 1. de waarde van de activa bedraagt volgens de balans meer dan f 5 miljoen; 2. de netto-omzet bedraagt meer dan f 10 miljoen; 3. het gemiddeld aantal werknemers bedraagt meer dan 50.

- bonden aan een dwingend voorgeschreven minimale duur van vijf jaar; behoudens opzegging tegen het einde van deze eerste vijf jaar (met een opzegtermijn van een jaar), wordt de overeenkomst van rechtswege met een nieuwe periode van vijf jaar verlengd; *in het voorliggende voorstel geldt slechts een opzegtermijn van één jaar voor afloop van de overeengekomen duur;*
- huurovereenkomsten aangegaan voor een termijn langer dan vijf en korter dan tien jaar gelden voor de overeengekomen duur en worden onder het huidige regime (behoudens opzegging per het einde van die periode, met een termijn van een jaar) van rechtswege verlengd tot tien jaar; behoudens opzegging wordt de overeenkomst na tien jaar van rechtswege voor onbepaalde tijd verlengd (met een opzegtermijn van een jaar); *in het voorliggende wetsvoorstel geldt slechts een opzegtermijn van één jaar vóór het verstrijken van de overeengekomen duur;*
  - voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode van tien jaar of langer geldt onder het huidige regime een opzegtermijn van een jaar (zonder opzegging volgt automatische verlenging met onbepaalde termijn); *voor dergelijke lange-termijncontracten verandert er in dit opzicht dus niets;*
  - huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd gelden nu van rechtswege als huurovereenkomsten van vijf (plus vijf) jaar; *in het wetsvoorstel kunnen de opzeggingsgronden reeds na de uniforme opzegtermijn van één jaar worden gehanteerd.*

Bij het aangaan van een huurovereenkomst zijn partijen thans al vrij in het bepalen van de hoogte van de *huurprijs*, uitgezonderd bij de niet-geliberaliseerde bedrijfsruimten<sup>1)</sup>. De 1624 BW-regeling bevat wel voorschriften over wijziging van de huurprijs bij verlenging van de overeenkomst na afloop van de oorspronkelijk overeengekomen of rechtens geldende termijn. De huurprijs kan, als huurder en verhuurder het over de hoogte ervan niet eens kunnen worden, op verzoek van een partij door de kantonrechter worden vastgesteld. Bij vaststelling van de nieuwe huurprijs moet de rechter letten op de gemiddelde huurprijs van vergelijkbare bedrijfspanden ter plaatse gedurende de voorgaande vijf jaar, waarbij wordt gecorrigeerd voor de algemene ontwikkeling van het prijspeil. Dit biedt de huurder bescherming tegen forse huurprijsstijgingen en de verhuurder bescherming tegen forse huurprijsdalingen. De 1624 BW-regeling bevat geen nadere criteria die aangeven wanneer een pand vergelijkbaar is. Het feit dat de wet niet verwijst naar bepaalde elementen, zoals de ouderdom van het pand, de staat van onderhoud, de aanwezige parkeerruimte, de bereikbaarheid, inwendige voorzieningen en gebruiksmogelijkheden, vormt volgens de adviesaanvraag in het algemeen een rem op de investeringszin van de verhuurder, aangezien hij verbeteringen in het pand of de directe omgeving niet onmiddellijk kan terugverdienen door middel van een hogere huurprijs.

De voorgestelde regeling inzake de huurprijswijziging bij verlenging van de huurovereenkomst houdt in dat rechterlijke toetsing van de nieuwe huurprijs alleen aan de orde kan komen bij opzegging door de verhuurder. Indien de verhuurder de overeenkomst wenst voort te zetten tegen een hogere huurprijs en de huurder niet akkoord gaat met deze prijs, dan kan de verhuurder de overeenkomst opzeggen. Hij moet dit, met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar, gemotiveerd doen en kan in dit geval als grond aanvoeren dat de huurder het nieuwe aanbod niet accep-

1) Voor de niet-geliberaliseerde bedrijfsruimten gelden tevens voorschriften voor wijziging van de huurprijs gedurende de looptijd van de huurovereenkomst.

---

teert. Blijkt dat de huurder niet instemt met de opzegging, dan kan, op de grond vermeld in de opzegging, de verhuurder vervolgens vorderen dat de rechter het tijdstip vaststelt waarop de overeenkomst zal eindigen. De rechter wijst deze vordering slechts toe als het aanbod niet "kennelijk onredelijk" is. De verhuurder dient dit aan te tonen. Ter beoordeling daarvan wordt de rechter in het wetsvoorstel een (niet limitatieve) lijst van toetsingspunten aangegeeft (artikel 1628, lid 2):

- ligging, grootte, indeling en kwaliteit van de bedrijfsruimte en de voorzieningen in en om de bedrijfsruimte;
- de tijdens de huur in de bedrijfsruimte en in deze voorzieningen gedane investeringen en de vraag of deze door de huurder of de verhuurder zijn gedaan;
- de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten (waarbij ook de aard van de daar gevestigde bedrijven van belang is);
- de inhoud van de oorspronkelijke huurovereenkomst, de daarin overeengekomen huurprijs en de wijze waarop de overeenkomst tot stand is gekomen;
- de verdere inhoud van de aangeboden huurovereenkomst.

# 3. Standpuntbepaling

## 3.1 Inleiding

Volgens de adviesaanvraag is de bedoeling van het wetsvoorstel tweeledig: vereenvoudiging van de bestaande regelgeving en aanpassing ervan aan de huidige maatschappelijke behoeften. Over de vraag aan welke regelgeving de maatschappij momenteel behoefte heeft, bestaan binnen de raad verschillen van inzicht. Deze komen tot uitdrukking in het oordeel over het nu voorliggende wetsvoorstel, in het bijzonder wat betreft het kernpunt: de wettelijke huurbescherming. Paragraaf 3.2 geeft de verschillende opvattingen weer, toegespitst op de duur van de overeenkomst en de huurprijsaanpassing.

Ten slotte plaatst de raad unaniem een aantal kanttekeningen bij de bepalingen met betrekking tot onderhuur, indeplaatsstelling en renovatie (paragraaf 3.3).

De raad acht het niet op zijn weg liggen om – zoals in de adviesaanvraag gevraagd – de mogelijke gevolgen van het wetsvoorstel voor schoolgebouwen te beoordelen.

## 3.2 Duur van de overeenkomst en huurprijsaanpassing

De huurtermijn en huurprijs hangen nauw met elkaar samen. Een huurder die een contract voor lange duur wil afsluiten zal daarvoor in de regel een prijs moeten betalen, als vergoeding voor het voor de verhuurder verloren gaan van eventuele aantrekkelijker verhuurmogelijkheden tijdens de looptijd van het contract. Hier staat tegenover dat de verhuurder door een lange-termijncontract het risico op tijdelijke leegstand vermindert.

Ook met het oog op de te realiseren huurbescherming dienen huurprijs en duur van de overeenkomst in samenhang te worden gezien. Over de beleidsvoornemens met betrekking tot de huurtermijn en de huurprijsaanpassing (in het kader van verlenging van de overeenkomst) die in het wetsvoorstel tot uitdrukking worden gebracht, oordeelt de raad verschillend. De twee standpunten worden hieronder achtereenvolgens weergegeven<sup>1)</sup>.

### *Het standpunt van een deel van de raad*

*Een deel van de raad*<sup>2)</sup> is het eens met de strekking van het wetsvoorstel, met name waar het gaat om vereenvoudiging van wetgeving, om het vergroten van de contractvrijheid van partijen en om het geleidelijk meer ruimte geven aan de marktwerking. Van een betere marktwerking mogen positieve effecten worden verwacht op de allocatie en (de ontwikkeling van) het aanbod van kwalitatief goede bedrijfsruimten. Dit deel van de raad legt daarbij een verband met de aanbeveling van de SER om ter versterking van de dynamiek en het aanpassingsvermogen van de economie meer in het algemeen de marktwerking te verbeteren<sup>3)</sup>. Zo'n verbetering van de marktwerking, juist ook in sectoren die niet direct bloot-

1) De ondernemersleden benoemd door het VNO en het NCW onthouden zich van stemming.

2) De werknemersleden benoemd door de MHP en de kroonleden mevrouw Asscher-Vonk, De Beaufort Wijnholds, Bosman, mevrouw Epema-Brugman, Franken, Goudswaard, Kolnaar, Leune, Meulenberg, Van Muiswinkel, Nieuwenburg, Pelkmans, Quené, Wolfson en Zalm.

3) Zie met name: SER, Advies Convergentie en overlegeconomie, publikatienr. 92/15, pp. 28 en 82.

---

staan aan buitenlandse concurrentie, draagt in belangrijke mate bij aan het concurrentie- en aanpassingsvermogen van de Nederlandse economie en vormt daarmee een voorwaarde voor uitbreiding van de werkgelegenheid.

Naar het oordeel van dit raadsdeel moet de wetgeving partijen in staat stellen op basis van gelijkwaardigheid vrijelijk passende huurtermijnen overeen te komen. Daar waar sprake is van afhankelijke plaatsgebondenheid, belangrijke investeringen in het gehuurde en opgebouwde goodwill moeten huurders voldoende tegenwicht kunnen bieden aan de door verhuurders van schaarse bedrijfsruimte gewenste contractvoorwaarden. Dat geldt in het bijzonder indien 'countervailing power' in onvoldoende mate aanwezig is.

Aan de andere kant kan een te ver doorschietende huurbescherming ertoe leiden dat niet adequaat wordt ingespeeld op marktontwikkelingen, waardoor een inefficiënte allocatie van de schaarse bedrijfsruimte plaatsvindt en de vernieuwing van bestaande bedrijfsruimte alsmede de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsruimte wordt geremd. Het gaat erom een evenwicht te vinden tussen enerzijds wettelijke huurbescherming en anderzijds contractsvrijheid en marktwerking; dat evenwicht moet huurders en verhuurders in staat stellen wederzijds bevredigende overeenkomsten met elkaar te sluiten.

In het wetsontwerp wordt het ene onderscheid (tussen 1624 BW-bedrijfsruimte aan de ene kant en Huurwet-panden aan de andere kant) vervangen door het andere onderscheid (tussen sterke en zwakke huurders). Daardoor is de vereenvoudiging die het wetsvoorstel biedt maar zeer betrekkelijk. De vraag is dan of de verandering van onderscheidend criterium ertoe leidt dat de wettelijke huurbescherming scherper zal worden toebedeeld aan degenen die deze, gelet op hun economische positie en de kwetsbaarheid van hun investeringen, ook daadwerkelijk behoeven. Met andere woorden: leidt de wijziging ertoe dat het optimaal te achten beschermingsniveau voor de verschillende groepen huurders respectievelijk de verschillende marktsegmenten dichter wordt benaderd? Aan de ene kant erkent dit deel van de raad dat plaatsgebondenheid niet alleen geldt voor (een deel van de) 1624 BW-bedrijfsruimten, maar ook voor bijvoorbeeld uitzendbureaus en bepaalde beroepspraktijken van betekenis is. De in het wetsvoorstel bepleite indeling van soorten huurders doet het onderscheid tussen enerzijds winkels, horeca en dergelijke en anderzijds publiekgerichte bedrijfsruimten zoals reis- en uitzendbureaus vervallen.

Aan de andere kant meent dit deel van de raad dat er belangrijke bezwaren zijn verbonden aan het introduceren van de (veronderstelde) onderhandelingskracht van de huurder als onderscheidend criterium. Een eerste, meer principieel bezwaar is dat het voorgestelde criterium zich eenzijdig richt op de positie van de huurder in plaats van op de onderlinge machtsverhouding tussen huurder en verhuurder. De 'sterkte' van de huurder hangt immers mede af van de (markt)positie van de verhuurder. Een praktisch probleem van het voorgestelde onderscheid sterk/zwak is dat bepaalde 'sterke' huurders mogelijk zullen pogen via juridische constructies (het oprichten van een aparte vennootschap) toch onder het huurbeschermingsregime voor 'zwakke' huurders te gaan vallen. Hierdoor kunnen in de praktijk handhavingsproblemen ontstaan. Los daarvan kan de ontwikkeling van ondernemingen van 'zwak' naar 'sterk' (of andersom) allerlei complicaties geven. De huurbescherming van een onderhuurder wordt in het wetsvoorstel indirect afhanke-

---

lijk van de status van de huurder: een zwakke onderhuurder die huurt van een sterke huurder heeft tegenover de hoofdverhuurder geen recht op additionele bescherming.

Een bijkomende overweging voor het introduceren van het onderscheid sterk/zwak is, aldus de memorie van toelichting, dat daarmee een al te groot beroep op de rechterlijke macht kan worden voorkomen. Dit deel van de raad plaatst hierbij de kanttekening dat niet duidelijk wordt gemaakt of en zo ja, hoe het aantal gerechtelijke procedures samenhangt met de sterkte van de huurder. Bovendien blijkt uit het bijgevoegde onderzoeksrapport geen overmatig groot beslag op de rechterlijke macht (zeker niet indien het grote aantal transactiemomenten en ook de grote financiële belangen en continuïteitsbelangen in aanmerking worden genomen).

Dit deel van de raad onderkent derhalve de bezwaren die kleven aan het huidige onderscheid tussen 1624 BW-bedrijfsruimte en overige bedrijfsruimte, maar is er niet van overtuigd dat het voorgestelde onderscheid tussen sterke en zwakke huurders per saldo een verbetering oplevert. Evenmin ziet dit deel van de raad een ander goed hanteerbaar criterium. Alles afwegende, meent dit deel van de raad dat het huidige onderscheid op basis van de aard van de bedrijfsactiviteiten bij gebrek aan beter moet worden gehandhaafd. Dat betekent dat huurders van bedrijfsruimte die thans onder het begrip 1624 BW-bedrijfsruimte valt een vorm van additionele huurbescherming blijven genieten en huurders van overige bedrijfsruimte door de intrekking van de Huurwet aanspraak kunnen maken op de basisbescherming van artikel 1584 en volgende BW. Het onderscheid tussen 1624 BW-bedrijfsruimte en overige bedrijfsruimte is weliswaar betrekkelijk grof, maar is inmiddels in de jurisprudentie voldoende uitgekristalliseerd. Dit deel van de raad beveelt overigens wel aan de criteria voor toepassing van het 1624 BW-regime zo helder mogelijk in de wet te omschrijven en bovendien zodanig te verruimen, dat ook publiekgerichte bedrijfsvestigingen als uitzend- en reisbureaus eronder vallen.

Naar het oordeel van dit deel van de raad is de additionele huurbescherming in het wetsontwerp op hoofdlijnen goed geregeld. Dit deel van de raad hecht eraan dat partijen bij de aanvang van de huurovereenkomst vrij zijn in de keuze van huurprijs en huurtermijn. Wel moet worden vastgehouden aan het principe dat huurders in staat moeten zijn om gedane investeringen gedurende de totale huurtermijn(en) terug te verdienen. Een verschuiving in de richting van huurovereenkomsten met relatief korte huurtermijnen (die de verhuurder de mogelijkheid geven betrekkelijk vaak huurprijsverhogingen voor te stellen) zou dat in de weg kunnen staan. Dit deel van de raad verwacht echter niet dat het wetsvoorstel een dergelijke verschuiving op grote schaal teweeg zal brengen. In de eerste plaats kunnen partijen al onder de huidige wetgeving overeenkomen dat binnen de (wettelijk voorgeschreven) huurtermijnen huurprijswijzigingen kunnen worden voorgesteld en dat deze op een bepaalde wijze worden vastgesteld. Van deze mogelijkheid wordt, voor zover bekend, in de praktijk niet of nauwelijks gebruik gemaakt. In de tweede plaats snijdt het mes aan twee kanten: huurovereenkomsten met korte huurtermijnen stellen ook de huurder in staat op korte termijn op te zeggen, hetgeen voor de verhuurder extra kosten met zich kan brengen.

Dit deel van de raad is het dan ook eens met het voornemen de huidige strikte termijnbepalingen te doen vervallen. De bescherming van de huurder tegen een opgedrongen opeenvolging van



---

korte huurtermijnen (met het risico van frequente huurprijsaanpassingen) kan worden gezocht in een wettelijke bepaling die het aangaan van huurovereenkomsten voor een periode van minimaal vijf jaar bevordert. Dat kan door de huurder het recht te geven om een beroep op ontruimingsbescherming te doen, indien de huurovereenkomst voor een periode korter dan vijf jaar wordt aangegaan en mits de totale huurtermijn meer dan twee jaar bedraagt. Daartoe zou in de wet kunnen worden opgenomen dat de huurder na beëindiging van de huurovereenkomst door de rechter op grond van artikel 1628 lid 1c (het niet aanvaarden van een – door de rechter gesanctioneerd – aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met een hogere huurprijs) nog ontruimingsbescherming geniet gedurende maximaal vijf jaar, onder aftrek van de huurtermijn die in de ontbonden huurovereenkomst was overeengekomen. Tijdens de periode van ontruimingsbescherming bestaat er formeel geen huurovereenkomst meer (deze is immers door de rechter beëindigd); de rechter zou dan voor deze periode de huurprijs moeten vaststellen.

Het voorliggende wetsvoorstel komt neer op een vrijere huurprijsvorming, waarbij rechterlijk ingrijpen wordt beperkt tot die gevallen waarin sprake is van 'kennelijk onredelijke' huurprijswijziging bij verlenging van de overeenkomst. De voorgestelde regeling houdt in dat rechterlijke toetsing van de nieuwe huurprijs alleen aan de orde kan komen in het kader van opzegging door de verhuurder. Dit deel van de raad wenst geen strikte koppeling tussen rechterlijke toetsing en opzegging en wil bovendien ook de huurder het recht geven om de huurprijs tegen het begin van een nieuwe huurperiode door de rechter te laten vaststellen. Als een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is aangegaan of voortduurt, zouden zowel huurder als verhuurder wettelijk de mogelijkheid moeten krijgen om een overeengekomen huurprijs periodiek (eenmaal in de vijf of tien jaar) door de rechter te laten vaststellen. Dit deel van de raad gaat er daarbij van uit dat de rechter onder de nieuwe wetgeving niet alleen uitspraak kan doen over de vraag of een voorgestelde huurprijswijziging kennelijk onredelijk is, maar ook een huurprijs op marktniveau kan vaststellen.

Dit deel van de raad beoordeelt het positief dat de nieuwe regelgeving de mogelijkheid biedt om huurovereenkomsten met omzethuren aan te gaan. Het wetsvoorstel speelt, refererend aan de jurisprudentie, ook goed in op de kritiek op de huidige wettelijke regeling inzake nadere huurprijsvaststelling door de rechter. Terecht moet bij de vaststelling van een (aangepaste) huurprijs met tussenkomst van de kantonrechter rekening worden gehouden met alle factoren die voor de hoogte van de huurprijs van belang (kunnen) zijn (zie artikel 1628 lid 2). Naar het oordeel van dit deel van de raad biedt het wetsontwerp, met inachtneming van de in dit standpunt voorgestelde aanpassingen, op het punt van de huurprijsaanpassing voldoende zekerheid dat situaties zoals een 'Lijnbaan-kwestie' (speculatieve huurprijsopdriving die leidt tot verschralling van het winkelaanbod en vermindering van het voorzieningenniveau) zich voor een huurder van 1624 BW-bedrijfsruimte niet meer kunnen voordoen.

Ten slotte meent dit deel van de raad dat de overgangsregeling waarin het wetsvoorstel voorziet te beperkt is. Een meer geleidelijke overgang is nodig. Partijen hebben immers hun keuze voor een

---

bepaalde overeenkomst mede gebaseerd op de bestaande wetgeving; huurders hebben investeringen in huurpanden gedaan uitgaande van de mate van huurbescherming die (en daarmee het uitzicht op continuïteit dat) het vigerende wettelijke regime biedt. Voorkomen dient te worden dat de voorgestelde wetswijziging de strekking van reeds lopende huurovereenkomsten ingrijpend verandert. Daarom meent dit deel van de raad dat ten aanzien van huurovereenkomsten die ten tijde van de invoering van de nieuwe wetgeving zijn ingegaan, het huidige wettelijke regime tot het einde van de lopende vijfjaarsperiode moet blijven gelden. Daarbij gaat het met name om de beperking van de gronden voor opzegging door de verhuurder tegen het einde van de eerste vijfjaarsperiode.

*Het standpunt van een ander deel van de raad*

*Een ander deel van de raad*<sup>1)</sup> vindt het – tegen de achtergrond van het streven naar vereenvoudiging van regelgeving en naar het inspelen op maatschappelijke behoeften waarvan de adviesaanvraag spreekt – op zichzelf nuttig om te bezien of het huurrecht aanpassing behoeft. In dat verband stelt dit raadsdeel allereerst vast dat bij (ver)huur van bedrijfsruimte de verhuurder de economisch sterkere partij is. Huurovereenkomsten komen tot stand op basis van een standaard-huurcontract. De standaard-huurcontracten hebben een eenzijdig karakter ten voordele van de verhuurder. De bepalingen van aanvullend recht, neergelegd in de artikelen 1584 BW en volgende, zijn veelal weggeschreven. Er bestaat weinig onderhandelingsruimte voor de aspirant-huurder. In feite is sprake van een adhesie-contract.

De bestaande wetgeving beoogt de huurder een bepaalde compensatie te bieden om de balans in de verhouding tussen partijen meer in evenwicht te brengen. Tussen de verschillende deelmarkten binnen de (ver)huur van bedrijfsruimten bestaan verschillen. De wetgever heeft daarmee rekening gehouden door voor verschillende soorten bedrijfsruimten onderling uiteenlopende regelingen in het leven te roepen. Er bestaat van nature een spanningsveld tussen enerzijds eenvoud en anderzijds recht doen aan de specifieke omstandigheden van allerlei uiteenlopende situaties.

Gegeven het feit dat de verhuurder onveranderd de economisch sterkere partij is, blijft de noodzaak aanwezig om de huurders van bedrijfsruimten in de vorm van wettelijke regelingen een compensatie te bieden.

Dit raadsdeel ondersteunt vanuit de gedachte van eenvoud en doorzichtigheid van wetgeving het voorstel om alle regels betreffende het (ver)huren van bedrijfsruimten in het BW te concentreren. De adviesaanvraag gaat evenwel een stap te ver door alle soorten bedrijfsruimten onder hetzelfde regime te brengen. Dit raadsdeel kiest voor een tweedeling binnen de totale groep bedrijfsruimten. Het onderscheidend criterium ligt in deze benadering in de omschrijving van bedrijfsruimte, verwoord in het huidige artikel 1624 lid 2 BW. Deze benadering resulteert in twee regelingen. Voor de 1624 BW-groep dient de bestaande regeling onverkort te blijven gelden. Voor de niet-1624 BW-groep kan dit raadsdeel instemmen met toepassing van de regeling in het wetsvoorstel, met dien verstande dat op onderdelen een aanpassing noodzakelijk wordt geacht. Dit raadsdeel wil onderstrepen dat waar zij in dit advies uitspraken doet over onderdelen van het wetsvoorstel, dit voor de 1624 BW-groep het karakter heeft van een strikt subsidiaire

1) De ondernemersleden benoemd door het KNOV en het NCOV, de werknemersleden benoemd door de FNV, het CNV en de AVC.

stellingname en moet worden gelezen in het licht van de hiervoor verwoorde stellingname.

Dit raadsdeel ziet geen redenen om de bestaande 1624 BW-regeling te veranderen en roept in dit verband in herinnering de overwegingen om tot de 1624 BW-regeling te komen. Het huurrecht voor bedrijfsruimte betreft de relatie tussen de verhuurder als eigenaar van de onroerende zaak en de huurder als eigenaar van de onderneming, die in die onroerende zaak wordt gedreven. De wetgever heeft blijkens de Memorie van Toelichting bij het toenmalige wetsontwerp<sup>1)</sup> onderkend dat de maatschappelijke positie van de huurder in verhouding tot die van de verhuurder niet sterk genoeg is om te waarborgen dat hij zich de vereiste zekerheid door bepalingen in de huurovereenkomst kan verschaffen. Tijdens de behandeling in de Tweede Kamer in 1970 is daarnaast nog opgemerkt dat de huurder van een bedrijfsruimte, anders dan de huurder van een woning, voor zijn arbeid en zijn inkomensverwerving gebonden is aan zijn bedrijfsruimte en dat de huurder van bedrijfsruimte, evenals de werknemer een zekere bescherming geniet tegen ontslag, een zekere bescherming nodig heeft. Tevens is overwogen dat ook de werknemers van de huurder/ondernemer voor de voortzetting van hun dienstverband afhankelijk zijn van de blijvende beschikbaarheid van de bedrijfsruimte. De titel 7, vijfde afdeling, is na de invoering in 1971 nog enkele keren aangepast om de positie van de huurder tegenover de verhuurder te verbeteren. De omstandigheden die aan invoering en aanpassingen van het wettelijke systeem ten grondslag lagen, zijn sindsdien niet veranderd. Het beperkte areaal aan goede lokaties heeft de positie van de verhuurder als economisch sterkere partij verder reliëf gegeven. De aspecten van plaatsgebondenheid en het kunnen terugverdienen van gedane investeringen hebben de afgelopen jaren eerder meer dan minder gewicht gekregen. Zowel toenemende concurrentie als zwaardere overheidseisen vergen hogere investeringen van de huurder in het pand.

De 1624 BW-regeling functioneert over het geheel genomen naar tevredenheid: de doelstellingen worden gerealiseerd en er zijn betrekkelijk weinig gerechtelijke procedures, zowel in absolute aantallen als in relatieve aantallen in verhouding tot het aantal transactiemomenten, mede rekening houdend met de zwaarwegende belangen van partijen. Het rapport van Bakkenist geeft aan dat Nederland met de 1624 BW-regeling ten opzichte van de omliggende landen een middenpositie inneemt, gemeten naar de mate van regulering, en dat de regeling de marktwerking niet te zeer verstoort. Hierbij past de kanttekening dat de bestaande regeling de huurprijsvorming bij het aangaan van het huurcontract volledig vrij laat. Uitsluitend voor de situatie van verlenging van het huurcontract bestaan wettelijke bepalingen. De wetgever heeft terecht ingezien dat juist in die situatie de zwakkere positie van de huurder tot uiting komt, en de huurder een compensatie nodig heeft tegenover de verhuurder om het evenwicht in de onderlinge verhouding te herstellen. Waartoe vrije(re) prijsvorming bij verlenging van het huurcontract leidt, is in het verleden al gebleken in vele winkelstraten in binnensteden. De zogenoemde 'Lijnbaan-kwestie' is daarvan een typerend voorbeeld. Zittende huurders zagen zich bij verlenging van hun contract geconfronteerd met zeer forse huurverhogingen (in enkele gevallen een verdrievoudiging van de huurprijs), omdat als maatstaf dienden de huurprijzen die kort daarvoor door nieuwe, speculatieve huurders voor leeg gekomen panden waren

1) *Tweede Kamer, vergaderjaar 1966-1967, 8 875, nr. 3.*

---

overeengekomen, met voorbijgaan aan de huurprijzen die in het kader van lopende contracten werden betaald. De huurprijs voor een vrijgekomen pand vormt niet per definitie de concretisering van de economische huurwaarde van dat pand. Toevallige omstandigheden, zoals het in handen willen krijgen van juist dat vestigingspunt of het tegen elkaar opbieden van twee of meer gegadigden voor hetzelfde pand, kunnen tot een huurprijs leiden die niet in lijn ligt met het algemene prijsniveau. Bovendien is het de vraag of de hogere huurprijs een teken is van een te verwachten blijvende situatie, dat wil zeggen van een stabiel prijspeil. De forse huurprijsverhogingen resulteerden in het vertrek van een aantal huurders en in bezuinigingen op andere posten dan huisvestingskosten bij blijvende huurders, met als gevolg een uitstoot van personeel, verschraving van het winkelaanbod en vermindering van het voorzieningenniveau. De wetgever heeft op het verschijnsel, zoals geïllustreerd in onder andere de 'Lijnbaan-kwestie', gereageerd met de Wet van 19 maart 1980. Daarbij is aan het door de rechter bij zijn huurprijsvaststelling te hanteren criterium van "het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse" toegevoegd: in een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de dag van het instellen van de vordering, met een herleiding volgens de algemene ontwikkeling van het prijspeil. Dit raadsdeel vindt het ongewenst terug te keren naar een situatie waarin eerder gewraakte en met wetgeving bestreden verschijnselen opnieuw kunnen optreden.

Dit raadsdeel stelt vast dat het wetsvoorstel een beduidende verslechtering van de positie van de 1624 BW-huurder betekent. De balans in de verhouding huurder-verhuurder slaat door ten gunste van de verhuurder. Dit raadsdeel beperkt zich hier tot de kwesties van de termijnregeling en de huurprijswijziging bij verlenging van de huurovereenkomst en wijst – zonder uitpuutend te willen zijn – daarbij in het bijzonder op de volgende aspecten.

Het wetsvoorstel kent, in tegenstelling tot het huidige 1624 BW-systeem, geen regeling betreffende de huurtermijn. Het wegvallen van de wettelijke termijnregeling biedt ruimte voor het sluiten van huurovereenkomsten voor een relatief korte duur, met als consequentie dat de verplichte ontruimingsgronden eerder dan voorheen van toepassing zijn en dat frequenter huurprijsaanpassingen plaatsvinden. Dit vormt een bedreiging voor de continuïteit van bedrijven. Bedrijven kunnen hun vestigingspunt verliezen door het opduiken van avonturiers, die wel een kans willen wagen en op basis van korte-termijndenken bereid zijn een irreële prijs te betalen. Een dergelijk verschijnsel heeft zich in de tweede helft van de jaren zeventig voorgedaan. Deze ongewenste ontwikkeling is gekeerd door nadere wettelijke maatregelen.

De huidige termijnregeling roept geen wezenlijke problemen op. Er is nauwelijks behoefte aan de mogelijkheid van afwijkende termijnen: voorzover die behoefte leeft, is dat met name het geval bij onder(ver)huur. Door middel van de in de wet neergelegde mogelijkheid van rechterlijke goedkeuring van afwijkende bedingen (artikel 1629 lid 2) is in deze behoefte voorzien.

Het wetsvoorstel bevat geen regels omtrent de huurprijs bij het aangaan van de huurovereenkomst, maar bevat wel bepalingen met betrekking tot wijziging van de huurprijs bij verlenging van de huurovereenkomst. In zoverre loopt het wetsvoorstel parallel met

---

de huidige 1624 BW-regeling. De uitwerking in het wetsvoorstel vertoont echter wezenlijke verschillen.

Het wetsvoorstel schrijft de rechter voor om bij de beoordeling van het huurprijzvoorstel van de verhuurder het criterium 'kennelijk onredelijk' te hanteren. Dit duidt op een marginale toetsing waardoor uitsluitend voor een ieder evident onredelijke huurprijzvoorstellen de rechterlijke toets niet zullen doorstaan. Het kan echter niet de bedoeling zijn dat de huurder 'gewone' onredelijke huurprijzvoorstellen wel moet accepteren. In plaats van het criterium 'kennelijk onredelijk' zou een volle toetsing met als maatstaf de redelijkheid van het voorstel op zijn plaats zijn geweest. Dit zou dan bovendien sporen met het verbintenissenrecht, waar de volle redelijkheidstoets een centrale rol vervult.

Uit de toelichting van de departementale vertegenwoordigers op de onderhavige bepaling kwam naar voren dat de verhuurder in geval van opzegging omdat de huurder het huurprijzwijzigingsvoorstel niet accepteerde, moet stellen en aantonen dat zijn voorstel redelijk is. Dit raadsdeel acht dit een juiste benadering en zou dit expliciet in de wettelijke bepalingen verwoord willen zien.

De huidige 1624 BW-regeling houdt in dat de belanghebbende partij in geval van een conflict over wijziging van de huurprijs bij verlenging van de overeenkomst de rechter kan vragen de huurprijs vast te stellen. In het systeem van het wetsvoorstel stelt de rechter formeel gezien niet de huurprijs vast, maar spreekt hij uit of het aan de opzegging door de verhuurder ten grondslag liggende en door de huurder afgewezen huurprijzvoorstel kennelijk onredelijk is. In het bestaande systeem staan het verschil van inzicht over de nieuwe huurprijs en een eventuele beëindiging van de overeenkomst los van elkaar. Het wettelijke systeem sluit aldus direct aan bij het gegeven dat partijen in vrijwel alle gevallen de overeenkomst met elkaar willen voortzetten, maar elkaar niet kunnen vinden op de hoogte van de huurprijs. De huidige wettelijke systematiek is uitermate zuiver: de rechter krijgt te oordelen over het enig echte geschilpunt.

In het wetsvoorstel vormt verschil van inzicht over de hoogte van de huurprijs een reden voor opzegging. De huurder moet derhalve onder de druk van de opzegging door de verhuurder de onderhandelingen over de huurprijs voeren. Dit is een volstrekt ongewenste situatie, waartegen de wetgever in het bestaande systeem een dam heeft opgeworpen door opzeggingen die ertoe strekken een hogere huurprijs te bewerkstelligen, op voorhand als ongeldig te bestemmen.

In het wetsvoorstel kan enkel een door de verhuurder voorgestelde huurprijsverhoging tot een rechterlijke uitspraak leiden. Anders dan in de huidige 1624 BW-regeling mist de huurder in de toekomst de mogelijkheid om in het kader van verlenging van de huurovereenkomst via de rechter een lagere huurprijs te realiseren.

De huidige 1624 BW-regeling beoogt al te grote, schoksgewijze wijzigingen (naar boven en naar beneden) van de huurprijs af te vlakken. Het criterium 'vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse' laat de markt voldoende tot uitdrukking komen. De referentieperiode van vijf jaar vormt het instrument voor het beoogde matigend effect. De huidige regeling bewerkstelligt het beoogde resultaat. Zij bevordert een geleidelijke ontwikkeling van de huurprijzen en draagt daardoor bij aan de continuïteit van de bedrijfsvoering van zowel huurder als verhuurder.

---

De stelling dat het criterium 'vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse' verstarrend werkt, wordt door dit raadsdeel niet onderschreven. De rechter blijkt in de praktijk rekening te houden met verschillen tussen panden die in de huurprijsvergelijking worden betrokken, en daarbij allerlei factoren in acht te nemen. Een ruime interpretatie, zoals de rechtspraak nu al toepast, biedt de rechter voldoende mogelijkheden. Wetswijziging is derhalve niet nodig.

De rechter zal aan de hand van een reeks van factoren moeten bezien of het huurprijsvoorstel van de verhuurder redelijk is (zie artikel 1628). Het wetsvoorstel noemt in dat kader ook "omzet". Uit een toelichting van de zijde van het Departement van Justitie is gebleken dat het de bedoeling is dat dit element uitsluitend geldt bij wijziging van een omzetgerelateerde huurprijs (en niet bij wijziging van een nominale huurprijs). Dit deel van de raad beveelt aan deze uitleg in de tekst van het bovengenoemde artikel te verwerken.

Het wetsvoorstel is van toepassing op alle soorten bedrijfsruimten, maar maakt onderscheid tussen sterke en zwakke huurders en sluit de huurovereenkomst met een sterke huurder uit van de toepasselijkheid van de wettelijke regeling. De criteria in het wetsvoorstel zijn naar het oordeel van dit deel van de raad arbitrair, want onderhandelingskracht hoeft niet parallel te lopen met de omvang van het bedrijf. De criteria zijn verder moeilijk controleerbaar (beoefenaren van vrije beroepen bijvoorbeeld behoeven zich niet in het Handelsregister in te schrijven) en betrekkelijk eenvoudig te omzeilen. In de praktijk komen ketens van huurovereenkomsten voor met betrekking tot dezelfde bedrijfsruimte. Op sommige schakels in die keten zou het wettelijke regime wel van toepassing zijn, op andere schakels niet, zulks afhankelijk van de vraag of de betrokken huurder het stempel zwak respectievelijk sterk draagt. Dit raadsdeel pleit er daarom voor om het onderscheid sterke-zwakke huurder te schrappen. Indien er overigens een onderscheid tussen sterke en zwakke huurders zou worden gemaakt, dan dienen publiekrechtelijke lichamen (zoals gemeenten, pbo-organen en waterschappen) als sterke huurder te worden aangemerkt.

De in de adviesaanvraag voorgestelde overgangsregeling komt kort samengevat neer op onmiddellijke inwerkingtreding. Dit deel van de raad wijst er op dat de bedrijven-huurders bij het sluiten van hun huurovereenkomst zijn uitgegaan van de bestaande wetgeving en de uit dien hoofde te verwachten gebeurtenissen, en daarop hun planning voor bijvoorbeeld investeringen en de afschrijvingen daarvan hebben afgestemd. Een verandering van de wetgeving tijdens de loop van de huurovereenkomst, waardoor onverhoeds een andere dan verwachte huurprijswijziging of zelfs het afbreken van de huurovereenkomst mogelijk is, breekt in op die planning en op de continuïteit van de bedrijfsvoering. Voorts zullen de verhuurders de wijziging van de wetgeving aangrijpen om te proberen een hogere huurprijs bij lopende contracten te realiseren, hetgeen tot een hausse aan procedures kan leiden voor de toch al overbelaste rechterlijke macht. Dit deel van de raad vindt daarom, als een wetswijziging zou volgen, een overgangsregeling noodzakelijk, waarbij de overschakeling meer geleidelijk verloopt.

#### *Huurovereenkomsten van korte duur*

De raad is overigens *unaniem* van oordeel dat de voorgestelde regeling te restrictief is waar zij huurovereenkomsten uitsluit met een korte duur (seizoenbedrijf, huur/verhuur ter overbrugging van een korte termijn, bijvoorbeeld in verband met renovatie of verbouwing). De raad meent dat daarvoor aparte voorzieningen moeten worden getroffen, waardoor overeenkomsten kunnen worden gesloten voor een duur van maximaal twee jaar, die van rechtswege eindigen zonder opzegging. De wet dient tevens een voorziening te bevatten om misbruik van de mogelijkheid van het sluiten van korte-termijn-huurovereenkomsten te beletten. Wanneer het huurgenot, aangevangen op basis van een huurovereenkomst voor twee jaar of korter, langer dan twee jaar heeft geduurd, dient het wettelijke systeem van toepassing te zijn.

Voorts meent de raad dat de huidige wettelijke mogelijkheid (artikel 1629 lid 2 BW) om bij de kantonrechter voorafgaande aan de huur goedkeuring te vragen voor een met het wettelijke systeem strijdig beding, ook in de nieuwe wet zou moeten worden opgenomen.

#### *Bedrijfshuuradviescommissie*

Het wetsvoorstel laat de rechter de ruimte om zich bij de toetsing van het huurprijzvoorstel van de verhuurder door deskundigen te doen adviseren. De advisering van de rechter bij zijn huurprijzvaststelling in het kader van de verlenging van een huurovereenkomst betreffende 1624 BW-bedrijfsruimte gebeurt thans veelal door de Bedrijfshuuradviescommissie (BHAC) van de Kamer van Koophandel van de regio waar het pand staat. De adviesaanvraag stelt afschaffing van de BHAC's in het vooruitzicht.

De raad oordeelt positief over het voornemen om de rechter de mogelijkheid te laten deskundigen te raadplegen bij de oordeelsvorming over het huurprijzvoorstel. Het deskundigenbericht dient goed onderbouwd te zijn en de rechter en partijen inzicht te geven in de grondslagen van het advies en de afweging die de deskundigen dienaangaande hebben gemaakt. Het deskundigenbericht dient voorts binnen een redelijke termijn beschikbaar te zijn. Alle betrokken partijen dienen naar vermogen bij te dragen om een vlotte rapportage te bewerkstelligen.

De BHAC is een door het bedrijfsleven zelf opgezette en in stand gehouden instantie. De BHAC heeft geen wettelijke status, maar speelt thans in de praktijk een belangrijke rol in veel huurprijzvaststellingsprocedures. De BHAC's beschikken in het algemeen over een ruime kennis en ervaring alsmede een grote hoeveelheid gegevens over huurprijzen van 1624 BW-bedrijfsruimte. De raad meent dat de BHAC's als de in de adviesaanvraag voorziene deskundige ter advisering van de rechter kunnen fungeren en derhalve bestaansrecht hebben, zolang hun inbreng in voldoende mate op deskundigheid ter zake berust.

### **3.3 Onderhuur, indeplaatsstelling en renovatie**

Voor zover de *onderhuurovereenkomst* met toestemming van de hoofdverhuurder is gesloten, worden de belangen van de onderhuurder meegewogen in de beoordeling van de opzeggingsgronden in het kader van de beëindiging van de hoofdhurovereenkomst. Mocht de rechter van oordeel zijn dat de hoofdhurovereenkomst moet worden beëindigd, dan eindigt de onderhuurovereenkomst – ongeacht of de hoofdverhuurder toestemming tot on-

---

derhuur heeft gegeven – op hetzelfde moment. Dit beginsel is neergelegd in een nieuw artikel 1634a. Dit artikel legt de inmiddels gegroeide rechtspraktijk vast. De raad kan zich met deze bepaling verenigen.

De onderhuurder is geen partij in de gerechtelijke procedure tussen hoofdverhuurder en onderverhuurder. De raad acht een voorziening noodzakelijk die de onderhuurder in staat stelt zijn belangen adequaat in te brengen in die gerechtelijke procedure.

De verhuurder moet *indeplaatsstelling* toestaan wanneer de nieuwe huurder solvabel is en de bestemming van het pand voor een specifieke bedrijfsactiviteit of branche gehandhaafd blijft. De voorwaarde voor handhaving van de bestemming van het pand blijkt niet eenduidig uit de tekst van het wetsontwerp dat spreekt over “genot van het gehuurde”. Op dit punt acht de raad een verduidelijking gewenst.

De raad constateert dat de huidige wettelijke regeling met betrekking tot de indeplaatsstelling onvoldoende houvast biedt om de penetratie van malafide (in het bijzonder criminele) huurders via de weg van de indeplaatsstelling te verhinderen. Het verdient overweging te voorzien in een toetsing van de antecedenten van de kandidaat-huurder door de rechter. De raad vindt een studie naar deze problematiek en de mogelijke oplossing daarvan geboden.

*Renovatie* is niet in dit wetsontwerp geregeld in verband met soortgelijke problemen bij huur en verhuur van woonruimte. De raad wil het belang van een goede renovatieregeling onderstrepen en pleit voor een zo spoedig mogelijke invoering van een dergelijke regeling, bij voorkeur gelijktijdig met de invoering van de wet huur en verhuur bedrijfsruimte.

De renovatieregeling moet om te beginnen een heldere omschrijving van het begrip ‘renovatie’ bevatten om vermenging van renovatie en groot onderhoud uit te sluiten. De renovatieregeling zal voorts de voorwaarden waaronder aan de huurder een gedoogplicht kan worden opgelegd, precies moeten omschrijven. In dat verband moet bescherming worden geboden aan de wezenlijke belangen van zowel huurders als verhuurders. Daarnaast dient, met het oog op de renovatie van winkelcentra en kantoorcomplexen, te worden voorzien in een afweging tussen groepsbelangen en het belang van een individueel bedrijf. Tot de voorwaarden voor het kunnen opleggen van een gedoogplicht aan de huurder rekent de raad:

- het mogelijk maken van een redelijke voortgang van de exploitatie van het bedrijf van de huurder (bijvoorbeeld door te bepalen dat de verhuurder zo nodig tijdelijk alternatieve bedrijfsruimte ter beschikking stelt);
- overeenstemming over de nieuwe huurprijs-na-renovatie voordat de renovatie begint.

De renovatie betekent een wijziging in de gedaante van het pand of de omgeving daarvan alsmede een aanpassing in de huurovereenkomst. Deze wijzigingen zouden de huurder dwingend worden opgelegd, maar deze wijzigingen kunnen voor de bedrijfsvoering



---

van een individuele huurder onnodig of zelfs ongewenst zijn. Tegenover de mogelijkheid voor de verhuurder om een gedoogplicht op te leggen dient, teneinde het evenwicht tussen partijen te bewaren, de huurder daarom naar de mening van de raad onder nader te bepalen voorwaarden de mogelijkheid te hebben de huurovereenkomst in het zicht van een renovatie tussentijds te doen eindigen.

Den Haag, 17 juni 1994

Th. Quené  
voorzitter

R. Gerritse  
algemeen secretaris

---

**Bijlage bij**  
**Advies huur en verhuur van bedrijfsruimte**





## Ministerie van Justitie

Directoraat-Generaal Wetgeving

Postadres Postbus 20301 2500 EH Den Haag

De algemeen secretaris van  
de Sociaal Economische Raad  
Postbus 90405  
2509 LK Den Haag

Bezoekadres

Schedeldoekshaven 100  
2511 EX Den Haag  
Telefoon (070) 3 70 71 60  
Fax (070) 3 70 79 32

Onderdeel	Stafafdeling Wetgeving Privaatrecht
Contactpersoon	mw. mr. C.A. Knape
Doorkiesnummer(s)	(070) 3 70 72 44
Datum	10 november 1993
Ons kenmerk	408051/93/6
Bijlage(n)	3
Onderwerp	adviesaanvraag huur <u>bedrijfsruimte</u>

Hierbij verzoek ik u, mede namens de Minister van Economische Zaken en de  
Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer advies uit  
te brengen over bijgevoegd wetsvoorstel inzake de huur en verhuur van bedrijfsruimte.

### Inleiding

Hieronder zijn de doelstelling en de kernpunten uit het wetsvoorstel huur en verhuur  
van bedrijfsruimten weergegeven. Ten aanzien van elk van deze punten is aangegeven  
welke keuze is gemaakt. Gaarne zie ik uw visie ten aanzien van elk van deze punten  
tegenmoet.

### Doelstelling

Het wetsvoorstel beoogt in hoofdzaak de vereenvoudiging van de bestaande regels  
betreffende de huur en verhuur van bedrijfsruimte en aanpassing van de regels aan  
de huidige maatschappelijke behoeften. Daartoe zullen de thans bestaande drie  
regimes teruggebracht worden tot één regime, dat vooralsnog in Boek 7A van het  
Burgerlijk Wetboek zal worden opgenomen. Voor zover mogelijk is aansluiting gezocht  
bij de bestaande regels over de huur van bedrijfsruimte in het huidige Burgerlijk Wet-  
boek. Als gevolg van de resultaten van het onderzoeksrapport, dat is opgesteld op ver-  
zoek van Economische Zaken met als doel te beoordelen of wijziging van de huidige  
huurregels wenselijk is, is de regelgeving versoepeld. Partijen krijgen meer vrij-  
heid hun afspraken op het concrete geval af te stemmen.

### Reikwijdte van de regeling

De onderhavige regeling heeft betrekking op alle soorten bedrijfsruimte, ongeacht of  
er een beroep of bedrijf wordt uitgeoefend. Dit zal er in de praktijk op neer komen  
dat in het bijzonder de huurders van bedrijfsruimten waarin een beroep wordt  
uitgeoefend, onder de nieuwe regeling meer bescherming zullen gaan genieten. Grote

bedrijven zullen echter van de toepassing van de huurregels worden uitgesloten. Met deze keuze wordt tegemoet gekomen aan maatschappelijke ontwikkelingen. Aangezien het begrip bedrijfsruimte ruimer is dan onder het huidige recht, zal dit bij voorbeeld consequenties kunnen hebben voor de verhuur van schoolgebouwen. Aandacht voor dit punt wordt op prijs gesteld.

#### Duur van de huurovereenkomst

In tegenstelling tot de huidige bedrijfsruimtehuurregels in het burgerlijk wetboek, zal de duur van de huurovereenkomst van bedrijfsruimte niet langer meer gebonden zijn aan wettelijke termijnen.

#### Huurprijswijziging

Anders dan onder het geldende recht zijn partijen in geval van geschil niet langer gebonden aan de huurprijs van vergelijkbare bedrijfsruimten. De huurprijs kan op het concrete geval worden afgestemd. Voorstellen met betrekking tot huurprijswijzigingen worden in geval van geschil door de rechter marginaal getoetst. Deze toetsing kan slechts aan de orde komen in het kader van een oordeel over de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst. Het systeem komt erop neer dat de rechter de huurprijs niet meer vaststelt.

#### Onderhuur

In het kader van de huur en verhuur van bedrijfsruimte komt onderhuur regelmatig voor. Voor zover de onderhuurovereenkomst met toestemming van de hoofdverhuurder is gesloten, worden de belangen van de onderhuurder meegewogen in de beoordeling van de opzeggingsgronden in het kader van de beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst. Mocht de rechter van oordeel zijn dat de hoofdhuurovereenkomst moet kunnen worden beëindigd, dan eindigt de onderhuurovereenkomst - ongeacht of de hoofdverhuurder toestemming tot onderhuur heeft gegeven - op hetzelfde moment. Dit beginsel is neergelegd in een nieuw artikel 1634a.

#### Renovatie

In het concept-wetsvoorstel is geen aparte regeling opgenomen met betrekking tot renovatie. Aangezien dit onderwerp ook relevant is in het kader van de huur van woonruimte, wordt de voorkeur gegeven aan regeling van deze problematiek op het moment dat de huurregels worden overgebracht naar Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, zodat een algemene regeling kan worden ontworpen voor de renovatie van gehuurde gebouwde onroerende zaken.

#### Overgangsregeling

Er is een simpele overgangsregeling. Deze regeling houdt in dat voor praktisch alle huurovereenkomsten betreffende bedrijfspanden de nieuwe regeling onmiddellijk zal gaan gelden. Het huidige regime zal blijven gelden voor die huurovereenkomsten die minder dan twee jaar vóór het inwerkingtreden van deze wet zijn gesloten voor een periode van twee jaar of korter en na inwerkingtreding van deze wet zullen eindigen.

Naast uw oordeel omtrent de genoemde punten wordt uw oordeel met betrekking tot de gehele regeling van de huur en verhuur van bedrijfsruimte zo spoedig mogelijk doch uiterlijk 1 maart 1994 tegemoet gezien.

De Staatssecretaris van Justitie,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. J. M. Oost', written over a diagonal line.



Samenstelling Commissie Mededinging en Ordening

**onafhankelijke leden**

prof.dr. J.L.M. Pelkmans (voorzitter)  
prof.dr.ir. M.T.G. Meulenberg  
prof.mr. M.R. Mok  
prof.mr. P.J. Slot

**ondernemersleden**

mr. A.G. Blok (KNOV)  
dr.mr. L. Doorn (VNO)  
mevrouw mr. N.J.C.M. Mallens (NCW)  
mr. W.M.J.M van Mierlo (NCOV)

**werknemers- en consumentenleden**

drs. J.H.W. Anderson (Consumentenbond)  
mr. H. Nentjes (CNV)  
mevrouw drs. M.E.J. Schuit (FNV)  
J.M. Werkhoven (MHP)

**ministeriële vertegenwoordigers**

drs. W.H. Dobbe (EZ)  
drs. P.H. van Exel (VROM)  
mevrouw mr. C.A. Knape (Justitie)  
mr. A. Snethlage (EZ)  
mevrouw mr. S.F.M. Wortmann (Justitie)

**secretariaat**

drs. M.G. Bos  
drs. H. van Reijn  
mevrouw C.A. van Zutphen



## Publikatieoverzicht

### Regionalisering uitvoeringsorganisatie werknemersverzekeringen

1994, 96 pp., ISBN 90-6587-561-1  
bestelnr. 94/09 f 15,00

### Produkt en Milieu

1994, 40 pp., ISBN 90-6587-563-8  
bestelnr. 94/08 f 15,00

### Arbeidsbemiddeling en TBA

1994, 128 pp., ISBN 90-6587-556-5  
bestelnr. 94/07 f 20,00

### Het arbeidsreglement; het instemmingsrecht van de OR

1994, ± 140 pp., ISBN 90-6587-557-3  
bestelnr. 94/06 f 20,00

### Civielrechtelijke ontslagbescherming

1994, ± 88 pp., ISBN 90-6587-555-7  
bestelnr. 94/05 f 15,00

### Nationaal Milieubeleidsplan 2

1994, 66 pp., ISBN 90-6587-553-0  
bestelnr. 94/04 f 20,00

### Sociaal-economisch beleid 1994-1998

**Deel I: Advies**  
1994, 94 pp., ISBN 90-6587-550-6  
bestelnr. 94/03 I f 20,00

### Sociaal-economisch beleid 1994-1998

**Deel II: Analyse**  
1994, 166 pp., ISBN 90-6587-551-4  
bestelnr. 94/03 II f 35,00

*Deel I en II* f 50,00

### Advies Provincie Rotterdam

1994, 28 pp., ISBN 90-6587-545-X  
bestelnr. 94/02 f 7,50

### Advies Samenstelling Sociaal-Economische Raad 1 april 1994 - 1 april 1996

1994, 72 pp., ISBN 90-6587-546-8  
bestelnr. 94/01 f 7,50

### Studie Verantwoordelijkheidsverdeling sociale zekerheid

1994, 269 pp., ISBN 90-6587-536-0 f 39,00

### Advies Onderwijsretributies en overheidstegemoetkomingen

1993, 60 pp., ISBN 90-6587-539-5  
bestelnr. 93/19 f 15,00

### Advies Deeltijdarbeid

1993, 54 pp., ISBN 90-6587-538-7  
bestelnr. 93/18 f 15,00

### Advies Discussienota 'Blijven Leren'

1993, 66 pp., ISBN 90-6587-535-2  
bestelnr. 93/17 f 15,00

### Advies Sociaal-economische betrekkingen met Midden- en Oost-Europa

1993, 189 pp., ISBN 90-6587-533-6  
bestelnr. 93/16 f 35,00

### Advies Minimumloon sociale uitkeringen 1994

1993, 22 pp., ISBN 90-6587-532-8  
bestelnr. 93/15 f 7,50

### Advies Regresrechten in de sociale verzekeringen

1993, 66 pp., ISBN 90-6587-529-8  
bestelnr. 93/14 f 15,00

### Advies Tijdelijke Wet bevrozing lonen 1994

1993, 38 pp., ISBN 90-6587-528-X  
bestelnr. 93/13 f 7,50

### Rapport Europa na Maastricht

1993, 88 pp., ISBN 90-6587-522-0  
bestelnr. 93/12 f 17,50

### Advies Arbeidstuchtrecht

1993, 38 pp., ISBN 90-6587-523-9  
bestelnr. 93/11 f 7,50

### Advies afschaffing adviesplicht

1993, 44 pp., ISBN 90-6587-520-4  
bestelnr. 93/10 f 7,50

Publikatienr. 93/09 is vervallen. De tekst is geïntegreerd in het Advies afschaffing adviesverplichting, nr. 93/10.

### Advies witboek EG-vervoerbeleid

1993, 38 pp., ISBN 90-6587-516-6  
bestelnr. 93/08 f 5,00

### Advies onderwijs en emancipatie

1993, 33 pp., ISBN 90-6587-514-X  
bestelnr. 93/07 f 5,00

## ALGEMEEN

### SER-adviezen

Een jaarabonnement op de belangrijkste adviezen die de SER uitbrengt (ca. 20 per jaar) kost f 200,00

### SER-bulletin

Maandelijks uitgave met nieuws en informatie over de SER, Stichting van de Arbeid en de Pensioenkamer en over belangrijke sociaal-economische ontwikkelingen. Abonnement per kalenderjaar f 40,00

### De Sociaal-Economische Raad

(folder) gratis

### Knipselkrant

Achtergrondartikelen en commentaren op sociaal-economisch gebied uit de dag- en weekbladen. Verschijnt dagelijks. Jaarabonnement (verzend- en administratiekosten) f 200,00

Alle uitgave zijn te bestellen door overmaking van de vermelde prijs op gironummer 33.32.81 ten name van de SER te Den Haag, onder vermelding van bestelnummer of titel.

Op aanvraag zenden wij u gratis een uitgebreid publikatieoverzicht toe. Telefoon 070 - 3 499 505.