

Zoek de balans bij winkelrenovaties

Pak misbruik bestaande regeling wel aan

Anneloes de Fouw

Volgens mr. T.H.G. Steenmetser moeten de regels voor renovatie van gehuurde winkelpanden niet worden bemoeilijkt met het initiatiefwetsvoorstel van SP, PvdA, CDA en GroenLinks. (zie FD van 25 juni)

Volgens het artikel kan een verhuurder een huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik slechts met succes beëindigen als sprake is van een renovatie waardoor er een ander (winkel) pand terugkomt en alleen in geval van daadwerkelijke (grootschalige) renovaties. De nieuwe wet zou ertoe leiden dat bouwvallige winkelcentra door verhuurders niet meer kunnen worden vernieuwd. Met name voor de kleinschalige winkeliers zou dit nadelig zijn, omdat ze in een verouderd, bouwvallig winkelcentrum het hoofd niet boven water zouden kunnen houden.

Enige nuancering is op zijn plaats. Het artikel miskent het opeigenlijke gebruik dat veel verhuurders nu maken van de regeling. Een praktijkvoorbeeld: een winkel in cosmetische artikelen geeft aan zijn verhuurder de wens te kennen voor schoonheidsbehandelingen uitbreiding van zijn bedrijfsruimte te willen. De verhuurder ziet dit wel zitten. Hij kan een hogere huurprijs vragen en de vergroting van zijn winkel zal in de toekomst grotere huurders aantrekken. Hij zegt de huur op van de naastgelegen groentewinkel op grond van dringend eigen gebruik wegens renovatie. De renovatie houdt feitelijk alleen in dat de tussenmuur tussen beide winkels wordt doorgebroken. Als gevolg hiervan ontstaat een geheel nieuwe winkel, waarmee de verbou-

wing voldoet aan het renovatiecriterium. De 'kleine' huurder is de dupe van de huidige regeling.

Bijkomend nadeel is de lage vergoeding die een huurder krijgt als zijn huurovereenkomst wordt beëindigd. Op grond van de wettelijke regeling is dit slechts een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. Deze tegemoetkoming is doorgaans niet kostendekkend en betekent vaak het einde van de bedrijfsvoering.

Het initiatiefwetsvoorstel is juist vanwege dit soort problemen terecht opgesteld. Wel is er de kanttekening dat naar mijn mening een verhuurder de mogelijkheid moet blijven houden om een winkelcentrum te renoveren en dus ook moet kunnen opzeggen wegens dringend eigen gebruik. Daarbij moeten wel de belangen van de huurder worden meegewogen, wat op dit moment wettelijk nog niet mogelijk is. Dit zou zowel na 5 jaar als na 10 jaar (de wettelijk voorgeschreven huurtermijnen) mogelijk moeten zijn. Als er ook een oplossing komt voor de te lage vergoeding aan de vertrekkende huurder, lijkt een goede balans mogelijk: de verhuurder kan als het echt nodig is renoveren terwijl de huurder zijn belang om te blijven zitten hiertegen in kan brengen. Bovendien, als de huurder dan toch moet vertrekken, staat daar tenminste iets tegenover.

Tot slot nog een aansporing aan verhuurders; het tegengaan van verloedering begint bij het opknappen van winkelcentra en niet met het beëindigen van relaties met huurders. Met dit uitgangspunt denk ik dat er, zoals Steenmetser terecht stelt, goede onderlinge afspraken te maken zijn.

Mr. A. de Fouw is advocaat-partner bij Bricks advocaten.