

Flexibiliteit versus bescherming

Een onderzoek naar de toepasselijkheid van de huurtermijnbescherming bij de huur van bedrijfsruimte en de mogelijke ruimtelijke gevolgen van de afschaffing daarvan.

door

J.A. Kinderman - s1144049

Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

Master scriptie Vastgoedkunde

April 2012

Begeleider: prof. dr. E.F. Nozeman
2^e begeleider: dr. H.F. Brouwer

Samenvatting

In Nederland is een aantal wettelijke beschermingsmaatregelen van toepassing op de huur en de verhuur van bedrijfsruimte. Deze bescherming geldt niet voor elk bedrijf maar slechts voor degenen die een bedrijf uitoefenen zoals gedefinieerd in art. 7:290 BW. Deze maatregelen en de definitie zijn in 1971 ingevoerd met als doel het beschermen van kleine zelfstandige ondernemers. De afgelopen 40 jaar hebben de maatschappelijke en economische ontwikkelingen echter niet stil gestaan. De structuur van met name de detailhandel heeft grote wijzigingen ondergaan en er hebben zich diverse ontwikkelingen (zoals de opmars van franchise ketens) voorgedaan waarvan het zeer de vraag is of de wetgever deze ontwikkelingen in 1970 heeft (kunnen) voorzien. In dit onderzoek staat dan ook de vraag centraal in hoeverre de huurtermijnbescherming met betrekking tot de huur van bedrijfsruimten nog in overeenstemming is met het doel dat de wetgever hier, ruim 40 jaar geleden, mee heeft gehad.

Allereerst is gekeken naar de definitie van het begrip “bedrijfsruimte” zoals deze in art. 7:290 lid 2 BW is opgenomen. Hierbij is geconstateerd dat de definitie in de rechtspraak eng wordt uitgelegd wat in bepaalde gevallen tot curieuze uitkomsten leidt. Daarnaast is onderzocht welke partijen de wetgever met de regeling heeft willen beschermen en in hoeverre deze partijen ook daadwerkelijk onder de huidige definitie vallen. Uit de empirische analyse volgt dat in bijna 45% van de gevallen de wetgever partijen beschermt die zij nooit heeft willen beschermen of dat partijen niet onder de huurtermijnbescherming vallen terwijl dit wel de bedoeling is geweest. De oorzaak van deze discrepantie lijkt voort te vloeien uit een verouderde definitie.

Vervolgens is geanalyseerd wat de gevolgen van een eventuele afschaffing van de huurtermijnbescherming voor de Nederlandse detailhandelsstructuur zouden kunnen zijn. Hiertoe is allereerst een impactanalyse opgesteld waarin de situatie in 8 verschillende landen (met en zonder huurtermijnbescherming) is onderzocht om te kijken of er aanzienlijke verschillen zijn. Geconstateerd is dat veel van de waargenomen verschillen niet rechtstreeks gekoppeld kunnen worden aan het al dan niet aanwezig zijn van de huurtermijnbescherming; daarvoor spelen teveel andere factoren dan de huurtermijnbescherming een rol. Dit is slechts anders voor de gemiddelde duur van de overeenkomst. Deze zal, op grond van de onderzochte landen en data, als gevolg van de afschaffing van de huurtermijnbescherming waarschijnlijk dalen.

Nu de impactanalyse slechts een beperkt beeld geeft van de mogelijke gevolgen van de afschaffing is een enquête onder deskundigen afgenomen. De resultaten hiervan ondersteunen de uitkomsten van de impactanalyse. Een eventuele afschaffing van de huurtermijnbescherming zal waarschijnlijk tot gevolg hebben dat de gemiddelde duur van de huurovereenkomst zal dalen en de mobiliteit van de detailhandelsvestigingen zal stijgen. Winkelcentra en binnensteden zullen hierdoor meer divers in het winkelaanbod worden omdat er meer wisselingen en vernieuwingen plaats zullen vinden. Daarnaast krijgen nieuwe initiatieven en buitenlandse ketens meer mogelijkheden om tot de markt toe te treden wat de diversiteit van het aanbod ten goede zal komen. De deskundigen zijn daarnaast van mening dat de reikwijdte van de regeling niet veranderd hoeft te worden maar wel dat de definitie aangepast dient te worden.

Al met al kan geconcludeerd worden dat de huurtermijnbescherming, en met name de definitie die de reikwijdte daarvan bepaalt, dringend aan herziening toe is. Een eventuele afschaffing van de huurtermijnbescherming zou positieve gevolgen kunnen hebben voor de Nederlandse detailhandelsstructuur.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding tot het onderzoek.....	7
1.2 Probleem-, doel en vraagstelling.....	7
1.2.1 Probleemstelling	7
1.2.2 Doelstelling	8
1.2.3 Vraagstelling en deelvragen.....	8
1.3 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie	8
1.4 Afbakeningen.....	8
1.5 Methode van aanpak	9
1.6 Leeswijzer.....	9
2 De wetshistorie en doelstelling van het art. 7:290 BW regime	10
2.1 Parlementaire geschiedenis.....	10
2.2 Doelstelling van de wetgever inzake de huurtermijnbescherming	10
2.3 Inhoudelijke aspecten van de huurtermijnbescherming.....	11
2.4 Samenvatting.....	11
3 Het toepassingsbereik van art. 7:290 BW.....	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan	12
3.3 Krachtens de overeenkomst van huur en verhuur.....	13
3.4 Bestemd voor de uitoefening van.....	14
3.5 Kleinhandelsbedrijf.....	15
3.6 Restaurant, cafébedrijf of hotel	15
3.7 Afhaal- of besteldienst.....	15
3.8 Ambachtsbedrijf	15
3.9 Een voor het publiek toegankelijk lokaal	16
3.10 Rechtstreekse levering van roerende zaken of dienstverlening.....	16
3.11 Kampeerbedrijf	17
3.12 Onroerende aanhorigheden, grond en afhankelijke woning	17
3.13 Casusposities	17
3.14 Samenvatting.....	18
4 Toetsing aan de actuele situatie.....	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Gelijktelling franchisenemer en ketenfiliaal.....	19

4.3	Wel detailhandel, geen bedrijfsruimte	19
4.4	Wel ambachtsbedrijf, geen bedrijfsruimte.....	20
4.5	Wel ambachtsbedrijf, wel bedrijfsruimte	21
4.6	Wel bedrijfsruimte, niet de bedoeling	21
4.7	De mate waarin de definitie de lading dekt.....	22
4.8	Een blik in de toekomst.....	22
4.9	Samenvatting.....	23
5	Impact analyse.....	24
5.1	Inleiding	24
5.2	Methode van onderzoek.....	24
5.3	Operationalisatie	25
5.3.1	Inleiding	25
5.3.2	Huurrecht in België	25
5.3.3	Huurrecht in het Verenigd Koninkrijk.....	25
5.3.4	Huurrecht in Frankrijk.....	26
5.3.5	Huurrecht in Duitsland	26
5.3.6	Huurrecht in Zweden.....	26
5.3.7	Huurrecht in Zwitserland	26
5.3.8	Huurrecht in Nederland	27
5.3.9	Huurrecht in Oostenrijk	27
5.3.10	Meetpunten.....	27
5.4	Meting.....	28
5.4.1	Inleiding	28
5.4.2	Economische data van de onderzochte landen.....	28
5.4.3	Duur van de overeenkomst.....	29
5.4.4	Filialiseringsgraad	29
5.4.5	Branchering	29
5.4.6	Aantal detailhandelsvestigingen per capita	30
5.4.7	Winkelcentra in m ² per capita.....	30
5.4.8	Leegstand.....	30
5.4.9	Yields en huren prime retail	31
5.4.10	Aanwezigheid internationale ketens	31
5.5	Analyse.....	31
5.5.1	Inleiding	31
5.5.2	Looptijd huurovereenkomst.....	32
5.5.3	Filialiseringsgraad.....	32

5.5.4	Aantal detailhandelsvestigingen per capita	33
5.5.5	Branchering	33
5.5.6	Leegstand retail	33
5.5.7	M ² VVO winkelcentra per capita.....	34
5.5.8	Huren en yields.....	34
5.5.9	Dekkingsgraad internationale ketens	35
5.6	Conclusie.....	35
6	Resultaten enquête onder experts	36
6.1	Inleiding	36
6.2	Methode van aanpak	36
6.2.1	Wijze van dataverzameling	36
6.2.2	Benaderde deskundigen	36
6.2.3	Opgestelde vragen.....	36
6.3	Resultaten.....	37
6.4	Analyse.....	37
6.4.1	Algemene deel.....	37
6.4.2	De reikwijdte van de huurtermijnbescherming.....	39
6.4.3	De actualiteit	41
6.4.4	Mogelijke gevolgen van de afschaffing.....	43
6.5	Overige opmerkingen.....	46
6.6	Samenvatting.....	47
7	Conclusie en aanbevelingen	48
7.1	Conclusie.....	48
7.2	Aanbevelingen t.a.v. de wetgever	48
7.3	Aanbevelingen voor nader onderzoek.....	49
7.4	Reflectie op het onderzoek	49
	Literatuurlijst	51
	Jurisprudentie	54
	Bijlage A. Aantal 7:290 BW bedrijfsruimten per 2010.....	56
	Bijlage B. Begeleidend schrijven enquête.....	57
	Bijlage C. Enquêtevragen	58
	Bijlage D. Geënquêteerde deskundigen	60

Lijst van gebruikte afkortingen

Am.	Amendement
AMvB	Algemene Maatregel van Bestuur
VVO	Verhuurbaar Vloer Oppervlakte
BW	Burgerlijk Wetboek
Bzo	Bijzondere Overeenkomsten (Asser serie)
CBb	College van Beroep voor het bedrijfsleven
EV II	Eind verslag
GLA	Gross Leasable Area
Hof	Gerechtshof
HR	Hoge Raad der Nederlanden
jo	Juncto
KB	Koninklijk Besluit
Ktr.	Kantonrechter danwel Rechtbank sector Kanton
LJN	Landelijk Jurisprudentie Nummer
MvA	Memorie van Antwoord
MvT	Memorie van Toelichting
NEV II	Nota naar aanleiding van het eindverslag
NJ	Nederlandse Jurisprudentie
NJF	Nederlandse Jurisprudentie Feitenrechtspraak
NV II	Nota naar aanleiding van het verslag
NV	Naamloze vennootschap
NvW	Nota van Wijziging
OvW	Ontwerp van Wet
Prg.	Praktijkgids (Kluwer)
Rb.	Rechtbank
RvdW	Rechtspraak van de Week
Stb.	Staatsblad
TvHB	Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte
Uitv. besl.	Uitvoeringsbesluit
Verslag II	Verslag
Vzr.	Voorzieningenrechter
VmO	Verslag mondeling Overleg
VV II	Voorlopig verslag

(...) naar de mening van ondergetekende is ook bij normale markttoestanden de maatschappelijke positie van de huurder in vergelijking tot die van de verhuurder niet sterk genoeg om te waarborgen dat de huurder zich de vereiste zekerheid door bepalingen in de huurovereenkomst zal kunnen verschaffen. De ondergetekende meent een wettelijke regeling, welke voor huurovereenkomsten een langere tijd voorschrijft, te moeten voorstellen” (Kamerstukken II 1966-1967, 8875, nr. 3, p. 5 (MvT)).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het onderzoek

Dat de huurders van woonruimte door de Nederlandse wet zeer goed beschermd worden tegen de willekeur van hun verhuurder zal menigeen bekend voorkomen. Dat in bepaalde gevallen ook de huurders van bedrijfsruimte een aanzienlijke huurbescherming genieten is minder gemeengoed. Toch bestaat er al sinds 1970 een afzonderlijk deel in het Burgerlijk Wetboek dat geheel gewijd is aan de prijs, termijn en opzeggingsbescherming bij de huur van zogeheten middenstandsbedrijfsruimte.¹ Van belang hierbij is dat niet elke huurder van bedrijfsruimte deze bescherming geniet. Slechts voor degenen die een bedrijf uitoefenen zoals gedefinieerd in art. 7:290 BW heeft de wetgever een aanzienlijk pakket aan beschermingsmaatregelen noodzakelijk geacht.

Het feit dat de wetgever bij het formuleren van deze beschermingsmaatregelen een aantal niet nader gedefinieerde begrippen hanteerde heeft geleid tot vele kwalificatiegeschillen. Huurder en verhuurder verschilden daarbij van mening of er nu wel of geen sprake was van bedrijfsruimte die onder de definitie van art. 7:290 BW viel en daarmee of de huurbescherming al dan niet van toepassing was. Deze kwalificatiegeschillen hebben sinds de invoering van de beschermingsbepalingen tot een bijna onophoudelijke stroom van jurisprudentie geleid. Na ruim 40 jaar is het overgrote deel van deze geschillen inmiddels beslecht en is redelijk helder geworden in welke gevallen er nu sprake is van art. 7:290 BW bedrijfsruimte en in welke niet.

Gedurende deze 40 jaar hebben de maatschappelijke en economische ontwikkelingen echter ook niet stil gestaan. De structuur van met name de detailhandel heeft grote wijzigingen ondergaan en er hebben zich diverse ontwikkelingen (zoals de opmars van franchise ketens) voorgedaan waarvan het zeer de vraag is of de wetgever deze ontwikkelingen in 1970 heeft (kunnen) voorzien. De vraag rijst dan ook of de partijen die vandaag de dag onder de definitie van art. 7:290 BW vallen nog wel dezelfde hoedanigheid bezitten als de partijen die de wetgever bij de invoering van de bepalingen heeft willen beschermen.

1.2 Probleem-, doel en vraagstelling

1.2.1 Probleemstelling

In dit onderzoek staat de volgende probleemstelling centraal:

“Onbekend is in hoeverre de huurtermijnbescherming die de huurders van bedrijfsruimte op grond van art. 7:290 BW vandaag de dag genieten nog in overeenstemming is met hetgeen de wetgever bij de invoering van deze bepaling voor ogen heeft gehad.”

¹ Het betreft hier de 6e afdeling van de 4e titel van het 7e Burgerlijk Wetboek.

1.2.2 Doelstelling

Naar aanleiding van de probleemstelling is de volgende doelstelling geformuleerd:

“Doel van het onderzoek is om inzichtelijk te maken in hoeverre de huurtermijnbescherming die de huurders van bedrijfsruimte op grond van art. 7:290 BW vandaag de dag genieten nog in overeenstemming is met hetgeen de wetgever bij de invoering van deze bepaling voor ogen heeft gehad.”

1.2.3 Vraagstelling en deelvragen

Het onderzoek is vervolgens gericht op het beantwoorden van de volgende vraagstelling:

“In hoeverre is de huurtermijnbescherming die de huurders van bedrijfsruimte op grond van art. 7:290 BW vandaag de dag genieten nog in overeenstemming met hetgeen de wetgever bij de invoering van deze bepaling voor ogen heeft gehad?”

De vraagstelling is opgesplitst in een aantal deelvragen. Deze deelvragen worden in het onderzoek achtereenvolgens behandeld en luiden:

- Op welke wijze is het art. 7:290 BW regime tot stand gekomen en welk doel heeft de wetgever hierbij voor ogen gehad?
- In welke gevallen is er sprake van de huur van een bedrijfsruimte zoals bedoeld in art. 7:290 BW?
- In hoeverre dekt, gezien de recente maatschappelijke ontwikkelingen, de definitie van art. 7:290 BW de partijen die de wetgever bij de invoering van de regeling op het oog had?
- Wat zijn de mogelijke gevolgen van de afschaffing van de huurtermijnbescherming voor de detailhandelsstructuur in Nederland?

1.3 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie

Mocht de vraagstelling van dit onderzoek overwegend ontkennend beantwoord worden dan is er sprake van een maatschappelijk en juridisch problematische situatie. Juridisch gezien is er op dat moment sprake van een lacune in de wetgeving nu de wetgever immers partijen die zij in het geheel niet beoogd heeft te beschermen wel beschermt terwijl tegelijkertijd partijen die wellicht wel beschermd zouden moeten worden dit niet (meer) worden. Het onderzoek is wetenschappelijk relevant omdat het niet alleen als doel heeft te kijken in hoeverre de maatschappelijke situatie afwijkt van de bedoeling van de wetgever maar eveneens wil aangeven hoe deze afwijking zo klein mogelijk gehouden kan worden. Indien er inderdaad sprake blijkt te zijn van een afwijking dan zijn ook de maatschappelijke gevolgen verstrekkend. Omdat het al dan niet van toepassing zijn van de huurtermijnbescherming voor partijen bij de beëindiging van de overeenkomst grote gevolgen heeft zijn de financiële en maatschappelijke consequenties voor die partijen aanzienlijk. Daarnaast is het onderzoek maatschappelijk relevant omdat onderzocht wordt wat de ruimtelijke effecten op de Nederlandse detailhandelsstructuur zouden kunnen zijn indien de huurtermijnbescherming afgeschaft zou worden.

1.4 Afbakeningen

Gezien de beperkte omvang van dit onderzoek wordt een groot deel van de wettelijke bepalingen omtrent de art. 7:290 BW bedrijfsruimten niet behandeld. Binnen het onderzoek vormt de huurtermijnbescherming het centrale element en er wordt dan ook slechts beperkt aandacht besteed aan de daarmee samenhangende wettelijke bepalingen en regelingen. Verder

is het onderzoek als volgt afgebakend. Ten eerste wordt alleen gekeken naar de bedrijfsruimten die onder de definitie van art. 7:290 BW vallen. Bij de ontwikkelingen in het geval van woningen en overige gebouwde onroerende zaken wordt niet nader stil gestaan. Verder wordt alleen gekeken naar de effecten van de recente ontwikkelingen op de werking van de huurtermijnbescherming. Een analyse van de effecten op de opzeggings- en prijsbescherming alsmede op de problematiek omtrent de indeplaatsstelling wordt achterwege gelaten.

1.5 Methode van aanpak

Om te kunnen onderzoeken in hoeverre de doelstelling van de wetgever overeenkomt met de feitelijke uitwerking van de regeling zal eerst duidelijk moeten zijn wat de doelstelling van de wetgever is geweest en hoe die het begrip bedrijfsruimte, in het licht van die doelstelling, heeft gedefinieerd. Nu er een analyse gemaakt wordt van een aantal kenmerken van de regeling is het eerste deel van het onderzoek beschrijvend van aard (Baarda & De Goede 1997, p. 21). Het tweede deel van het onderzoek gaat over de mogelijke gevolgen van de afschaffing van de huurtermijnbescherming. Aangezien er wordt gekeken welke veranderingen er mogelijk plaats zullen vinden op grond van een bepaalde ingreep is er met betrekking tot dit tweede deel sprake van een toetsend, meer specifiek een evaluatief, onderzoek (Baarda & De Goede 1997, p. 21).

Om vast te kunnen stellen welk doel de wetgever met de huurtermijnbescherming heeft willen bereiken en welke partijen zij onder de bescherming heeft willen laten vallen wordt de parlementaire geschiedenis van de regeling nader onderzocht. Hierna wordt kort gekeken naar de inhoudelijke aspecten van de regeling zoals deze op dit moment van kracht is. Nu vast staat welk doel de wetgever voor ogen heeft gehad wordt, mede aan de hand van jurisprudentie, geanalyseerd in welke gevallen art. 7:290 BW (en daarmee de huurtermijnbescherming) van toepassing is en in welke niet. Vervolgens worden het doel van de wetgever en de feitelijke uitwerking van de regeling met elkaar vergeleken. Nadat duidelijk is geworden in hoeverre een en ander nog met elkaar overeenkomt wordt door middel van een impact analyse gekeken naar de mogelijke (ruimtelijke) gevolgen van de afschaffing van de huurtermijnbescherming voor de Nederlandse detailhandelsstructuur.

Tot slot wordt een enquête afgenomen bij een aantal deskundigen op het gebied van de huurtermijnbescherming. Deze deskundigen krijgen een aantal vragen voorgelegd om zo te kijken hoe zij tegen de geconstateerde problematiek aankijken. Het resultaat hiervan vormt een belangrijke basis voor de evaluatie van het onderzoek. Al het voorgaande leidt vervolgens tot een eindconclusie en aanbevelingen inzake de huurtermijnbescherming.

1.6 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk bestaat uit de onderzoeksopzet. Hoofdstuk twee vervolgt met een analyse van de parlementaire geschiedenis van de huurtermijnbescherming. In hoofdstuk drie wordt vervolgens uitvoerig gekeken naar de feitelijke, praktische uitwerking van de regeling. Hoofdstuk vier vervolgt met een toetsing van de feitelijke uitwerking van de huurtermijnbescherming aan de bedoeling van de wetgever. In het vijfde hoofdstuk wordt door middel van een impact analyse gekeken welke mogelijke gevolgen de afschaffing van de huurtermijnbescherming voor de Nederlandse detailhandelsstructuur zou kunnen hebben. Het zesde hoofdstuk behelst de verantwoording en de interpretatie van de resultaten van de afgenomen enquêtes. Het onderzoek wordt in het zevende hoofdstuk afgesloten met de beantwoording van de vraagstelling en er worden aanbevelingen ten aanzien van de wetgever en nader onderzoek gedaan. Tot slot zal in dit laatste hoofdstuk gereflecteerd worden op de wijze en de waarde van het gedane onderzoek.

2 De wetshistorie en doelstelling van het art. 7:290 BW regime

2.1 Parlementaire geschiedenis

Lange tijd waren er geen wettelijke bepalingen inzake de huur van bedrijfsruimte en was de huurder overgeleverd aan de willekeur van de verhuurder. De eerste contouren van bescherming van de huurder van bedrijfsruimte werden zichtbaar kort na de Franse Revolutie. Bij de invoering van het BW in 1838 is vervolgens een nationale wettelijke basis gelegd voor het huurrecht zoals dit grotendeels vandaag de dag nog geldt. Mede naar aanleiding van de door de Tweede Wereldoorlog ontstane schaarste aan woon- en bedrijfsruimte is in 1950 de Huurwet ingevoerd (Van Zeben 1998, p. 103). Hiermee werd eveneens een uitgebreid stelsel van (huurprijs- en opzeggings) beschermingsbepalingen ten gunste van de huurder ingevoerd. Vòòr 1971 werd er geen wettelijk onderscheid gemaakt tussen woningen en bedrijfsruimte. Slechts voor de pacht ten behoeve van landbouw bestond er sinds 1937 een aparte Pachtwet. De huurders van bedrijfsruimte en woningen werden beschermd door de dwingende bepalingen van de Huurwet. De wetgever was echter voornemens om de Huurwet af te schaffen waardoor de vraag ontstond of er geen aparte regeling voor de huur van bedrijfsruimte moest komen. Om dit te onderzoeken is in 1956 de commissie Houwing ingesteld. Dit onderzoek heeft in 1971 geleid tot de invoering van een nieuwe wet.²

Het voornaamste doel van deze nieuwe wet was om de huurder die een plaatsgebonden onderneming dreef een gegarandeerde huurperiode te verschaffen. Naast het specifieke belang van de huurder had de wetgever ook een groter belang voor ogen. Mede gezien de economische effecten was de wens geformuleerd dat huurders van bedrijfsruimte voldoende gingen investeren in hun eigen pand want het was in het *“algemeen belang dat de bedrijfsuitoefening geschiedt in doelmatige en naar de eisen des tijds ingerichte panden”* (Kamerstukken II 1966-1967, 8875, nr. 3, p. 5 (MvT)). Dit was volgens de wetgever alleen mogelijk indien de huurder ook de zekerheid had dat hij de investering in zijn pand gedurende een bepaalde tijd weer terug kon verdienen. Bepaald werd dat de huurder recht had op een minimale huurtermijn van 5 jaren met een optie tot een verlenging van nogmaals 5 jaren. De gedachte achter de 5 jaren termijn was dat huurders in eenzelfde periode hun investering af pleegden te schrijven (op grond van goed koopmansgebruik).

2.2 Doelstelling van de wetgever inzake de huurtermijnbescherming

De wetgever overwoog allereerst dat er een gegarandeerde huurtermijn moest komen om de huurder zo de mogelijkheid te geven om gedane investeringen terug te verdienen. Daarnaast constateerde zij dat, sinds de Tweede Wereldoorlog, het belang van het bedrijfspand voor de ondernemer aanzienlijk was toegenomen (Kamerstukken II 1966/1967, 8875, nr. 3, p. 6 (MvT)). De mogelijkheid om voor een langere periode de beschikking over het bedrijfspand te hebben werd als noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf geacht. Overwogen werd dat een bedrijfspand niet alleen een plek van opslag en verkoop was maar eveneens dat een ondernemer klantenkring (goodwill) opbouwt die verloren gaat als hij op een andere plaats opnieuw moet beginnen (Kamerstukken II 1966/1967, 8875, nr. 3, p. 6 (MvT)).

Verhuizing leidt tot herinrichtingskosten, onzekerheid over het kunnen vinden van een nieuwe geschikte locatie en verlies van de opgebouwde klantenkring en goodwill. De invoering van de termijnbescherming diende dit zoveel als mogelijk te voorkomen. Als grondslag voor de nieuwe regeling golden dan ook 4 uitgangspunten (Kamerstukken II 1966-1967, 8875, nr. 3 p. 4(MvT)):

² Wet van 28 januari 1971, Stb. 44.

- De noodzaak om investering in een redelijke tijd af te kunnen schrijven
- Het voorkomen van verplaatsings- en herinrichtingskosten
- Het voorkomen van verlies van goodwill
- Het voorkomen van de onzekerheid van het vinden van een gelijkwaardige nieuwe vestigingsplaats.

Het was niet de bedoeling van de wetgever om de nieuwe regeling op alle bedrijven van toepassing te laten zijn. Aan de hand van het doel van de regeling en de parlementaire geschiedenis kan een aantal voorwaarden geschetst worden waar een ondernemer aan dient te voldoen wil deze, in de ogen van de wetgever, voor bescherming in aanmerking komen:

1. Er dient sprake te zijn van een bedrijf dat sterk afhankelijk is van een bepaald bedrijfspand om haar continuïteit te kunnen waarborgen.
2. Er dient sprake te zijn van een klein MKB bedrijf dat onvoldoende financiële middelen heeft om zelf op een dusdanig wijze de beschikking over bedrijfspanden te krijgen dat de continuïteit gewaarborgd is (*Kamerstukken II 1966/1967, 8875, nr. 3, p. 5 (MvT)*).
3. Er dient sprake te zijn van de uitoefening van een bedrijf; beroepsuitoefenaars zijn nadrukkelijk uitgesloten (*Kamerstukken II 1966/1967, 8875, nr. 3, p. 7 (MvT)*).
4. De maatschappelijke positie van de huurder ten opzichte van de verhuurder dient dusdanig zwak te zijn dat de huurder niet zelf in staat is om de vereiste zekerheid van continuïteit in de huurovereenkomst te bewerkstelligen (*Kamerstukken II 1966/1967, 8875, nr. 3, p. 7 (MvT)*).

2.3 Inhoudelijke aspecten van de huurtermijnbescherming

Een huurovereenkomst met betrekking tot bedrijfsruimte geldt voor een minimale termijn van 5 jaren. Dit geldt ook voor een overeenkomst die voor onbepaalde tijd is gesloten (*Kamerstukken II 1999/2000 26 932, nr. 5, p. 7. (NV II)*). Na het verstrijken van de eerste 5 jaars periode wordt de overeenkomst van rechtswege met nog eens 5 jaren verlengd. Mocht de overeenkomst voor meer dan 5 maar voor minder dan 10 jaren zijn gesloten dan wordt de verlengingstermijn van 5 jaren verkort met de tijd die de eerste periode langer heeft geduurd dan 5 jaren. Uiteindelijk is er dan alsnog sprake van een totale beschermde termijn van 10 jaren. Na het verloop van deze (minimale) 10 jaren wordt de overeenkomst voor onbepaalde tijd voortgezet. Opzegging is pas mogelijk na ommekomst van de eerste huurperiode (5 jaren of de langer overeengekomen periode) of na de wettelijke verlenging. De overeenkomst die is gesloten voor onbepaalde tijd kan door de verhuurder of de huurder op worden gezegd met in acht name van een opzeggingstermijn van 1 jaar (art. 7:300 lid 2 BW). De termijnbescherming is niet van toepassing op overeenkomsten die zijn gesloten voor een periode van 2 jaren of korter.

2.4 Samenvatting

Op grond van het in dit hoofdstuk besprokene kan de eerste deelvraag “Hoe is het art. 7:290 BW regime tot stand gekomen en welk doel heeft de wetgever hierbij voor ogen gehad?” beantwoord worden. Aangetoond is dat huurbescherming is ingevoerd als reactie op het feit dat het bedrijfspand als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen een steeds belangrijkere rol is gaan spelen. Tot slot was het doel van de regeling het beschermen van kleine MKB ondernemers die voor de continuïteit van hun bedrijf sterk afhankelijk zijn van één of slechts enkele bedrijfsruimten.

3 Het toepassingsbereik van art. 7:290 BW

3.1 Inleiding

Nu in het vorige hoofdstuk is behandeld hoe het art. 7:290 BW regime tot stand is gekomen, welk doel de wetgever hiermee heeft gehad en hoe dit doel zich vertaald heeft in concrete bepalingen met betrekking tot de huurtermijnbescherming wordt nu nader stil gestaan bij de vraag hoe de regeling in de praktijk zijn uitwerking vindt. Centraal staat hierbij de vraag welke onderneming nu precies wel en welke niet onder de definitie en daarmee de bescherming van art. 7:290 BW valt. De definitie van bedrijfsruimte luidt:

“Onder bedrijfsruimte wordt verstaan:

- a. een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is;*
- b. een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan die krachtens zulk een overeenkomst bestemd is voor de uitoefening van een hotelbedrijf;*
- c. een onroerende zaak die krachtens zulk een overeenkomst is bestemd voor de uitoefening van een kampeerbedrijf.” (art. 7:290 BW)*

3.2 Een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan

De vraag bij de beoordeling of er sprake is van een gebouwde of onbebouwde onroerende zaak is of er bijzondere aanlegwerkzaamheden hebben plaatsgevonden met betrekking tot het gehuurde. Daarbij dient er gekeken te worden of die bijzondere aanlegwerkzaamheden weer verwijderd moeten worden indien aan het gehuurde een andere bestemming wordt gegeven. Zo is de verhuur van een stuk strand (met daarop een demontabel paviljoen) een onbebouwd stuk grond waarop het art. 7:290 BW regime niet van toepassing is (*Hof Amsterdam 7 maart 1996, KGK 1996, afl. 37, 1398*). Een tennisbaan is daarentegen wel een gebouwde onroerende zaak nu er bijzondere aanlegwerkzaamheden (een aantal lagen gravel) zijn verricht die ongedaan gemaakt moeten worden indien de grond een andere bestemming zou krijgen (*Rb. Leeuwarden 6 februari 1992, NJ 1993, 343*). Er is slechts één uitzondering waarbij het art. 7:290 BW regime van toepassing is op een ongebouwde onroerende zaak en dat is bij een kampeerbedrijf.

Als er sprake is van een gebouwde zaak dan moet deze ook nog onroerend zijn. In het Portacabin-arrest (*HR 31 oktober 1997, NJ 1998, 97*) heeft de HR in rechtsoverweging 3.3. aangegeven dat een zaak duurzaam met de grond is verenigd indien *zij naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven*. Hierbij moet gelet worden op de bedoeling van de bouwer maar slechts voor zover deze naar buiten toe kenbaar is. Een drijvend restaurant is dan wel een gebouwde zaak maar zij is niet onroerend (*Ktr. Middelburg 21 maart 2005, WR 2005, 60*). Een drijvend bouwwerk dat vaststaat op in de grond gefundeerde houten palen en voorzien is van riolering, nutsvoorzieningen, kabeltelevisie alsmede een tuin met een omheining is wel onroerend (*Hof Amsterdam, 23 april 1999, nr 98/0065*). Een woonark die slechts door middel van een (losliggende) loopplank met de oever of steiger is verbonden is echter niet dusdanig duurzaam verbonden met de grond dat gesproken kan worden over een onroerende zaak (*HR 16 september 2011, LJN BT1536*).

Art. 7:290 BW geeft aan dat het onderwerp van de overeenkomst betrekking moet hebben op *een zaak of een gedeelte daarvan*. De definitie van het begrip “zaak” wordt gegeven in art. 3:2 BW en luidt: “*Zaken zijn de voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten*”. Er zijn stoffelijke (tastbare) objecten voor te stellen die niet voor menselijke beheersing vatbaar zijn. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de zee of de lucht (*TM, Parl. Gesch. Boek 3, p. 64*) aangezien deze als zodanig niet voor menselijke beheersing vatbaar zijn. Dit wordt slechts anders indien een deel van die zee of die lucht in een fles wordt opgeslagen. Op dat moment is het immers pas voor menselijke beheersing vatbaar en kan het onderworpen worden aan het recht van eigendom. Over het algemeen kan gezegd worden dat zaken concrete voorwerpen zijn die door de natuur of door menselijk toedoen zijn ontstaan (Pitlo 2006, p. 3).

Ook een gedeelte van een gebouwde onroerende zaak kan verhuurd worden.³ Bij de huur van een gedeelte van een gebouwde onroerende zaak kunnen er zich een drietal situaties voordoen:

- Men huurt een zelfstandige ruimte in een gebouw
- Men huurt een onzelfstandige ruimte in een bedrijfsruimte (art. 7:290 BW)
- Men huurt een onzelfstandige ruimte in een niet bedrijfsruimte (art. 7:230a BW).

Zelfstandige ruimte

Indien een zelfstandige ruimte gehuurd wordt zal er overduidelijk sprake zijn van een afgebakend gedeelte van een gebouwde onroerende zaak (bijvoorbeeld de huur van een winkelruimte in een winkelcentrum). Bij de beoordeling of er sprake is van een 7:290 BW situatie gelden derhalve dezelfde criteria als bij een vrijstaand pand.

Winkel in winkel

Ook bij de huur van een onzelfstandige bedrijfsruimte in een andere bedrijfsruimte kunnen de bepalingen van het art. 7:290 BW regime van toepassing zijn. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de slager (*HR 24 september 2004, WR 2005, 1*) of de bloemist die een deel van het vloeroppervlak van een supermarkt huurt (*Rb. Maastricht 23 april 1987, Prg. 1987, 2730*). Alhoewel er in dat geval slechts een deel van het vloeroppervlakte gehuurd wordt en de huur geen zelfstandige, afgebakende ruimte betreft is er toch sprake van de huur van een gebouwde onroerende zaak (*Rb. Arnhem 6 maart 1986, NJ 1987,783*). Deze “winkel in winkel” situatie komt regelmatig voor en in het merendeel van de gevallen zal er sprake zijn van de toepasselijkheid van het art. 7:290 BW regime.

Winkel in niet-winkel

Complexer wordt de situatie waarin het gebouw waarvan een gedeelte gehuurd wordt zelf niet als een art. 7:290 BW bedrijfsruimte wordt gekwalificeerd (een “winkel in niet-winkel”). Aangezien er nu niet automatisch is voldaan aan enkele eisen van de definitie (denk aan een voor het publiek toegankelijk lokaal) zal dit per casus apart beoordeeld moeten worden. De uitkomst van een dergelijke beoordeling is dan ook duidelijk minder eenduidig dan in het geval van “winkel in winkel” situaties.

3.3 Krachtens de overeenkomst van huur en verhuur

Dat het art. 7:290 BW regime slechts van toepassing is indien er sprake is van een huurovereenkomst is evident. Huur wordt als volgt gedefinieerd:

³ Art. 5:1 lid 2 BW geeft aan dat het de eigenaar van een zaak met uitsluiting van een ieder vrij staat van de zaak gebruik te maken (...). Hierin ligt besloten dat het de eigenaar ook vrij staat de zaak (gedeeltelijk) te verhuren, te vervreemden of te bezwaren.

“Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.” (art. 7:201 lid 1 BW)

Waar de wetgever voor de vaststelling van titel 7.4 BW in art. 7A:1584 BW (oud) sprak over “genot” spreekt zij nu in art. 7:201 lid 1 BW over het ruimere begrip “gebruik”. Hiermee heeft de wetgever aan willen geven dat het enkele verschaffen van het genot van een zaak nog geen huurovereenkomst tot stand brengt voor zover de zaak nog niet geleverd is. Anderzijds wordt op deze wijze benadrukt dat er wel sprake is van een geldige huurovereenkomst indien de zaak wel in gebruik is gegeven maar de huurder, als gevolg van hem toe te rekenen omstandigheden, verhinderd wordt ook daadwerkelijk het genot van die zaak te hebben (*Kamerstukken II 1997-1998, 26 089, nr. 3, p. 11 (MvT)*). Er zijn situaties denkbaar waarin het in gebruik geven van een zaak wordt gecombineerd met (bijvoorbeeld) dienstverlening. Over het algemeen kan gesteld worden dat zodra het verzorgings- of dienstverleningselement prevaleert er geen sprake meer is van een huurovereenkomst (*Handelingen II 1978/79, p. 5022*).

Het feit dat art. 7:201 BW spreekt over een “tegenprestatie” impliceert al dat er geen sprake hoeft te zijn van een tegenprestatie in de vorm van geld. Wel dient de tegenprestatie voldoende bepaalbaar te zijn naar de maatstaf van art. 6:227 BW (*HR 19 november 1976, NJ 1977, 161*) maar op het moment van het tot stand komen van de huurovereenkomst is het niet vereist dat deze tegenprestatie ook al vastgesteld kan worden (*Kamerstukken II 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 11 (MvT)*). Voldoende is dat op het moment van het sluiten van de overeenkomst bepaalbaar is hoe de tegenprestatie op een later tijdstip vastgesteld kan worden.

De wijze waarop de tegenprestatie vorm gegeven kan worden is zeer uiteenlopend. Deze tegenprestatie kan bijvoorbeeld bestaan uit de plicht tot onderhoud van het gehuurde, tot het verrichten van arbeid (*HR 1 maart 1961, NJ 1961, 237*) en het verzorgen van de verhuurder (*HR 16 mei 1975, NJ 1975, 437*) of diens dieren (*Hof Amsterdam 4 mei 1995, Prg. 1995, 4422*). De tegenprestatie kan naast een plicht om iets te doen of te geven ook bestaan uit het deels derven van inkomsten (*Hof Amsterdam 15 november 1990, NJ 1991, 535*). Ook het geheel mislopen van inkomsten (het na een scheiding afzien van alimentatie in ruil voor het gebruik van de voormalige echtelijke woning) is een tegenprestatie en derhalve is er sprake van een huurovereenkomst (*Rb. Arnhem 19 oktober 1978, Prg. 1980, 1468*).

3.4 Bestemd voor de uitoefening van

Bij de vraag waartoe het gehuurde bestemd is geldt dat de in huurovereenkomst overeengekomen bestemming doorslaggevend is. Hierbij staat voorop dat het feitelijk gebruik zoals partijen dit bij het sluiten van de overeenkomst voor ogen heeft gestaan prevaleert (*HR 3 december 2004, WR 2005*). De benaming of omschrijving van de bestemming in de overeenkomst is derhalve ondergeschikt aan de partijbedoeling (*Ktr. Delft 23 mei 1996, Prg. 1996, 4636*). Kenmerkend hierbij is de in de jurisprudentie steeds terugkerende frase dat voor de beoordeling van de overeengekomen bestemming “(...) beslissend is hetgeen partijen, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde, omtrent het gebruik daarvan voor ogen heeft gestaan” (*HR 24 december 1993, NJ 1994, 215*). Indien de partijen geen bestemming overeen zijn gekomen dan is de huurder slechts bevoegd tot het gebruik van de zaak waartoe deze naar zijn aard bestemd is (art. 7:214 BW).

3.5 Kleinhandelsbedrijf

De wetgever heeft het begrip detailhandel niet afzonderlijk gedefinieerd. Wel is duidelijk dat de invulling van het begrip plaats dient te vinden aan de hand van hetgeen in het spraakgebruik onder detailhandel wordt verstaan (*Kamerstukken II 1979/80, 8875, nr. 6, p. 6 (MvA)*). Ook zijn op andere plaatsen definities te vinden. De toentertijd geldende Vestigingswet Detailhandel hanteerde de definitie “het bedrijfsmatig aan particulieren verkopen van goederen”. Een andere definitie van kleinhandelsbedrijf is te vinden in de toenmalige versie van de Van Dale: “detailhandel, handel die direct aan de verbruikers levert” (Van Dale 1976, p. 1183, r.k.). Een andere definitie van het begrip detailhandel is terug te vinden in het Instellingsbesluit Hoofdbedrijfschap Detailhandel (Stb. 499) en deze luidt: “...het verkopen van waren aan particulieren”. De thans geldende definitie luidt tenslotte “Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (...) van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit” (Nirov 1996, p. 112).

Uit de voorgaande definities volgt dat er slechts van detailhandel sprake kan zijn indien de bedrijfsactiviteit bestaat uit de *verkoop van goederen aan particulieren*. Dienstverlening en verhuur vallen derhalve evenals de verkoop van goederen aan zakelijke afnemers of tussenhandelaren niet onder de definitie. De wetgever heeft geen eisen gesteld aan de grootte van het detailhandelsbedrijf zodat ook grootwinkelbedrijven onder de definitie vallen (*Kamerstukken II 1969/70, 8875, nr. 6, p. 6 (MvA)*).

3.6 Restaurant, cafébedrijf of hotel

Het restaurant, het cafébedrijf en het hotel worden in het dagelijkse spraakgebruik niet onder het begrip detailhandel begrepen. Om die reden heeft de wetgever deze afzonderlijk in het artikel opgenomen (*Kamerstukken II 1969/70, 8875, nr. 6, p. 6 (MvA)*). De begrippen restaurant, café en hotel moeten ruim op worden gevat:

“Daaronder vallen de bedrijven die naar het spraakgebruik met de namen hotel, café of restaurant worden aangeduid maar ook tussenvormen daarvan of soortgelijke bedrijven zoals lunchroom, cafetaria of bar.” (Kamerstukken II 1969/70, 8875, nr. 9, p.1. (NV II)).

Deze ruime uitleg is echter door de jurisprudentie ingeperkt. Bij veel van de genoemde tussenvormen zal het element “*logies verstrekken, maaltijden of dranken verstrekken voor gebruik ter plaatse*” een dusdanig ondergeschikte rol in de gehele bedrijfsuitoefening spelen dat er niet meer gesproken kan worden over een overwegende art. 7:290 BW bedrijfsruimtefunctie.

3.7 Afhaal- of besteldienst

Het feit dat de wetgever de omschrijving afhaal- of besteldienst direct achter het restaurant en het cafébedrijf heeft geplaatst doet vermoeden dat zij hiermee doelde op de afhaalchineses en de pizzabezorger. De wetgever bedoelde echter “*een bodencentrum met een loket of een lokaliteit waar men zijn pakjes kan bezorgen, welke door het bedrijf naar elders worden getransporteerd*” (*Handelingen II 1970/71, p. 88*). Nu er echter zeer weinig bedrijven zijn die op dit gebied werkzaam zijn wordt niet verder stil gestaan bij de definitie van een afhaal- en besteldienst.

3.8 Ambachtsbedrijf

Het onderscheid tussen een detailhandels- en een ambachtsbedrijf wordt in zowel de jurisprudentie als in de parlementaire geschiedenis niet altijd even consequent gemaakt (*Hof Amsterdam 24 april 2008, LJN BD7064*). Een lastig punt bij het maken van een onderscheid tussen beide is dat de parlementaire geschiedenis geen definitie van het begrip “ambacht” geeft.

Als gekeken wordt naar andere wetgeving dan blijkt het begrip ambachtsbedrijf wél gedefinieerd te zijn. Het Instellingsbesluit Hoofdbedrijfschap Ambachten geeft in art. 2 de volgende definitie:

“Onder ambachtsbedrijf wordt verstaan een onderneming waarin plaatsvindt:

a. het vervaardigen of bewerken van zaken en het verkopen daarvan;

b. het herstellen en onderhouden van zaken of

c. het verlenen van diensten.”

Verder kwalificeerde de Van Dale (toentertijd) ambacht als “handwerk, dat aangeleerd moet worden, als broodwinning beoefend” (Van Dale 1976, p. 158 r.k.). In de jurisprudentie blijft de afbakening niet beperkt tot gevallen waarin sprake is van niet-fabrieksmatig en door langdurige oefening aangeleerd handmatig vervaardigen van roerende zaken (*Ktr. Rotterdam 10 februari 1978, NJ 1979, 125*). Ook als het bedrijfsproces in verregaande mate is geautomatiseerd is er sprake van een ambachtsbedrijf (*Ktr. Leeuwarden 28 februari 2006, Prg. 2006, 77*).

3.9 Een voor het publiek toegankelijk lokaal

Een bedrijfsruimte valt pas onder de definitie van art. 7:290 BW indien er sprake is van een “voor het publiek toegankelijk lokaal”. De reden voor deze nadere afbakening was dat de definitie van het begrip bedrijfsruimte anders te ruim zou worden waardoor er allerlei bedrijven onder zouden vallen die de wetgever niet heeft willen beschermen met het art. 7:290 BW regime. Alleen als er een “*er een verkooppunt ten opzichte van het publiek is*” valt het bedrijf onder de definitie van bedrijfsruimte (*Kamerstukken II 1969/70, 8875, nr. 6, p.2 (MvA)*).

Het begrip publiek moet ruim worden opgevat in die zin dat bedoeld wordt “iedereen”. Er is pas geen sprake meer van publiek indien de groep personen die toegang tot het lokaal heeft bewust is afgebakend. Dit geval doet zich bijvoorbeeld voor bij het clubhuis van een golfvereniging waar alleen leden welkom zijn (*Ktr. Utrecht 30 juni 2006 WR 2007, 7*). Zo is ook de koffiekamer in de aula van een begraafplaats niet voor het publiek toegankelijk aangezien het overduidelijk niet de bedoeling is dat toevallig passerende toeristen er een kopje koffie komen nuttigen (*Hof 's-Gravenhage 10 februari 2009, LJN: BH6976*).

Voor de toegankelijkheid is van belang dat enkel de mogelijkheid dat het publiek zich bij het bedrijf kan voegen al voldoende is voor toegankelijkheid. Of de klant ook daadwerkelijk bij het bedrijf langs komt is niet relevant. Alleen als elke bedoeling van de ondernemer ontbreekt om het aan het publiek mogelijk te maken hem in het gehuurde op te zoeken ontbreekt, is het lokaal niet voor het publiek toegankelijk (*HR 4 oktober 1996, NJ 1997, 103*). Tot slot is het begrip lokaal in de jurisprudentie ruim uitgelegd. Zo is het niet vereist dat er een besloten (c.q. overdekte c.q. afsluitbare) ruimte is waarin de klanten ontvangen kunnen worden (*HR 23 september 1983, NJ 1984, 309*). Waar het om gaat is dat er een verkooppunt ten opzichte van het publiek moet zijn.

3.10 Rechtstreekse levering van roerende zaken of dienstverlening

Als er sprake is van een voor het publiek toegankelijk lokaal dan dient dit lokaal ook nog gebruikt te worden voor de rechtstreekse levering van roerende zaken of dienstverlening. Aangezien uit de parlementaire geschiedenis duidelijk naar voren komt dat er sprake moet zijn van een verkooppunt ligt het voor de hand dat met “rechtstreekse” bedoeld wordt het *ter plekke* leveren van roerende zaken of dienstverlening. Het begrip “rechtstreekse” is in de jurisprudentie ruim opgevat. Zo “is niet vereist dat rechtstreekse levering van goederen plaatsvindt in de zuiver fysieke betekenis van het woord ‘rechtstreeks’” (*Hof Arnhem 24 november 2009, LJN BL8298*). Het is bijvoorbeeld voldoende indien het publiek in een lokaal goederen kan bekijken en aldaar

kan bestellen terwijl deze pas op een later tijdstip bij de klant thuis af worden geleverd (*HR 3 december 2004, LJN AR4783*). Tot slot is van belang dat het begrip “dienstverlening” in die zin beperkt op moet worden gevat dat veel dienstverleners een beroep uit zullen oefenen en geen ambachtsbedrijf (bijvoorbeeld de advocaat, accountant, tandarts of architect). Wel sprake van dienstverlening in het kader van de uitoefening van een ambachtsbedrijf is bijvoorbeeld de kapper, schoenmaker en de kleermaker (*Borst 2006, p. 156*).

3.11 Kampeerbedrijf

Een kampeerbedrijf (camping) zal veelal bestaan uit de huur van een *onbebouwd* stuk grond en zal daarom niet onder de werking van art. 7:290 BW kunnen vallen. De wetgever overwoog echter dat “het kampeerbedrijf is sterk aan een bepaalde plaats gebonden, mede door de beperkingen die er op het stuk van bouwen bestaan. (...) redelijk voor dat het kampeerbedrijf onder het ontwerp komt te vallen.” (*Kamerstukken II 1969/70, 8875, nr. 6, p. 2 (MvA)*). Wel impliceert het begrip *kampeerbedrijf* dat er sprake moet zijn van een bedrijfsmatige exploitatie. Dit komt duidelijk naar voren bij de huur van een asielzoekerscentrum. Het betreft hier geen kampeer (danwel hotel) bedrijf aangezien de individuele asielzoeker geen tegenprestatie levert. Er is derhalve geen sprake van bedrijfsmatige exploitatie. Dat het gehuurde een sterke gelijkenis vertoont met een kampeerbedrijf (vgl *HR 30 september 2005, NJ 2006, 101*) of het feit dat het gehuurde zonder enige aanpassing wel als kampeerbedrijf geëxploiteerd zou kunnen worden is onvoldoende (*Hof Leeuwarden 25 oktober 2006, LJN AZ0940*).

3.12 Onroerende aanhorigheden, grond en afhankelijke woning

De huur van een bedrijfsruimte betreft in beginsel slechts het in de huurovereenkomst aangeduide pand zelf. Om ervoor te zorgen dat ook functionele bijgebouwen (fietsenstalling, schuur etc.) en eventuele gezamenlijke ruimten onder de huurovereenkomst vallen zijn de “onroerende aanhorigheden” aan het artikel toegevoegd. Deze bijgebouwen en ruimten hoeven derhalve niet elk afzonderlijk in de huurovereenkomst benoemd te worden maar worden ingesloten in de huurovereenkomst inzake het hoofdgebouw. Of de grond al dan niet bij het gehuurde is inbegrepen moet blijken uit de bedoeling van partijen ten tijde van het aangaan van de overeenkomst. Dit zal dus afhangen van de specifieke omstandigheden van het geval. Dan resteert de vraag wanneer er sprake is van “een, mede gelet op de bestemming van het gehuurde, afhankelijke woning”. Hiervan is sprake als het gebruik van de woning niet los gezien kan worden van het gebruik van de bedrijfsruimte. Het kan evenwel een zelfstandige woning zijn en hoeft dus niet aan de bedrijfsruimte vast te zitten (*Kamerstukken II 1999/2000, 26 932, nr. 3, p. 3 (MvT)*).

3.13 Casusposities

In deze paragraaf wordt, op basis van jurisprudentie, aangegeven in welke concrete gevallen er wel of geen sprake is van bedrijfsruimte. Wellicht ten overvloede zij vermeld dat deze kwalificaties slechts indicatief zijn en er, op grond van de specifieke omstandigheden van het geval, in andere situaties tot een ander oordeel gekomen kan worden.

Wel art. 7:290 BW bedrijfsruimte zijn een apotheek (*Rb. 's-Hertogenbosch 5 juni 1991, Prg. 1991, 3492* en *Ktr. Boxmeer 3 juli 2001, WR 2001, 83*), autobandenbedrijf, (*Ktr. Dordrecht 20 februari 1986, LJN AI7589*), autoreparatiebedrijf, (*HR 20 februari 1998, NJ 1998, 740*), autoschadeherstelbedrijf (*Ktr. Almelo 12 januari 1996, WR 1996, 42*), benzine station (*HR 4 mei 1979, NJ 1979, 509*), bloemenstand in supermarkt (*Rb. Haarlem (vzr.) 9 april 1986, LJN AH1145*), fotostudio (*Ktr. Amsterdam 7 mei 1997, LJN AK0862*), kiosk met terras bij zwembad

(Rb. Amsterdam 17 juli 1985, NJ 1986, 469), kofficounter in ziekenhuis (Hof 's-Gravenhage 8 januari 1987, NJ 1988, 619), en een sportschool (HR 22 november 1989, LJV AD0953).

Geen art. 7:290 BW bedrijfsruimte zijn een autoverhuurbedrijf, (Ktr. Leiden 6 augustus 1980, LJV AJ0510), bankfiliaal (Ktr. Heerlen 15 april 1981, NJ 1981, 438), begrafenisonderneming (Ktr. Leiden 24 december 1980, LJV AJ0530), bioscoop (HR 22 juli 1976, LJV AC5762), bordeel (Ktr. Sittard 25 februari 2000, LJV AJ0055), casino (Rb. Breda (vzr.) 12 april 1985, LJV AH0691), fitness centrum (Rb. Haarlem 1 augustus 1989, LJV AI8176), hypotheek adviesbureau (Rb. Utrecht 14 maart 2001, LJV AK4482), makelaarskantoor (Ktr. Groningen, 13 maart 1978, LJV AJ0321), manege (Hof 's-Gravenhage 22 juni 1983, LJV AI7215), pedicure (Ktr. Zwolle 17 mei 2006, LJV AX2341), pensionbedrijf (Rb. 's-Hertogenbosch 7 februari 1972, LJV AB7365), reisbureau (HR 19 maart 1993, NJ 1993, 508), snookercentrum (HR 12 mei 2006, LJV AV6080), speelautomatenhal (HR 27 februari 1987, NJ 1987, 532), stomerij depot (Rb. Amsterdam 23 december 1981, NJ 1982, 440), uitzendbureau (Ktr. Zwolle 13 februari 2006, LJV AV3071), VVV kantoor (Ktg. Brielle 28 mei 1996, Prg. 1996, 4670), zonnestudio (Ktr. Delft 4 februari 1999, WR 2000, 15), en zwembad (HR 23 september 2005, LJV AV1895).

Uit de voorgaande casus komt naar voren dat de rechter de definitie van de begrippen detailhandels- en ambachtsbedrijf op een enge en grammaticale wijze uitlegt. Voor een toepassing op grond van analogie blijkt weinig ruimte en een beroep hierop wordt stevast verworpen. De jurisprudentie geeft enkele motiveringen voor deze enge toepassing:

“(…) beperking van het toepassingsgebied van de art. 1624 e.v. zoals dat oorspronkelijk was omschreven, tot enige met name genoemde categorieën van bedrijven, zoals het kleinhandelsbedrijf en het ambachtsbedrijf (…).” (HR 2 december 1977, NJ 1979, 103).

“Er zijn veel meer bedrijven, die niet onder de omschrijving van artikel 1624 BW (thans art. 7:290 BW (red.)) vallen, ofschoon de ratio daarvan niet altijd duidelijk is. Op voormelde grond is een grammaticale interpretatie geboden” (Ktr. Groningen 13 maart 1978 LJV AJ0321).

In het laatste citaat lijkt de Kantonrechter op te merken dat zij van mening is dat de definitie van bedrijfsruimte dusdanig irrationeel is dat zij zich genoodzaakt voelt om terug te vallen op een enge, grammaticale uitleg. Alhoewel de definitie op zich door de jurisprudentie inmiddels helder is geworden is de logica achter het toepassingsbereik ervan inderdaad soms ver te zoeken.

3.14 Samenvatting

In dit hoofdstuk is stilgestaan bij de vraag wanneer er sprake is van de huur van een bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW. In het verlengde daarvan kan de tweede deelvraag “In welke gevallen is er sprake van de huur van een bedrijfsruimte zoals bedoeld in art. 7:290 BW?” beantwoord worden. Er is sprake van de huur van bedrijfsruimte zoals bedoeld in art. 7:290 BW indien een gebouwde onroerende zaak (of een gedeelte daarvan danwel een kampeerbedrijf) in ruil voor een tegenprestatie aan de wederpartij in gebruik verstrekt wordt en deze zaak door partijen bestemd is voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf en voor zover er in (of nabij) het gehuurde een voor het publiek toegankelijk lokaal voor de rechtstreekse levering van roerende zaken of dienstverlening aanwezig is. De eis van een voor het publiek toegankelijk lokaal geldt niet voor een hotel- en kampeerbedrijf.

4 Toetsing aan de actuele situatie

4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is vastgesteld dat art. 7:290 BW grammaticaal wordt uitgelegd en dat de wetgever welbewust enkele branches afzonderlijk heeft aangeduid. Een uitbreiding van het toepassingsgebied naar bedrijven die niet genoemd zijn is duidelijk niet de bedoeling geweest. Het nadeel van een dergelijke restrictieve uitleg van (ook nog eens) een beperkt aantal begrippen is dat het leidt tot starheid en inflexibiliteit. Het geeft de rechter weinig bewegingsvrijheid om in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen en om daarmee recht te doen aan de specifieke omstandigheden van het geval.

Deze starheid en inflexibiliteit leiden er toe dat rechters gedwongen worden om in bepaalde gevallen te oordelen dat er geen sprake is van een bedrijfsruimte terwijl overduidelijk is dat dit (gezien de doelstelling van de wetgever) wel het geval zou moeten zijn. Aan de andere kant wordt het gehuurde regelmatig als bedrijfsruimte bestempeld terwijl de vraag is in hoeverre de huurder nog wel een zwakke partij ten opzichte van de verhuurder is die beschermd zou moeten worden (te denken valt aan een V&D, Bijenkorf of Mediamarkt). Tot slot lijkt de definitie van een ambachtsbedrijf dusdanig eng te zijn dat er heden ten dage niet veel bedrijven meer zijn die onder deze definitie vallen.

4.2 Gelijktelling franchisenemer en ketenfiliaal

In dit en de volgende hoofdstukken worden een ketenfiliaal en een franchisevestiging onder één noemer gebracht. De reden hiervoor is als volgt. Een franchisenemer is een zelfstandige ondernemer die voor eigen rekening en risico een (detailhandels) bedrijf drijft en hij zou daarmee onder het profiel van te beschermen ondernemers vallen. Een franchisenemer wordt echter in veel gevallen grotendeels gefinancierd⁴ en intensief begeleid⁵ door de franchisegever. Daarnaast wordt het bedrijfspand vaak (onder) gehuurd van de franchisegever waarbij de bepalingen in de huurovereenkomst zijn afgestemd op de bepalingen in de franchiseovereenkomst (Ludwig 2012).⁶ Ook is de essentie van franchise dat een franchisenemer profiteert van het reeds door de franchisegever opgebouwde goodwill waardoor hij deze niet eerst zelf op hoeft te bouwen. Tot slot heeft een franchisenemer zich te houden aan een groot aantal aanwijzingen van de franchisegever (denk aan assortiment, prijzen en marketing) en wordt de inkoop veelal centraal door de franchisegever georganiseerd.

Gezien deze kenmerken is een franchisenemer geen zwakke partij ten opzichte van de verhuurder en is zij meer te vergelijken met een ketenfiliaal dan met een zelfstandige MKB'er

4.3 Wel detailhandel, geen bedrijfsruimte

Opvallend is dat de twijfelgevallen waarvan geoordeeld wordt dat deze geen bedrijfsruimte zijn vaak gevormd worden door bedrijven die bij de invoering van de bepaling (in 1970) nog niet of nauwelijks bestonden (zoals zelfstandige zonnestudio's, videotheken en speelautomatenhallen). Dit terwijl deze bedrijven wel degelijk aan de door de wetgever geformuleerde omschrijving

⁴ Zie bijvoorbeeld de franchiseketen Bakker Bart waar van de totale investering in een nieuwe vestiging van € 275.000,- slechts een eigen inbreng van € 15.000,- nodig is (<http://www.bakkerbart.nl/zelf-bakkerbart-worden/ondernemer-worden>).

⁵ Zie bijvoorbeeld <http://www.subway-franchise.nl/>

⁶ De reden voor deze (onder) huur constructie is dat verhuurders vaak niet erg positief tegenover het verhuren van een A1 winkellocatie aan een startende ondernemer staan. Het huren door de franchisegever geeft meer zekerheid voor de verhuurder en de huurder kans op betere voorwaarden.

voldoen van een kleine ondernemer die sterk afhankelijk is van één (of een beperkt aantal) bedrijfspand(en) en bij verplaatsing ook een groot deel van haar klantenkring zal verliezen. Daarnaast investeren dergelijk ondernemingen ook aanzienlijk in het door hun gehuurde pand en moeten ook zij deze investeringen in de loop der jaren terug verdienen.

De vraag waarom dergelijke panden dan niet als bedrijfsruimte worden bestempeld lijkt gelegen te zijn in de starheid van de definitie en de grammaticale uitleg daarvan. In een groot deel van de gevallen is er sprake van de verhuur c.q. tijdelijke ter beschikking stelling van roerende zaken. Nu de definitie van detailhandel slechts ziet op de levering (verkoop) hiervan vallen alle verhuurbedrijven per definitie buiten de boot.

Het voorgaande doet het vermoeden rijzen dat er een groot aantal bedrijven is dat op dit moment niet onder de definitie van art. 7:290 BW valt terwijl zij wel voldoen aan het profiel dat de wetgever heeft geformuleerd. De reden dat zij buiten de definitie vallen is m.i. gelegen in het feit dat de wetgever de definitie van bedrijfsruimte 40 jaar geleden erg strikt heeft geformuleerd op basis van de toen geldende (markt) situatie waarin dergelijk verhuurbedrijven nog nauwelijks bestonden. Hiermee heeft de wetgever echter onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de wereld in de loop der jaren kan veranderen. Deze ontwikkelingen hebben tot gevolg dat veel (met name verhuur) bedrijven wel aan het profiel van de wetgever voldoen maar toch niet onder de definitie vallen. Daarmee moeten zij de huurtermijnbescherming ontberen die de wetgever juist voor dergelijke gevallen bedoeld heeft.

4.4 Wel ambachtsbedrijf, geen bedrijfsruimte

Daarnaast maakt de enge definitie van een ambacht (aangeleerd handwerk) dat elke vorm van dienstverlening die bestaat uit het verstrekken van informatie, advieswerk of bemiddeling eveneens buiten de definitie valt. De vraag is echter of een ambacht (gezien de ontwikkelingen van de afgelopen 40 jaar) alleen op handwerk betrekking zou moeten hebben en niet op de veel bredere groep “vakmensen”. Niet is immers in te zien waarom een meubelmaker die een opleiding voor zijn vak heeft gevolgd wel onder de definitie zou moeten vallen maar een hypotheekadviseur die evenveel tijd en geld heeft besteed aan zijn opleiding niet. In beide gevallen is er immers sprake van een door oefening aangeleerde specifieke kennis of vaardigheid die wordt aangewend voor de broodwinning.

Ook in de gevallen van een ambachtsbedrijf is de wetgever uitgegaan van de situatie zoals deze in 1970 bestond. Sindsdien zijn er echter veel kleine dienstverleners bijgekomen die volgens de wetgever onder de definitie van een beroepsuitoefenaar vallen en niet onder die van een ambachtsbedrijf. Het onderscheid tussen beide vormt, aldus de wetgever, het gegeven dat de uitoefening van een beroep niet zozeer plaatsgebonden maar persoonsgebonden is.

De vraag is echter of deze redenering stand houdt in de situatie van vandaag de dag. In 1970 ging de klant, naar zeggen van de wetgever, naar een specifieke advocaat of accountant toe vanwege diens persoonlijke kwaliteiten. De keuze voor een schoenmaker werd gemaakt op basis van de vestigingslocatie van die schoenmaker (de afstand was bepalend). De situatie lijkt heden ten dage toch anders te zijn. Een werkzoekende vervoegt zich bij een uitzendbureau (beroepsuitoefenaar) in een bepaalde stad omdat deze werk aanbiedt in die omgeving. De keuze voor een bepaalde makelaar (beroepsuitoefenaar) wordt vooral bepaald door de plaats waarin de aspirant eigenaar een huis wil kopen en daarmee door de vestigingsplaats van die

makelaar.⁷ De keuze voor een notaris wordt veelal niet meer bepaald door de persoonlijke kwaliteiten van die notaris maar door de prijs.⁸ De reparatie van mobiele telefoons en huishoudelijke apparaten (ambacht) vindt niet meer plaats bij de vakman om de hoek maar in grootschalige, internationale “service centers” waarbij de consument veelal niet eens weet in welk land de reparatie plaats vindt.

4.5 Wel ambachtsbedrijf, wel bedrijfsruimte

Aan de andere kant lijkt een groot deel van de bedrijven dat wel onder de definitie van het ambachtsbedrijf valt sinds de invoering van de bepaling sterk in aantal te zijn afgenomen (bijvoorbeeld schoenmakers, kledingmakers, zelfstandige slagers en bakkers). Meubels worden veelal niet meer bij de meubelmaker gekocht maar bij meubelboulevards (of vergelijkbare grootschalige detailhandels zoals de IKEA). Kleding wordt niet meer rechtstreeks van de maker daarvan gekocht maar eveneens via de detailhandel. Schoenen worden nog maar zeer zelden gerepareerd en sinds de opkomst van de wasmachine is het aantal wasserettes gedecimeerd. De panden waarin dergelijke ambachten nog wel bedreven worden zullen veelal niet onder de definitie van art. 7:290 BW vallen aangezien zij grootschalige productiefaciliteiten zijn waarin er geen voor het publiek toegankelijk lokaal aanwezig is.

4.6 Wel bedrijfsruimte, niet de bedoeling

Met name in het geval van de detailhandel is de vraag in hoeverre de hoedanigheid van deze bedrijven, mede gezien de onmiskenbare trend van filialisering en franchising, de afgelopen 40 jaar is veranderd. In praktisch elk geval van een ketenfiliaal of een franchisevestiging zal er sprake zijn van een art. 7:290 BW bedrijfsruimte (detailhandel met een voor het publiek toegankelijk lokaal). Hiermee vallen zij eveneens onder de huurtermijnbescherming. De vraag is echter of de wetgever deze ontwikkelingen in 1970 wel heeft voorzien. Het is immers moeilijk vol te houden dat een Blokker (600 vestigingen), Mac Donald's (227 vestigingen), Kruidvat (801 vestigingen), Etos (500 vestigingen), Gall en Gall (540 vestigingen), Albert Heijn (750 vestigingen) en de C1000 (419 vestigingen) dusdanig van één of enkele vestigingen afhankelijk is voor haar continuïteit dat zij door de wetgever beschermd moet worden.

Eveneens is het moeilijk vol te houden dat dergelijke ketens een dusdanig zwakke positie ten opzichte van de verhuurder innemen dat zij niet in staat zijn om de voor hun continuïteit vereiste zekerheid in de huurovereenkomst op te laten nemen. Ook het argument dat een dergelijke onderneming niet “*voldoende financiële kracht heeft om er voor zorg te dragen, dat het op zodanige wijze de beschikking over bedrijfspanden verkrijgt (aankoop red.), dat de continuïteit en de bedrijfsvoering zijn gewaarborgd.*” (Kamerstukken II 1966/1967, 8875, nr. 3, p. 5 (MvT)) gaat in dergelijk gevallen veelal niet op. Zo is bij hotelketens ruim 60% van al het vastgoed in eigendom bij die keten (Driessen 2007, p. 58). Daarnaast maken veel detailhandelsketens weer onderdeel uit van een groter concern waar het aan financiële slagkracht over het algemeen niet ontbreekt.⁹

⁷ De situatie van een woningtaxateur is wellicht nog sprekender. Aangezien een taxateur slechts in een bepaalde straal rondom zijn vestigingsplaats mag taxeren (in verband met de vereiste kennis van de lokale huizenmarkt) zal de keuze van een opdrachtgever voor een bepaalde taxateur grotendeels bepaald worden door diens vestigingslocatie.

⁸ Zie in dit kader als sprekende voorbeelden www.degoedkoopstenotaris.nl, www.notaristarieven.nl en goedkoopste-notarissen.nl

⁹ Zo is Albert Heijn onderdeel van Ahold (winst in 2010 ruim € 850 mln.), Kruidvat onderdeel van Hutchison Whampoa (winst in 2010 van \$ 2,569 mln.), Lidl onderdeel van de Schwarz Group (omzet in 2010 van ruim € 60 mrd.) en MediaMarkt onderdeel van de Metro Group (winst in 2010 van € 2.211 mln).

4.7 De mate waarin de definitie de lading dekt

Gezien het in de voorgaande paragrafen besprokene lijkt het waarschijnlijk dat de definitie als gevolg van de maatschappelijke ontwikkelingen van twee zijden is uitgehold. Om de ernst van de situatie te kunnen beoordelen wordt aan de hand van data gekenschetst hoe de verhoudingen op dit moment liggen. Voordat er gekeken kan worden naar de verhoudingen zal eerst duidelijk moeten zijn hoeveel bedrijven er op dit moment onder de definitie van art. 7:290 BW vallen. Op basis van gegevens van het CBS blijken dit er in 2010 185.860¹⁰ te zijn geweest. Voor de onderliggende data en de gehanteerde SBI codes wordt verwezen naar Bijlage A.

Als eerste kan er gekeken worden naar het aantal bedrijven dat wel onder de definitie valt maar dit gezien het opgestelde profiel van de wetgever niet zou moeten (ketenfiliaal¹¹ of franchise). In Nederland zijn in totaal 222.794 verkooppunten¹² (Locatus 2012) waarvan ca. 24.6 % behoort tot een winkelketen of een franchiseorganisatie (Locatus 2011-2). Als men specifiek naar de detailhandel kijkt dan is deze filialiseringsgraad met 32% aanzienlijk hoger. Ook op het gebied van de franchiseformules staan de ontwikkelingen niet stil. Zo waren er in 2010 ruim 700 franchiseformules actief met in totaal bijna 30.000 vestigingen (EIM 2010, p. 5). Van het totaal aantal vestigingen in de detailhandel (103.519) is bijna 15.5% een franchise vestiging en 16.5% is een ketenfiliaal (Locatus 2010, p. 12). Gesteld kan worden dat detailhandel een typisch voorbeeld is van een art. 7:290 BW bedrijfsruimte (verkoop roerende zaken aan particulieren en een voor het publiek toegankelijk lokaal). Nu de detailhandel ook nog eens veruit het grootste deel van de groep art. 7:290 BW bedrijfsruimten uitmaakt (56%) zijn de cijfers met betrekking tot deze detailhandel met grote waarschijnlijkheid ook representatief voor de overige art. 7:290 BW bedrijfsruimten. Hiermee kan geconcludeerd worden dat ca. 60.000¹³ bedrijven onder de definitie van bedrijfsruimte vallen terwijl zij niet meer binnen het profiel van de wetgever passen.

Ten tweede kan gekeken worden naar de bedrijven die niet onder de definitie van art. 7:290 BW vallen maar die wel binnen de groep die de wetgever voor ogen heeft gehad (kleine zelfstandigen) behoren. Voor de SBI codes en de onderliggende data wordt verwezen naar Bijlage E. In totaal blijken dit in 2010 63.890 bedrijven te zijn geweest. Hierbij dient opgemerkt te worden dat een deel van deze bedrijven weer een filiaal van een keten of een franchisevestiging zal zijn waardoor zij weer niet binnen het profiel van de wetgever vallen. Gecorrigeerd voor filialisering blijven er $(63.890 \times 68\%) = 43.445$ bedrijven over.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat ruim 60.000 bedrijven die wel onder de huurtermijnbescherming vallen niet voldoen aan het profiel van de wetgever. 43.445 bedrijven voldoen echter wel aan het profiel maar vallen niet onder de definitie. Hiermee kan gesteld worden dat in ca. $((60.000 + 43.445) / (185.860 + 43.455)) = 45\%$ van de gevallen er sprake is van een mismatch tussen de definitie en het profiel van de wetgever.

4.8 Een blik in de toekomst

De vraag die zich tot slot aandient is of deze situatie in de toekomst zal verbeteren of verergeren. Hiervoor kan gekeken worden naar de trends van de afgelopen jaren. Wordt er gekeken naar de ontwikkeling van de filialiseringsgraad dan blijkt deze redelijk constant te zijn:

¹⁰ De gehele SBI sectie C (Industrie) is hierin niet meegenomen nu de definitie Industrie doet vermoeden dat er in het overgrote deel van de gevallen geen voor het publiek toegankelijk lokaal aanwezig is.

¹¹ Voor het begrip winkelketen wordt aangesloten bij de definitie van Locatus (7 of meer vestigingen) .

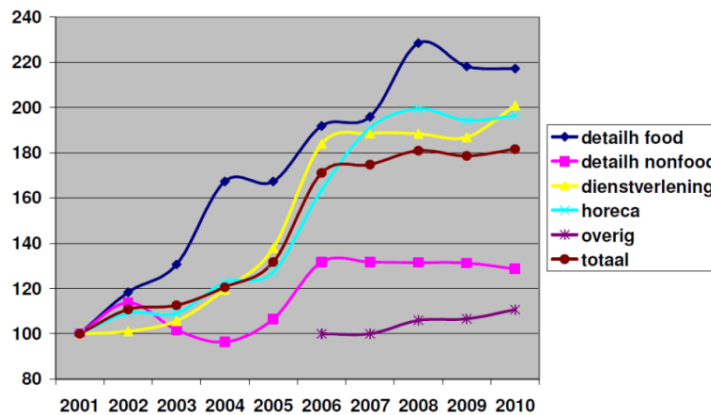
¹² Dat dit aantal hoger is dan dat op grond van de CBS data is verkregen komt door het feit dat niet alle verkooppunten zoals deze door Locatus worden geteld kwalificeren als art. 7:290 BW bedrijfsruimte.

¹³ Het betreft hier de 32% van de 185.860 bedrijfsruimten die een filiaalketen of franchisevestiging zijn.

	2008	2009	2010	2011	Groei
Aantal vestigingen	106.481	104.925	103.519	103.807	- 2.5%
Filialiseringsgraad	31%	31%	32%	32%	3.23%

Figuur 1. Aantal vestigingen en filialiseringsgraad detailhandel (Locatus 2008, 2009, 2010 en 2011. Eigen bewerking).

Als vervolgens wordt gekeken naar de relatieve ontwikkeling van het aantal franchise vestigingen (2001 = startpunt) dan is een aanzienlijke stijging waar te nemen:



Figuur 2. Aantal franchisevestigingen in 2010 (totaal 36.900) (EIM 2010).

.Tot slot kan gekeken worden naar de ontwikkeling van het aantal art. 7:290 BW panden en de ontwikkeling van het aantal panden dat niet onder de definitie valt maar dit wel zou moeten:

	2006	2007	2008	2009	2010	Groei
Art. 7:290 BW pand	172.525	178.140	181.075	185.170	185.860	7.73%
Niet onder definitie	39.310	40.768	41.609	42.931	43.445	10.52%

Figuur 3. Aantal bedrijfsruimten en panden dat niet onder de definitie valt (CBS Statline).

Geconcludeerd kan worden dat het aantal franchisevestigingen de afgelopen 10 jaar explosief is gegroeid terwijl de filialiseringsgraad relatief stabiel lijkt te zijn. Deze stabiele filialiseringsgraad leidt bij een groei van het aantal art. 7:290 BW bedrijfsruimten wel tot een steeds groter aantal bedrijfsruimten dat wel onder de definitie valt (in absolute getallen) terwijl zij daar, gezien het profiel van de wetgever, niet thuis horen. Eveneens is vastgesteld dat het aantal bedrijven dat niet onder de definitie valt maar dit wel zou moeten sneller groeit dan het aantal art. 7:290 BW bedrijfsruimten zelf. Het gat is op dit punt derhalve alleen maar groter geworden (zowel in relatieve als in absolute zin). Mochten de trends uit de afgelopen jaren zich voortzetten dan wordt de mismatch alleen maar groter.

4.9 Samenvatting

Het voorgaande bezien kan de derde deelvraag "In hoeverre dekt, gezien de recente maatschappelijke ontwikkelingen, de definitie van art. 7:290 BW de partijen die de wetgever bij de invoering van de regeling op het oog had?" beantwoord worden. Zoals blijkt uit de onderzochte gegevens dekt in circa 45% van de gevallen de definitie de lading niet meer. Gezien de trends van de afgelopen jaren is ook niet te verwachten dat deze mismatch in de toekomst kleiner wordt. Integendeel, op grond van de bestudeerde cijfers zou de kloof in zowel absolute als relatieve aantallen juist groter worden.

5 Impact analyse

5.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is vastgesteld dat de definitie van art. 7:290 BW in een aanzienlijk aantal gevallen panden al dan niet als bedrijfsruimte kwalificeert terwijl dit niet in lijn is met de doelstelling van de wetgever. De volgende vraag is hoe deze lacune verkleind kan worden. Hier zijn grofweg een drietal mogelijkheden voor:

1. Het aanpassen van de definitie van art. 7:290 BW zodat zij slechts nog die bedrijfsruimten aanwijst die de wetgever bij het invoeren van de bepaling voor ogen heeft gehad.
2. Het aanpassen van de inhoudelijke aspecten van de huurtermijnbescherming zodat de bedrijfsruimten die onder de huidige definitie vallen de bescherming krijgen die de wetgever voor ogen heeft gehad.
3. De huurtermijnbescherming in haar geheel afschaffen. Indien er geen huurtermijnbescherming meer is zal zij immers ook niet van toepassing kunnen zijn op partijen die de wetgever al dan niet voor ogen heeft gehad.

De eerste twee opties vereisen een verdergaande juridische beschouwing welke in het kader van dit onderzoek niet wenselijk is. Daarnaast is een van de speerpunten van de overheid het verminderen van de regeldruk voor ondernemers en het bevorderen van marktwerking (*Kamerstukken II 1994/95, 24 036, nr. 1, p. 2.* en *Kamerstukken II 1997/98, 24 036, nr. 87, p. 2.* alsmede *Kamerstukken II 2007/08, 24 036, nr. 355, p. 4*). Een eventuele afschaffing zou zowel de regeldruk verminderen als de marktwerking bevorderen. Gezien het voorgaande wordt nader gekeken naar de mogelijke gevolgen van het afschaffen van de huurtermijnbescherming.

5.2 Methode van onderzoek

“Voor een weloverwogen keuze uit het scala van mogelijke beleidsinterventies gericht op het verbeteren van de rechtspleging, en voor de specifieke vormgeving en de latere evaluatie, is het dan ook gewenst om een goed inzicht te hebben in de richting en de orde van grootte van diverse effecten.” (Velthoven 2004, p. 14)

Voordat gepleit kan worden voor het al dan niet afschaffen van de huurtermijnbescherming is het noodzakelijk om te onderzoeken welke mogelijke (ruimtelijke danwel maatschappelijke) gevolgen een dergelijke afschaffing met zich mee zou kunnen brengen. Om een inzicht te kunnen geven in de mogelijke gevolgen van de implementatie van een beleidsmaatregel kan een impactanalyse opgesteld worden. Een dergelijke impactanalyse bestaat uit de volgende 5 fasen (*CvB 2012*):

1. Een beschrijving van de uitgangssituatie (startpunt).
2. De operationalisatie waarin de meetpunten en de meetwijze vastgesteld worden.
3. Het daadwerkelijk verzamelen van de data.
4. Analyse van de verzamelde data en de mogelijke gevolgen van de beleidsmaatregel.
5. Conclusie en advies

De bovenstaande stappen komen in dit hoofdstuk achtereenvolgens aan de orde. Aangezien er voornamelijk naar de effecten op het functioneren van bedrijven wordt gekeken en er vooruit wordt gelopen op de mogelijke afschaffing van de termijnbescherming is het onderzoek te typeren is als een economische impact analyse ex ante (*Resource Analysis 2004, p.48 - 51*).

Om uiteindelijk de vierde deelvraag te kunnen beantwoorden wordt gekeken naar de situatie in een aantal landen waarvan een deel wel een huurtermijnbescherming kent en een deel niet. Daarnaast wordt een enquête onder deskundigen gehouden. De resultaten hiervan worden in het volgende hoofdstuk besproken. Nu de hoofdstukken 2, 3 en 4 geheel in teken staan van de huidige situatie met betrekking tot de huurtermijnbescherming binnen het art. 7:290 BW regime wordt voor de fase “startpunt” naar deze hoofdstukken verwezen. In de paragraaf Operationalisatie is allereerst een rechtsvergelijking opgesteld om zo te komen tot een aantal landen waar men wel en geen huurtermijnbescherming kent. Vervolgens is gekeken naar de mogelijke meetpunten die een zinvolle bijdrage kunnen leveren aan de onderbouwing van de beantwoording van de deelvraag. In de paragraaf “Meting” vindt vervolgens de daadwerkelijk dataverzameling plaats. Deze worden in de paragraaf “Analyse” beoordeeld. Er wordt afgesloten met een paragraaf “Conclusie” waarin de vierde deelvraag beantwoord wordt.

5.3 Operationalisatie

5.3.1 Inleiding

Om te kunnen beoordelen welke landen in aanmerking komen voor een vergelijking zal eerst onderzocht moeten worden welke landen al dan niet een huurtermijnbescherming kennen. Hierbij is van belang dat de te onderzoeken landen ook een met Nederland vergelijkbaar economisch en politiek klimaat kennen. Om die reden zijn alleen landen uit Europa in de vergelijking betrokken. Daarnaast is het van belang om te kijken naar landen die een verschillende rechtsorigine hebben. Landen waarvan het rechtssysteem uit dezelfde historische stroming voortkomt delen over het algemeen een vergelijkbare wetsopbouw en wetsindeling waardoor er een te eenzijdig beeld zou ontstaan. Daarom is een selectie gemaakt van landen die zowel onderling redelijk vergelijkbaar zijn als die de 4 in Europa voorkomende rechtsorigines vertegenwoordigen (Common Law, Franse Code Civil en de Germaanse en Scandinavische Civil law (La Porta 2007, p. 61)). Uiteindelijk is gekozen voor Nederland, België, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk, Duitsland, Zweden, Oostenrijk en Zwitserland. Na de rechtsvergelijking zijn de meetpunten opgesteld op grond waarvan de vergelijking plaats vindt.

5.3.2 Huurrecht in België

Naast de algemene bepalingen inzake huur zoals deze zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek kent België een specifieke wet voor het huurrecht inzake bedrijfsruimten, de Handelshuurwet. Op onroerende zaken die niet onder de Handelshuurwet vallen zijn alleen de algemene bepalingen van toepassing. Het Belgische systeem is hiermee vergelijkbaar met dat van Nederland. De wetgever onderscheidt een tweetal classificaties waarbij de indeling is gebaseerd op de plaatsgebondenheid van de onderneming (Kerpestein 2005, p. 72). De algemene bepalingen zijn grotendeels van regeland recht en de specifieke beschermingsmaatregelen van (semi) dwingend recht.

De dwingendrechtelijk voorgeschreven minimum duur van een huurovereenkomst inzake bedrijfsruimte is 9 jaar. Daarna heeft de huurder het recht om de overeenkomst maximaal 3 keer met nog eens 9 jaar te verlengen.

5.3.3 Huurrecht in het Verenigd Koninkrijk

Ook het VK kent een specifieke wettelijke regeling met betrekking tot de huur van bedrijfsruimten. De bepalingen hieromtrent zijn neergelegd in de “Landlord and Tenant Act 1954 part II”, hierna de Act. Met betrekking tot de duur van de huurovereenkomst wordt in de Act niets geregeld en derhalve zijn partijen geheel vrij om de looptijd in onderling overleg vast te stellen.

Wel voorziet de Act in een opzeggingsbescherming. Na ommekomst van de overeengekomen duur wordt de overeenkomst van rechtswege en onder dezelfde voorwaarden verlengd indien geen van de partijen tot opzegging over is gegaan. Uitgangspunt is verder dat de huurder in beginsel altijd tegen het einde van de overeengekomen looptijd op kan zeggen. Opzegging door de verhuurder is in beginsel alleen mogelijk bij dringend eigen gebruik, renovatie of slecht huurderschap (Raas 2005, p. 149)

5.3.4 Huurrecht in Frankrijk

Gelijk aan de situatie in België geldt een huurovereenkomst voor minimaal 9 jaar. Wel kunnen partijen een langere duur overeenkomen maar indien deze langer is dan 12 jaar dan dient dit per notariële akte vastgelegd te worden. Indien beide partijen na ommekomst van de eerste huurperiode geen nadere handelingen verrichten loopt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden door. Een andere mogelijkheid is dat beide partijen bij de rechter een verzoek tot verlenging indienen. De rechter stelt vervolgens nieuwe voorwaarden vast en de huurovereenkomst wordt verlengd met een periode van weer 9 jaar. Tot slot gelden, net als in het Nederlandse systeem, de specifieke regels inzake de huur van bedrijfsruimten niet in geval van een huurovereenkomst voor de duur van 2 jaar of korter (Groot-Koerkamp 2006, p. 5).

5.3.5 Huurrecht in Duitsland

Het Duitse Bürgerliches Gesetzbuch is net als het Nederlandse Burgerlijk Wetboek gelaagd opgebouwd. Zo zijn er algemene bepalingen die voor elke huurovereenkomst gelden en worden de bepalingen op het gebied van woonruimte, pacht en overige zaken (zoals bedrijfsruimten en schepen) in daarop volgende ondertitels afzonderlijk geregeld. In het Duitse recht wordt slechts een onderscheid gemaakt tussen woonruimte en overige ruimte (waaronder bedrijfsruimte). Is een object geen woning dan is het derhalve per definitie een bedrijfsruimte (mits er uiteraard geen sprake is van pacht). Wordt een ruimte door een onderneming gehuurd dan is er, ongeacht de activiteiten of het soort ruimte, sprake van een bedrijfsruimte (Groot-Koerkamp 2006, p. 7). Het Duitse recht kent geen dwingendrechtelijke bepalingen inzake de duur van de huurovereenkomst en partijen zijn hier derhalve vrij in (Groot Koerkamp 2006, p. 7).

5.3.6 Huurrecht in Zweden

Het Zweedse huurrecht maakt geen onderscheid tussen woningen en bedrijfsruimte zoals bijvoorbeeld het Nederlandse recht dat wel doet. In plaats daarvan zijn panden ingedeeld naar functie (winkel, kantoor, industrie etc.) en zijn op elk soort pand andere wettelijke bepalingen van toepassing. Een groot deel van deze bepalingen zijn dwingendrechtelijke en hebben als doel de huurder te beschermen. In Zweden geldt geen minimum huurtermijn en ook is er geen maximum huurperiode voorgeschreven. Wil de verhuurder een indexeringsclausule opnemen of de huurder de lokale variant van de OZB laten betalen dan zal de huurovereenkomst voor een minimum periode van 3 jaar gesloten moeten worden (GLG 2010, p. 353).

5.3.7 Huurrecht in Zwitserland

Het Zwitserse huurrecht kent een aantal elementen zoals dat ook in het Nederlandse systeem voorkomt. Zo kan de huurder die zijn huur opgezegd krijgt in bepaald omstandigheden naar de rechter om een huurverlening te bewerkstelligen. Ook in het geval dat de huur boven het gemiddelde van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse ligt kan de huurder de rechter verzoeken de huur aan te passen. Zwitserland kent geen minimum huurtermijn en verder kent het Zwitserse systeem ook weinig (semi) dwingendrechtelijke bepalingen. Partijen kunnen zelf een eventuele opzeggingstermijn overeenkomen evenals tussentijdse opzeggingsmogelijkheden (Lex Mundi 2009, p. 2).

5.3.8 Huurrecht in Nederland

Verwezen wordt naar paragraaf 2.3.

5.3.9 Huurrecht in Oostenrijk

De huur van bedrijfsruimte in Oostenrijk wordt geregeld in het Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch en in een aparte huurwet (Mietrechtsgesetz). De huurperiode van een bedrijfsruimte is niet aan een bepaald minimum gebonden en kan ook voor onbepaalde tijd zijn. Een overeenkomst voor bepaalde tijd kan over het algemeen enkel ontbonden worden vanwege redenen die in de huurovereenkomst zijn opgenomen. Voor de huurder geldt dit vereiste niet. Een eventuele indexering kan door partijen onderling overeengekomen worden en er is een beperkte vorm van huurprijbsbescherming voor de gevallen waarin de huur niet overeenkomt met het gehuurde (onderhoud, type, ligging ect.)(GLG 2010, p. 31).

5.3.10 Meetpunten

Nu is vastgesteld welke landen in de vergelijking betrokken kunnen worden is vervolgens de vraag welke data bij kunnen dragen aan een zinvolle beantwoording van de vierde deelvraag. Een uitdaging hierbij is dat er wel data beschikbaar zijn maar dat deze in veel gevallen onderling niet vergelijkbaar zijn. Zo kent elk land zijn eigen definities van bijvoorbeeld detailhandel, filialisering en winkelketen waarmee de gepresenteerde data steeds op andere populaties betrekking hebben. Daarnaast zijn er zeer veel factoren die van invloed (kunnen) zijn op de detailhandelsstructuur van een land zoals de bevolkingssamenstelling, de wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en het vestigingsbeleid. Aangezien het niet mogelijk is om al deze factoren te onderzoeken is er een beperkte selectie gemaakt. Voorop moet dan ook worden gesteld dat de gekozen meetpunten slechts een klein deel uitmaken van het totaal aantal factoren dat een invloed kan hebben op de detailhandelsstructuur. Deze beperking in het onderzoek brengt met zich mee dat de onderzochte meetpunten slechts op een beperkte schaal een indicatie kunnen geven van de gevolgen van de afschaffing van de huurtermijnscherming. Aan de uitkomsten kunnen dan ook geen definitieve conclusies (laat staan causale verbanden of correlatieve relaties) verbonden worden. Om toch een indruk te kunnen krijgen van de situaties in landen waar men wel en geen huurtermijnbescherming kent is gekeken naar de volgende meetpunten:

Duur van de overeenkomst. Voor een impactanalyse als de onderhavige is het uiteraard van belang om te kunnen constateren of er een aanzienlijk verschil is tussen de duur van de huurovereenkomst in landen waarin deze aan een wettelijk minimum is gebonden en de landen waarin partijen vrij zijn om deze duur overeen te komen.

Filialiseringgraad. Nu de huurtermijnbescherming betrekking heeft op de bescherming van kleine, zelfstandige ondernemers is de vraag of door het afschaffen van deze termijnbescherming het aantal grote ketens toeneemt ten koste van de kleine zelfstandigen. Daarom is er gekeken of er een (aanmerkelijk) verschil vast te stellen is met betrekking tot de filialiseringgraad in landen met en zonder huurtermijnbescherming

Branchering. De branchering van in het bijzonder de detailhandel geeft de verhoudingen weer tussen de aantallen gevestigde supermarkten, speciaalzaken etc. De vraag is dan ook of door het afschaffen van de huurbescherming het aandeel supermarkten toeneemt ten koste van de meer kleine, zelfstandige speciaalzaken. Een vergelijking van landen met en zonder huurbescherming zou daar een nader licht op kunnen werpen

Leegstand. De huurtermijn zou een rol kunnen spelen bij de leegstand van bedrijfsruimten. Een lange huurtermijn zou nieuwe huurders af kunnen schrikken om zich voor een lange termijn vast te leggen wat zou kunnen leiden tot meer langdurige leegstand.

Penetratiegraad buitenlandse ketens. De aanwezigheid van buitenlandse ketens heeft een aanzienlijke impact op de detailhandelsstructuur. De vraag is dan ook of de penetratiegraad van buitenlandse ketens afhankelijk is van het feit of er al dan geen huurtermijnbescherming is.

M² Winkelcentra per capita. Dat winkelcentra grotendeels bezet worden door grote winkelketens is algemeen bekend. Een vraag die zich in verband daarmee aandient is of er in landen met huurtermijnbescherming al dan niet meer winkelcentra zijn dan in landen waar deze bescherming niet geldt.

Aantal detailhandelsvestigingen per capita. Naast het aantal m² winkelcentra zou ook het aantal detailhandelsvestigingen per capita een indruk kunnen geven van de gevolgen van de afschaffing van de huurtermijnbescherming. De vraag is of in landen zonder termijnbescherming een aanzienlijk hoger of lager aantal detailhandelsvestigingen per capita is dan in landen zonder.

Yield op winkelcentra. Indien de yield op winkelcentra in landen zonder huurtermijnbescherming hoger is dan in landen met huurtermijnbescherming dan zou een afschaffing hiervan kunnen leiden tot meer winkelcentra (een hogere yield leidt over het algemeen tot meer investeerders).

5.4 Meting

5.4.1 Inleiding

In deze paragraaf zijn voor elk van de zojuist geformuleerde meetpunten data verzameld en verwerkt. Voor de onderzochte landen worden de volgende afkortingen gehanteerd:

NL	Nederland	DE	Duitsland	FR	Frankrijk	UK	Verenigd Koninkrijk
BE	België	CH	Zwitserland	SE	Zweden	AT	Oostenrijk

5.4.2 Economische data van de onderzochte landen

Om een globaal inzicht te krijgen in de economische prestaties van de onderzochte landen is een kort overzicht opgenomen van de voornaamste economische kengetallen (2009).

Economische data onderzochte landen							
	Aantal inwoners (mln)	BNP nominaal (€ mlrd)	BNP per capita (€ x 1000)	Private consumptie (€ mlrd)	Private cons. / capita (€ x 1000)	Private consumptie / BNP (%)	Gem. groei retail sales (%)
NL	16.6	570	31.7	264	15.9	46.3	0.7
BE	10.7	337	31.7	176	16.5	52.2	3.0
FR	62.3	1.907	30.6	1.112	17.8	58.3	0.8
DE	82.1	2.407	29.4	1.410	17.2	58.6	-0.6
UK	61.6	1.568	25.4	1.023	16.6	65.2	2.8
AT	8.4	277	33.1	151	18.1	54.6	2.5
CH	7.6	355	46.9	206	27.3	58.2	3.3
SE	9.3	288	31.1	140	15.1	48.6	4.0

Figuur 4. Economische data onderzochte landen (Metro 2011, p. 48 – 55. Eigen bewerking).

5.4.3 Duur van de overeenkomst

Zowel België als Frankrijk kent een minimum duur van de huurovereenkomst van 9 jaar. Voor Nederland is dit 10 jaar. De looptijden voor elk van de onderzochte landen luiden als volgt:

Gemiddelde looptijd huurovereenkomst in jaren							
NL	BE	FR	DE	UK	AT	CH	SE
10.0	9.0	9.0	8.0	6.8	7.5	5.0	4.0

Figuur 5. Gemiddelde looptijd huurovereenkomst Retail in jaren (DE: IPD 2011, p. 5, UK: BPF/IPD 2011, p. 5, AT: CBRE 2011-2, p. 7, CH: Cushman 2011, p. 17, SE: GLG 2010, p. 5. Eigen bewerking).

5.4.4 Filialiseringsgraad

Met betrekking tot de filialiseringsgraad is gekeken naar het totale detailhandelsbestand van het betreffende land. De volgende gegevens zijn van belang:

Filialiseringsgraad in % van het totaal aantal detailhandelsvestigingen							
NL	BE	FR	DE	UK	AT	CH	SE
32	20	44	23	25	37	55	31

Figuur 6. Filialiseringsgraad Retail. (UK: CBRE 2010, DE: Schaffner 2011, BE: Locatus België 2011, FR: Mutrap 2011 en Bord Bia 2008, NL: Locatus 2011, AT: WKO 2011, CH: CS 2012, p. 2, SE: Maican 2010, p.27. Eigen bewerking).

5.4.5 Branchering

Met betrekking tot de aandelen van de subsectoren in Retail zijn deze gegevens relevant:

NL			BE		
	Subsector	% totaal		Subsector	% totaal
Food	Levensmiddelen	26.5	Food	Levensmiddelen	39.3
Non Food	Warenhuizen	0.5	Non Food	Warenhuizen	4.8
	Kleding	21.6		Kleding	18.3
	Huishoudelijk	4.8		Huishoudelijk	8.5
	Gespecialiseerd	23.8		Gespecialiseerd	10.9
	DIY en wonen	14.0		DIY en wonen	12.0
	Overig	5.3		Overig	4.3
Auto	Totaal	3.5	Auto	Totaal	1.9
<i>Totalen</i>		100.0	<i>Totalen</i>		100.0
FR			DE		
	Subsector	% totaal		Subsector	% totaal
Food	Levensmiddelen	43.2	Food	Supermarkten	31.7
Non Food	Warenhuizen	3.4		Gespecialiseerd	20.1
	Kleding	9.2	Non Food	Warenhuizen	26.1
	Huishoudelijk	7.1		Huishoudelijk	14.1
	Gespecialiseerd	17.2	Non store	Totaal	8.0
	DIY en wonen	11.5	<i>Totalen</i>		100.0
	Overig	8.4			
<i>Totalen</i>		100.0			
UK			AT		
	Subsector	% totaal		Subsector	% totaal
Food	Supermarkten	38.5	Food	Supermarkt	9.7
	Gespecialiseerd	2.2		Gespecialiseerd	12.6

Non Food	Alcohol & tabak	1.0	Non Food	Kleding	7.9
	Warenhuizen	7.8		Huishoudelijk	18.3
	Kleding	12.2		Gespecialiseerd	12.6
	Huishoudelijk	9.7		Elektronica	6.4
	Overig	13.5		Overig	22.7
Non store	Totaal	4.9	Non store	Totaal	5.7
Auto	Totaal	10,2	Auto	Totaal	4.1
<i>Totalen</i>		100.0	<i>Totalen</i>	<i>Totaal</i>	100.0
CH			SE		
	<i>Subsector</i>	<i>% totaal</i>		<i>Subsector</i>	<i>% totaal</i>
Food	Supermarkten	7.9	Food	Levensmiddelen	38.2
	Gespecialiseerd	13.8		Non Food	Kleding
Non Food	Gespecialiseerd	13.7	Huishoudelijk		19.0
	Kleding	15.9	Gespecialiseerd	13.6	
	Huishoudelijk	12.4	Gezondheid en	7.0	
	Overig	34.5	Overig	5.0	
Auto	Totaal	1.8	<i>Totalen</i>		100.0
<i>Totalen</i>		100.0			

Figuur 7. Marktverdeling Retail naar subsector. (NL: Locatus 2011, BE: Locatus 2012 België, FR: CBRE 2010 Frankrijk, DE: Hahn 2011, UK: ONS 2012, AT: SA 2010, CH: BsF 2010, SE: IS 2010. Eigen bewerking).

5.4.6 Aantal detailhandelsvestigingen per capita

Als gekeken wordt naar het aantal vestigingen dan zijn de volgende gegevens relevant:

Aantal detailhandelsvestigingen per mln capita							
NL	BE	FR	DE	UK	AT	CH	SE
6.394	7.098	6.619	3.424	4.861	6.274	6.505	5.328

Figuur 8. Aantal detailhandelsvestigingen per mln capita. (Euromonitor 2009, p. 35. Eigen bewerking).

5.4.7 Winkelcentra in m² per capita

Met betrekking tot het aantal m² winkelcentra per capita zijn de volgende cijfers van belang:

Winkelcentra in VVO (GLA) per m ² / 1000 inwoners							
NL	BE	FR	DE	UK	AT	CH	SE
340	115	250	170	260	310	195	390

Figuur 9. Aantal m² VVO (GLA) winkelcentra per 1000 inwoners. (Cushman 2011-2. Eigen bewerking).

5.4.8 Leegstand

Met betrekking tot de leegstand op het gebied van Retail zijn de volgende cijfers relevant:

Gemiddelde leegstand Retail in % van totaal aantal m ²							
NL	BE	FR	DE	UK	AT	CH	SE
6.0	6.2	6.8	5.0	4.2	0.5	1.0	5.0

Figuur 10. Leegstand Retail. (NL: Locatus 2011, p 5, BE: Locatus België 2011, FR: Colliers 2011, DE: Local Data Company 2011, p. 1, UK: BPF/IPD 2011, p. 18, AT: EHL 2010, CH: Wuest 2011, SE: NAI 2011. Eigen bewerking).

Met betrekking tot de hierboven getoonde leegstandscijfers moet worden opgemerkt dat deze een vertekend beeld kunnen geven nu de detailhandelsstructuur van de onderzochte landen verschilt. Zo zijn er bijvoorbeeld aanzienlijke verschillen in het aantal detailhandelsvestigingen per capita (België heeft er meer dan het dubbele van Duitsland) en het aantal m² winkelcentrum

per capita (Zweden ruim 3.5 keer zoveel als België). Daarnaast zijn er ook aanzienlijk verschillen in het aantal en de grootte van de supermarkten per land. Zo zijn er in Oostenrijk bijna 4.5 keer zoveel grote supermarkten per capita als in het Verenigd Koninkrijk (Bijlage H). Nu de leegstand in winkelcentra en winkelstraten over het algemeen aanzienlijk lager ligt dan in buitenstedelijke gebieden (Cushman 2011, p. 4) kunnen deze verschillen in de detailhandelsstructuur eveneens van invloed zijn op de gemiddelde leegstandscijfers.

5.4.9 Yields en huren prime retail

Met betrekking tot de prime locaties zijn de volgende huren en yields van toepassing:

Huur prime winkelcentra			Huur A1 winkelstraat		
Land	Jaarlijkse groei	Huur €/m2/jr	Land	Jaarlijkse groei	Huur €/m2/jr
NL	0	900	NL	4.4	2.600
BE	0.3	1.430	BE	9.8	1.800
FR	0.0	2.000	FR	0.9	7.364
DE	2.5	672	DE	14.6	4.080
UK	-3.8	2.300	UK	-0.3	7.236
AT	6.3	1.020	AT	0.6	3.300
CH	3.7	2.051	CH	0,5	6.564
SE	5.0	825	SE	2.5	1.552

Huur prime Retail warehouse			Yields prime Retail locaties			
Land	Jaarlijkse groei	Huur €/m2/jr	Land	Winkel	Centrum	Warehouse
NL	0	135	NL	4.70	6.25	7.60
BE	1.7	175	BE	5.00	5.50	6.25
FR	0.2	180	FR	4.50	4.75	5.75
DE	1.5	195	DE	4.10	4.80	6.95
UK	1.6	600	UK	3.00	5.50	5.00
AT	2.6	144	AT	4.25	6.25	6.25
CH	-	-	CH	4.50	5.30	-
SE	8.3	201	SE	5.00	5.25	5.75

Figuur 11. Huren en yields prime locaties. Groei in het jaar 2010. (Cushman 2011. Eigen bewerking). Er zijn geen cijfers beschikbaar met de betrekking tot de Retail warehouses in Zwitserland.

5.4.10 Aanwezigheid internationale ketens

Voor de dekking van internationale (buitenlandse) ketens in een bepaald land is gekeken welk percentage van de wereldwijd grootste 323 Retail ketens aanwezig is in dat betreffende land.

Dekkingsgraad internationale ketens in %							
NL	BE	FR	DE	UK	AT	CH	SE
31.6	36.5	47.4	46.4	57.6	34.7	34.1	21.7

Figuur 12. Dekkingsgraad internationale Retail ketens. (CBRE 2011, eigen bewerking).

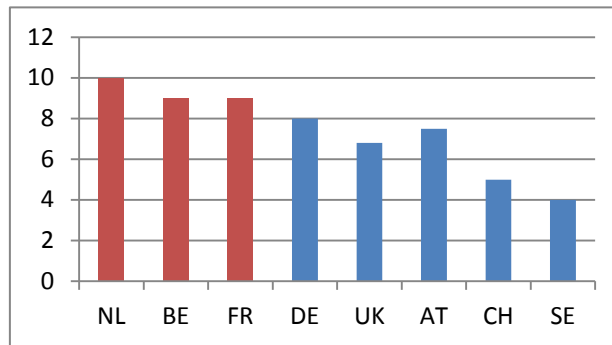
5.5 Analyse

5.5.1 Inleiding

In deze analyse is gekeken naar de te verwachten gevolgen van de afschaffing van de huurtermijnbescherming voor de detailhandelsstructuur in Nederland (ceteris paribus). Daartoe zijn de situaties in de onderzochte landen onderling vergeleken en is gekeken of er (aanzienlijke) verschillen zijn tussen de landen met en zonder huurtermijnbescherming. Het zij

overigens vermeld dat eventuele geconstateerde verbanden geen causaliteit veronderstellen nu er slechts naar 1 factor (de termijnbescherming) is gekeken. Andere factoren die ten grondslag kunnen liggen aan de verschillen tussen de landen zijn niet onderzocht. De in het rood gekleurde staven zijn van landen met huurtermijnbescherming, de blauwe van landen zonder.

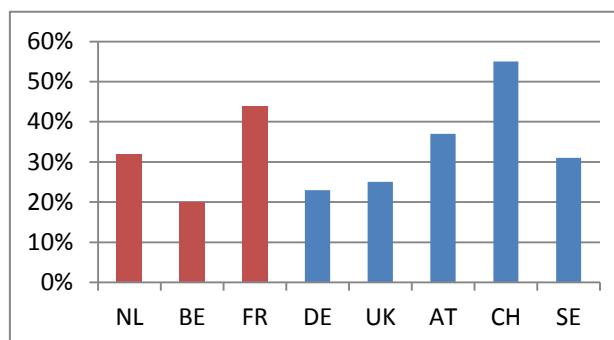
5.5.2 Looptijd huurovereenkomst



Figuur 13. Gemiddelde looptijd huurovereenkomst in jaren (eigen bewerking).

Met betrekking tot de gemiddelde duur van de huurovereenkomst is te zien dat deze in alle landen zonder huurtermijnbescherming korter is dan in de landen met een wettelijke minimale huurtermijn. Dit doet vermoeden dat als partijen zelf de duur van de overeenkomst mogen bepalen zij een aanzienlijk kortere termijn overeenkomen dan de wettelijke minimumtermijnen. Aangezien in Nederland de minimale looptijd op dit moment 10 jaar is en in landen zonder huurtermijnbescherming gemiddeld 6.3 jaar is de verwachting dat door het afschaffen van de huurtermijnbescherming de looptijd van huurovereenkomsten in Nederland zal dalen.

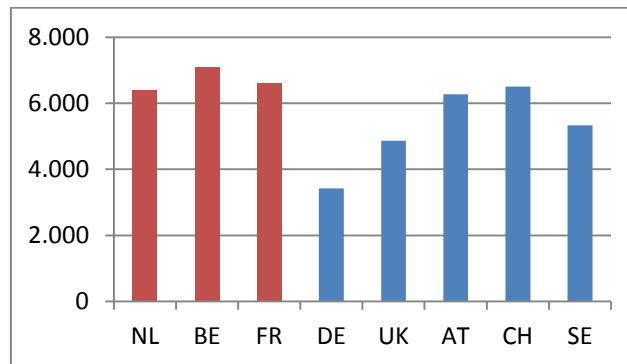
5.5.3 Filialiseringsgraad



Figuur 14. Filialiseringsgraad in % van totaal aantal detailhandelsvestigingen (eigen bewerking).

Nederland ligt met een filialiseringsgraad van 32% net onder het gemiddelde van alle landen (33.3%), een procent meer onder het gemiddelde van landen zonder huurtermijnbescherming (34.2%) en precies op het gemiddelde van landen met huurtermijnbescherming (32%). Gezien de minimale verschillen en de spreiding van de percentages lijkt het erop dat huurtermijnbescherming geen invloed heeft op de filialiseringsgraad. Een eventuele afschaffing van de bescherming zal hier dan waarschijnlijk ook geen gevolgen voor hebben.

5.5.4 Aantal detailhandelsvestigingen per capita



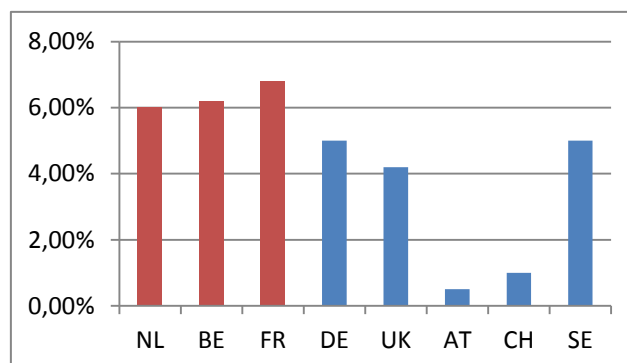
Figuur 15. Aantal detailhandelsvestigingen per mln capita (eigen bewerking).

Uit de grafiek volgt dat landen met een huurtermijnbescherming meer detailhandelsvestigingen per capita hebben dan landen zonder deze bescherming. Als deze grafiek echter wordt vergeleken met die van de filialiseringsgraad dan zijn er (afgezien van België) opvallende overeenkomsten tussen de hoogte van de filialiseringsgraad en het aantal detailhandelsvestigingen per inwoner. Het lijkt daarmee waarschijnlijker dat het aantal detailhandelsvestigingen per inwoner meer te maken heeft met de filialiseringsgraad dan met het al dan niet aanwezig zijn van huurtermijnbescherming. Een grote verschuiving als gevolg van de afschaffing van de huurtermijnbescherming wordt dan ook niet verwacht.

5.5.5 Branchering

Getoond is dat het aandeel van de subsector “Supermarkten” per land sterk varieert. Dit lijkt echter meer verband te houden met de omvang van die supermarkten dan met de huurtermijnbescherming. Als naar Oostenrijk wordt gekeken dan is het aandeel supermarkten slechts 9.7% terwijl het aantal grote supermarkten per inwoner juist het hoogste van alle onderzochte landen is (Bijlage H). In het VK is het juist andersom. Hier is 38.5% van alle detailhandelsvestigingen een supermarkt maar is het aantal grote supermarkten per inwoner juist veel kleiner dan in Oostenrijk (een factor 2.6, zie Bijlage H). Met betrekking tot de aandelen van de andere subsectoren volgt er uit de data geen duidelijk verschil tussen landen met en zonder de huurtermijnbescherming. Het vermoeden is dan ook dat de branchering voornamelijk wordt beïnvloed door factoren die niet in dit onderzoek mee zijn genomen. Een wijziging in de branchering als gevolg van de afschaffing is dan ook niet te verwachten.

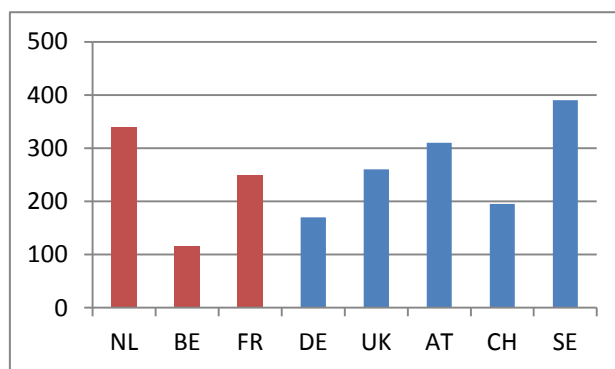
5.5.6 Leegstand retail



Figuur 16. Leegstand in % van totaal aantal m² (eigen bewerking).

Uit de data volgt dat de leegstand in alle landen met huurtermijnbescherming (aanzienlijk) hoger is dan in de landen zonder deze bescherming. Al eerder is opgemerkt dat de leegstandscijfers een vertekend beeld kunnen geven nu zij beïnvloed worden door de detailhandelsstructuur die in elk land anders is. Feit blijft echter wel dat (op grond van deze data) het gemiddelde leegstandspercentage van de landen zonder termijnbescherming aanzienlijk lager ligt (3.14%) dan dat van de landen met termijnbescherming (6.3%). Daarnaast is getoond dat de gemiddelde duur van de overeenkomst zou kunnen dalen waardoor wellicht de mutatiegraad zou stijgen. Hiermee zou de duur van de leegstand korter kunnen worden. Nu er echter geen cijfers beschikbaar zijn over de gemiddelde duur van de leegstand of de mutatiegraad in de onderzochte landen is het niet mogelijk om een uitspraak te doen over de eventuele gevolgen van de afschaffing van de huurtermijn bescherming.

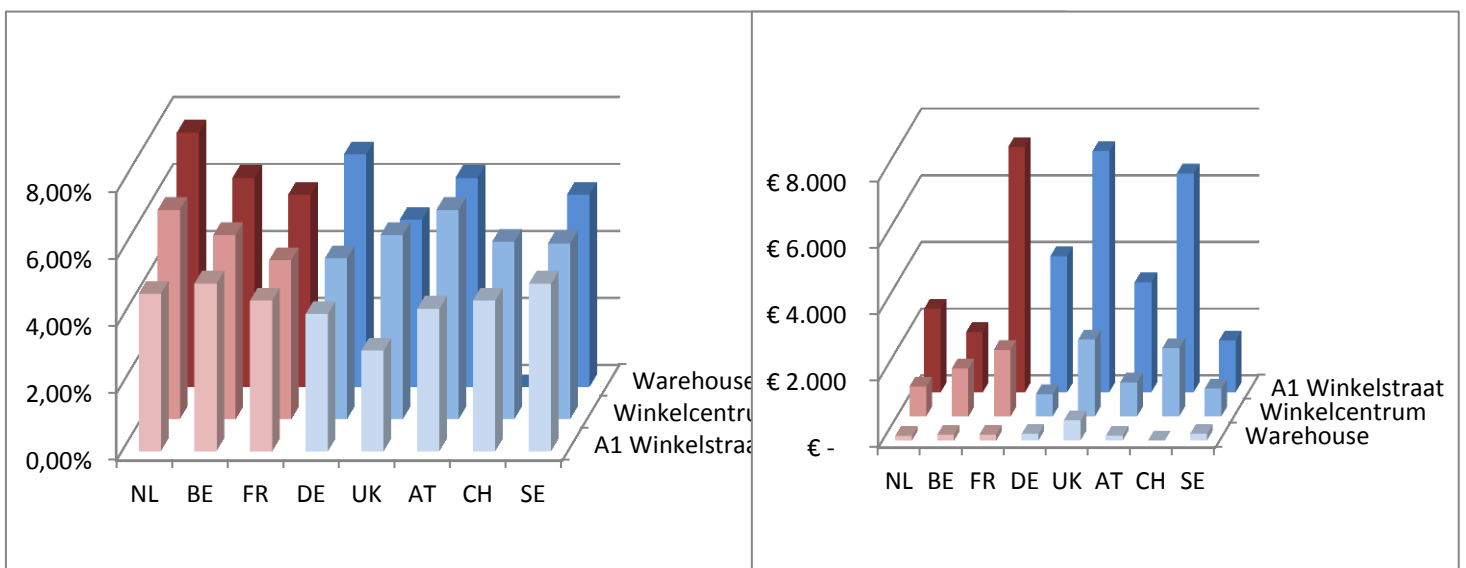
5.5.7 M² VVO winkelcentra per capita.



Figuur 17. Aantal m² VVO winkelcentra per 1000 capita (eigen bewerking).

Nu er uit de data geen significant verschil blijkt tussen landen met huurtermijnbescherming (gemiddeld 235) en zonder (265) is er geen verschuiving op dit gebied te verwachten.

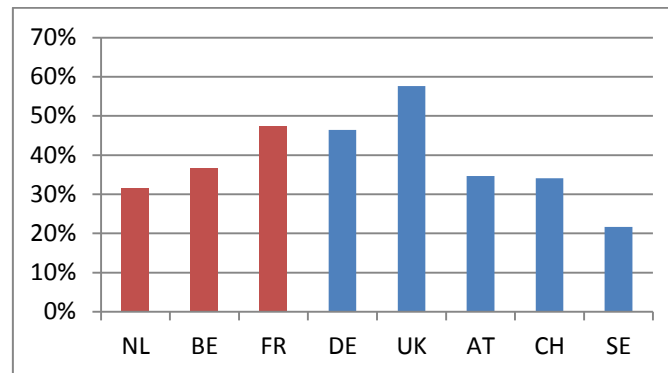
5.5.8 Huren en yields



Figuur 18. Yields en huren in €/m²/jr (eigen bewerking)

De gemiddelde yields op prime winkelcentra zijn in landen met huurtermijnbescherming (5.5%) vrijwel gelijk aan die in landen zonder (5.42%). Als gevolg van de afschaffing van de huurtermijnbescherming zijn er op dit gebied derhalve geen veranderingen te verwachten. Met betrekking tot de huurprijzen is opgemerkt dat er aanzienlijke verschillen per land zijn waarbij er geen verband geconstateerd kan worden tussen de aanwezigheid van de huurtermijnbescherming en de hoogte van de huren. Nu andere factoren dan de huurtermijnscherming naar alle waarschijnlijkheid deze verschillen veroorzaken zijn er geen wezenlijke verschuivingen op dit punt te verwachten.

5.5.9 Dekkingsgraad internationale ketens



Figuur 20. Dekkingsgraad internationale ketens (eigen bewerking).

Getoond is dat de dekkingsgraad in landen zonder huurtermijnbescherming vrijwel gelijk is (38.9%) als in landen met (38.5%). Aangezien er geen duidelijk verschil is tussen de groepen landen met en zonder huurtermijnbescherming worden er, als gevolg van de eventuele afschaffing hiervan, geen significante wijzigingen verwacht.

5.6 Conclusie

In dit hoofdstuk is op grond van een vergelijking van de situatie in een aantal landen met en zonder huurtermijnbescherming een impactanalyse opgesteld. Geanalyseerd is welke gevolgen een eventuele afschaffing van de huurtermijnbescherming voor de detailhandelsstructuur en het straatbeeld van winkelstraten en winkelcentra in Nederland zou kunnen hebben.

Uit de analyse volgt, afgezien van de gemiddelde huurtermijn, geen duidelijk verschil tussen landen met en zonder huurtermijnbescherming. Daar waar er wel duidelijke verschillen te constateren zijn is de spreiding van de percentages of getallen tussen de onderzochte landen vaak dusdanig groot dat er redelijkerwijs niet geconcludeerd kan worden dat dit verschil veroorzaakt wordt door de huurtermijnbescherming. Bij de overige geconstateerde verschillen zijn er oorzaken anders dan de huurtermijnbescherming aan te wijzen die het verschil naar alle waarschijnlijkheid veroorzaken.

Al met al kan geconcludeerd worden dat er, op grond van de onderzochte data en landen, geen uitspraak gedaan kan worden over de mogelijke gevolgen van de afschaffing van de huurtermijnbescherming anders dan dat de gemiddelde huurperiode waarschijnlijk zal dalen.

6 Resultaten enquête onder experts

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is vastgesteld dat de huurtermijnbescherming in een aanzienlijk deel van de gevallen op andere partijen van toepassing is dan de wetgever bij de invoering van de bepaling voor ogen heeft gestaan. Daarnaast is geconcludeerd dat er op grond van de onderzochte landen (en geselecteerde meetpunten) nauwelijks uitspraken gedaan kunnen worden over de mogelijke gevolgen van de afschaffing van de huurtermijnbescherming.

Om toch een beeld te kunnen krijgen van die mogelijke gevolgen is aan diverse deskundigen een enquête voorgelegd. In de volgende paragrafen wordt allereerst de methode van onderzoek besproken waarna de resultaten van de enquête verwerkt worden. Deze resultaten worden nader besproken in de paragraaf Analyse. In de laatste paragraaf wordt dit hoofdstuk afgesloten met een conclusie en wordt de vierde deelvraag beantwoord.

6.2 Methode van aanpak

6.2.1 Wijze van dataverzameling

De enquête is uitgevoerd in de vorm van een schriftelijke vragenlijst. Hier is voor gekozen omdat de deskundigen dan zelf kunnen bepalen wanneer zij de enquête in willen vullen hetgeen waarschijnlijk tot een hogere respons leidt. Daarnaast is de enquête geanonimiseerd wat wellicht de bereidheid tot medewerking verhoogt en het aantal sociaal wenselijke antwoorden beperkt. Om de kans op een hoge respons verder te vergroten is het aantal handelingen dat de deskundige moet verrichten om aan de enquête deel te nemen zo beperkt mogelijk gehouden. De geënquêteerde hoeft de ingevulde vragenlijst bijvoorbeeld niet eerst uit te printen en in te sturen. In plaats daarvan is er voor gekozen om de deskundigen per email te benaderen en de vragenlijst in de vorm van een webformulier op internet te plaatsen. De link naar dit webformulier is in de email opgenomen zodat de deskundigen direct door kunnen klikken naar de enquête. Na het invullen volstaat een enkele klik op “Verzenden” om de vragenlijst in te sturen.

6.2.2 Benaderde deskundigen

Om een gedifferentieerd en enigszins representatief beeld van de onderzoeksproblematiek te krijgen zijn 5 categorieën deskundigen benaderd. Deze categorieën zijn:

1. Bedrijfsmakelaars
2. Vastgoedjuristen
3. Huurders of vertegenwoordigers hiervan (geen bedrijfsjuristen)
4. Verhuurders of vertegenwoordigers hiervan (geen bedrijfsjuristen)
5. Wetenschappers

Van elk van de genoemde categorieën is een achttal personen benaderd. Een overzicht van organisaties waar de deskundigen werkzaam zijn is opgenomen in Bijlage D. De antwoorden van de individuele geënquêteerden zijn bij de auteur bekend maar zijn om privacy redenen niet afzonderlijk in het rapport opgenomen.

6.2.3 Opgestelde vragen

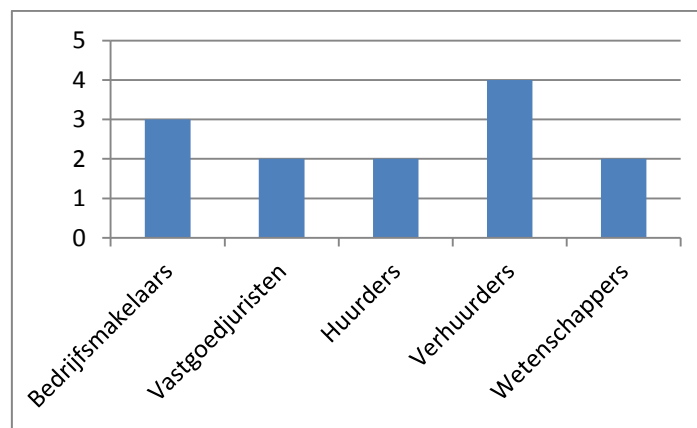
Om de resultaten van de enquête op een eenvormige en duidelijke wijze weer te kunnen geven is er voor gekozen om bij de beantwoording gebruik te maken van een schaalmethode. De deskundigen kunnen hierbij hun mening geven op basis van een vijfpuntsschaal van eens tot oneens. Daarnaast zijn de vragen op het gebied van de gevolgen van de afschaffing van de

huurtermijnbescherming gebaseerd op een vierpuntsschaal (stijgen, geen mening, geen verandering, dalen).

De vragen zijn ingedeeld in een viertal clusters waarbij de onderwerpen grotendeels aansluiten bij de hoofdstukken van dit onderzoek. Elk cluster bevat vervolgens enkele meer specifieke vragen over het betreffende onderwerp. Aan het einde van de vragenlijst is de deskundige de mogelijkheid geboden om aanvullende opmerkingen te maken. Naar aanleiding van een proefinterview met twee deskundigen is een drietal vragen geschrapt en is een viertal vragen toegevoegd. Het begeleidend schrijven is opgenomen in Bijlage B en de clusters met de daarbij behorende vragen in Bijlage C. De uitnodigingen zijn op 7 maart 2012 verzonden en op 16 maart 2012 is aan degenen waarvan onbekend was of zij de enquête reeds ingevuld hadden een herinnering verstuurd.

6.3 Resultaten

Van de in totaal 40 benaderde deskundigen hebben er 13 de enquête ingevuld waarmee de respons op 32.5 % ligt. De respons per categorie deskundigen luidt als volgt:



Figuur 21. Respons enquête naar categorie

Enkele deskundigen hebben een vraag onbeantwoord gelaten (5 van de 285 antwoorden). Om de resultaten goed te kunnen verwerken zijn deze onbeantwoorde vragen opgevat als het antwoord "Geen mening".

6.4 Analyse

6.4.1 Algemene deel

Stelling 1: *Huurders van detailhandels-, ambachts- en horecaruimten moeten wettelijk beschermd worden in die zin dat zij recht moeten hebben op een minimale huurperiode van 10 jaren.*

Stelling 1	Eens	Deels mee eens	Deels mee oneens	Oneens	Geen mening
Bedrijfsmakelaars	2	1			
Vastgoedjuristen			1	1	
Huurders	1		1		
Verhuurders	1		2	1	
Wetenschappers	1	1			
Totaal	5	2	4	2	0
% van totaal	38%	15%	31%	15%	0%

Figuur 22. Resultaten stelling 1

De meningen over deze stelling zijn duidelijk verdeeld al valt op de het overgrote deel van de verhuurders het met de stelling oneens is en de makelaars eens. Dat de verhuurders het met de stelling oneens zijn is niet verwonderlijk nu de huurtermijnbescherming ten gunste van de huurder in is gevoerd. Daarnaast valt op dat de juristen het met de stelling oneens zijn en de wetenschappers juist eens. Wellicht dat de juristen meer kijken naar de (kwalificatie) problemen die een dergelijke bescherming met zich mee brengt en dat de wetenschappers de materie op een hoger aggregatieniveau beschouwen. Al met al is de meerderheid het (deels) eens met de stelling al scheelt het slechts 1 stem.

Stelling 2.

Huurders van detailhandels-, ambachts- en horecaruimten nemen in economisch en maatschappelijk opzicht bijna altijd een ondergeschikte positie ten opzichte van de verhuurder in.

Stelling 2	Eens	Deels mee eens	Deels mee oneens	Oneens	Geen mening
Bedrijfsmakelaars			2	1	
Vastgoedjuristen		1	1		
Huurders	1	1			
Verhuurders			2	2	
Wetenschappers		1		1	
<i>Totaal</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	<i>5</i>	<i>4</i>	<i>0</i>
<i>% van totaal</i>	<i>8%</i>	<i>23%</i>	<i>38%</i>	<i>31%</i>	<i>0%</i>

Figuur 23. Resultaten stelling 2

Bij deze stelling is het opvallend dat de huurders en de verhuurders (met de makelaars) lijnrecht tegenover elkaar blijken te staan. Nu is begrijpelijk dat partijen voor hun eigen belang staan en een positief dan wel negatief antwoord van invloed zou kunnen zijn op de mate waarin dit belang wettelijk beschermd wordt. Toch blijft het verschil in opvatting opvallend. Over het geheel gezien is een aanzienlijke meerderheid het oneens (69%) met de stelling.

Stelling 3.

De huurtermijnbescherming moet van toepassing zijn op de huur van elke detailhandels-, ambachts- en horecaruimte ongeacht de grootte van de organisatie van de huurder.

Stelling 3	Eens	Deels mee eens	Deels mee oneens	Oneens	Geen mening
Bedrijfsmakelaars	1		1		1
Vastgoedjuristen	1			1	
Huurders	2				
Verhuurders			1	3	
Wetenschappers				2	
<i>Totaal</i>	<i>4</i>	<i>0</i>	<i>2</i>	<i>6</i>	<i>1</i>
<i>% van totaal</i>	<i>31%</i>	<i>0%</i>	<i>15%</i>	<i>46%</i>	<i>8%</i>

Figuur 24. Resultaten stelling 3

Ook bij deze stelling staan de huurder en de verhuurders (gesteund door de wetenschappers) weer tegenover elkaar. Er lijkt een duidelijk verband te zijn met stelling 2 in die zin dat de huurders menen dat de hurende partij bijna altijd een ondergeschikte positie inneemt en dan ook (ongeacht de grootte van de organisatie) beschermd moeten worden. De verhuurders menen dat de rollen ook vaak omgekeerd zijn. Als naar de totalen wordt gekeken dan is een aanzienlijk deel van de deskundigen (61%) het (deels) met de stelling oneens.

6.4.2 De reikwijdte van de huurtermijnbescherming

Stelling 4.

De definitie van art. 7:290 BW is helder en geeft geen aanleiding tot discussie over de vraag welke ruimten er nu wel of niet onder de definitie vallen.

Stelling 4	Eens	Deels mee eens	Deels mee oneens	Oneens	Geen mening
Bedrijfsmakelaars		1		2	
Vastgoedjuristen		1		1	
Huurders					2
Verhuurders	1	1	1	1	
Wetenschappers			1	1	
<i>Totaal</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	<i>2</i>	<i>5</i>	<i>2</i>
<i>% van totaal</i>	<i>8%</i>	<i>23%</i>	<i>15%</i>	<i>38%</i>	<i>15%</i>

Figuur 25. Resultaten stelling 4

Bij deze stelling is de spreiding van de antwoorden groter en minder geconcentreerd dan bij de vorige stellingen. De meningen zijn, ook binnen de categorieën deskundigen, verdeeld. Al met al is een kleine meerderheid van de deskundigen van mening dat de definitie aanleiding tot discussie geeft.

Stelling 5.

De definitie van art. 7:290 BW is te beperkt en zou uitgebreid moeten worden zodat ook de huur van ruimten door beroepsbeoefenaars (adviseurs, medici etc.) onder de huurtermijnbescherming valt.

Stelling 5	Eens	Deels mee eens	Deels mee oneens	Oneens	Geen mening
Bedrijfsmakelaars		1		2	
Vastgoedjuristen	1				1
Huurders					2
Verhuurders		1		3	
Wetenschappers		1		1	
<i>Totaal</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	<i>0</i>	<i>6</i>	<i>3</i>
<i>% van totaal</i>	<i>8%</i>	<i>23%</i>	<i>0%</i>	<i>46%</i>	<i>23%</i>

Figuur 26. Resultaten stelling 5

Opvallend is dat met name de verhuurders en makelaars een uitbreiding van de definitie niet zien zitten. Van de kant van de verhuurders is dit begrijpelijk nu een uitbreiding van de definitie in meer gevallen dan op dit moment huurders wettelijke bescherming zou bieden. Daarnaast is te zien dat de huurders geen mening hebben over dit onderwerp. Wellicht is dit gelegen in het feit dat de benaderde huurders over het algemeen bedrijven uitoefenen die reeds onder de definitie vallen. Over het geheel gezien is de meerderheid van degenen met een mening over deze stelling tegen een uitbreiding van de definitie met beroepsbeoefenaars.

Stelling 6.

De definitie van art. 7:290 BW is te beperkt en zou uitgebreid moeten worden zodat ook de huur van kantoorruimte onder de huurtermijnbescherming valt.

Stelling 6	Eens	Deels mee eens	Deels mee oneens	Oneens	Geen mening
Bedrijfsmakelaars			1	2	
Vastgoedjuristen	1				1
Huurders					2
Verhuurders				4	
Wetenschappers		1		1	
<i>Totaal</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>7</i>	<i>3</i>
<i>% van totaal</i>	<i>8%</i>	<i>8%</i>	<i>8%</i>	<i>54%</i>	<i>23%</i>

Figuur 27. Resultaten stelling 6

De meningen over de uitbreiding van de definitie met kantoorruimte zijn nog stilliger dan bij de uitbreiding met beroepsbeoefenaars. Een uitbreiding op dit punt is, aldus de deskundigen, niet gewenst.

Stelling 7.

De definitie van art. 7:290 BW is te beperkt en zou uitgebreid moeten worden zodat ook de huur van opslagruimten en industrie onder de huurtermijnbescherming valt.

Stelling 7	Eens	Deels mee eens	Deels mee oneens	Oneens	Geen mening
Bedrijfsmakelaars			1	2	
Vastgoedjuristen				2	
Huurders					2
Verhuurders				4	
Wetenschappers			1	1	
<i>Totaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2</i>	<i>9</i>	<i>2</i>
<i>% van totaal</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>15%</i>	<i>69%</i>	<i>15%</i>

Figuur 28. Resultaten stelling 7

De uitbreiding van de definitie met opslagruimten en industrie gaat duidelijk een stap te ver. Geen van de deskundigen is het met de uitbreiding (deels) eens.

Stelling 8.

De definitie van art. 7:290 BW is te uitgebreid en zou ingeperkt moeten worden zodat alleen de huur van winkels onder de huurtermijnbescherming valt.

Stelling 8	Eens	Deels mee eens	Deels mee oneens	Oneens	Geen mening
Bedrijfsmakelaars	1			2	
Vastgoedjuristen				2	
Huurders		1			1
Verhuurders		2	1	1	
Wetenschappers			1	1	
<i>Totaal</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	<i>2</i>	<i>6</i>	<i>1</i>
<i>% van totaal</i>	<i>8%</i>	<i>23%</i>	<i>15%</i>	<i>46%</i>	<i>8%</i>

Figuur 29. Resultaten stelling 8

De beperking van de definitie kan dan weer op meer steun rekenen. De meningen zijn verdeeld maar opvallend is dat de huurders en de verhuurders het (deels) met de stelling eens zijn. De juristen zijn het in het geheel met de stelling oneens. De reden hiervoor komt uit de enquête niet

naar voren maar wellicht dat zij problemen zien in het feit dat de (inmiddels in de jurisprudentie helder geworden) definitie aangepast wordt wat tot de nodige kwalificatieproblemen leidt. Al met al is alsnog een kleine meerderheid van de deskundigen tegen een beperking van de definitie.

6.4.3 De actualiteit

Stelling 9.

De definitie van art. 7:290 BW is verouderd waardoor er een aanzienlijk aantal bedrijven is dat niet onder de definitie valt maar hier wel onder zou moeten vallen (bijvoorbeeld een zonnestudio, bioscoop of videotheek).

Stelling 9	Eens	Deels mee eens	Deels mee oneens	Oneens	Geen mening
Bedrijfsmakelaars	2	1			
Vastgoedjuristen	2				
Huurders	1				1
Verhuurders	1	2	1		
Wetenschappers	2				
<i>Totaal</i>	<i>8</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>1</i>
<i>% van totaal</i>	<i>62%</i>	<i>23%</i>	<i>8%</i>	<i>0%</i>	<i>8%</i>

Figuur 30. Resultaten stelling 9

Bij de vorige stellingen is geconstateerd dat de meerderheid van de deskundigen tegen een uitbreiding of beperking van de definitie is. Wel is men het in bijzonder grote mate eens (85%) met de stelling dat de definitie de lading niet meer dekt. Een uitbreiding of beperking van het werkingsgebied van de regeling is derhalve ongewenst maar een “update” van de definitie is wel zeer welkom.

Stelling 10.

De definitie van art. 7:290 BW is verouderd waardoor er een aanzienlijk aantal bedrijven is dat wel onder de definitie valt maar geen huurtermijnbescherming nodig heeft (bijvoorbeeld een ketenfiliaal of een franchisevestiging).

Stelling 10	Eens	Deels mee eens	Deels mee oneens	Oneens	Geen mening
Bedrijfsmakelaars	1	1		1	
Vastgoedjuristen	1			1	
Huurders				2	
Verhuurders	2	1	1		
Wetenschappers	1	1			
<i>Totaal</i>	<i>5</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	<i>4</i>	<i>0</i>
<i>% van totaal</i>	<i>38%</i>	<i>23%</i>	<i>8%</i>	<i>31%</i>	<i>0%</i>

Figuur 31. Resultaten stelling 10

Ook hier is de meerderheid van de deskundigen het met de stelling eens. Wel is uitslag minder overtuigend dan bij de 9^e stelling. De meningen komen redelijk overeen met de meningen bij de stelling of bedrijven, ongeacht hun grootte, onder de huurtermijnbescherming zouden moeten vallen. Dit is niet verwonderlijk nu deze stelling feitelijk een inverse is van stelling 3. De keten filialen en franchisevestigingen zijn immers juist vaak onderdeel van een grote organisatie. Waar 61% het (deels) oneens was met de stelling dat de grootte van de organisatie niet uitmaakt is eveneens 61% het (deels) eens met deze stelling. De meningen lijken daarmee consistent te zijn.

Stelling 11.

De huurtermijnbescherming zou van regelend in plaats van dwingend recht moeten worden zodat partijen de vrijheid hebben om van de voorgeschreven huurtermijnen af te wijken.

Stelling 11	Eens	Deels mee eens	Deels mee oneens	Oneens	Geen mening
Bedrijfsmakelaars		2		1	
Vastgoedjuristen				2	
Huurders		1		1	
Verhuurders	2	1			1
Wetenschappers		1		1	
<i>Totaal</i>	2	5	0	5	1
<i>% van totaal</i>	15%	38%	0%	38%	8%

Figuur 32. Resultaten stelling 11

Hier zijn de meningen weer verdeeld. Zoals reeds vaker gezien zijn de verhuurders voorstander van een versoepeling van de regels. Opvallend is dat de juristen tegen een verschuiving naar regelend recht zijn. Dit is opvallend aangezien zij juist tegen de stelling waren dat de huurders van bedrijfsruimte beschermd moeten worden door een wettelijke huurtermijn van 10 jaar. Al met al is een kleine meerderheid voor het veranderen van de regeling in regelend recht.

Stelling 12.

Het concept van de huurtermijnbescherming is verouderd en het zou beter zijn om de gehele huurtermijnbescherming af te schaffen zodat partijen onderling de duur van de huurovereenkomst vast kunnen stellen.

Stelling 12	Eens	Deels mee eens	Deels mee oneens	Oneens	Geen mening
Bedrijfsmakelaars		1	1	1	
Vastgoedjuristen				2	
Huurders		1		1	
Verhuurders	2	1	1		
Wetenschappers		1	1		
<i>Totaal</i>	2	4	3	4	0
<i>% van totaal</i>	15%	31%	23%	31%	0%

Figuur 33. Resultaten stelling 12

Ook bij deze stelling zijn de meningen zeer uiteenlopend. Dat de meningen grotendeels gelijk zijn aan die van de vorige stelling is niet verwonderlijk aangezien beide stellingen het loslaten van de wettelijke minimum termijn betreffen. Wel is te zien dat het aantal tegenstanders bij deze stelling groter is dan het aantal voorstanders. Blijkbaar ziet men de huurtermijnbescherming als meer dan alleen de wettelijke minimumduur van de overeenkomst.

Stelling 13.

Het concept van de huurtermijnbescherming is verouderd en doet geen recht meer aan de huidige maatschappelijke situatie waarin huurder en verhuurder veelal gelijkwaardige partijen zijn.

Stelling 13	Eens	Deels mee eens	Deels mee oneens	Oneens	Geen mening
Bedrijfsmakelaars		1		2	
Vastgoedjuristen		1		1	
Huurders		1		1	
Verhuurders	2	2			
Wetenschappers		1	1		
<i>Totaal</i>	<i>2</i>	<i>6</i>	<i>1</i>	<i>4</i>	<i>0</i>
<i>% van totaal</i>	<i>15%</i>	<i>46%</i>	<i>8%</i>	<i>31%</i>	<i>0%</i>

Figuur 34. Resultaten stelling 13

Als de meningen met betrekking tot deze stelling in het licht van de tweede stelling (huurders nemen bijna altijd een ondergeschikte positie in) wordt bekeken dan is opvallend dat de verhuurders zeer consequent zijn in hun mening over de onderlinge verhouding tussen partijen. Waar zij het allen (deels) oneens waren met de stelling dat de huurder een ondergeschikte positie innemen zijn zij het allen (deels) eens met de stelling dat partijen gelijkwaardig zijn. De meningen van de overige deskundigen zijn minder eenduidig op dit punt.

6.4.4 Mogelijke gevolgen van de afschaffing

Stel dat de gehele huurtermijnbescherming op korte termijn afgeschaft zou worden. Welke veranderingen verwacht u dan op de volgende punten?

Stelling 14.

De gemiddelde looptijd van een huurovereenkomst zal

Stelling 14	Stijgen	Gelijk blijven	Dalen	Geen mening
Bedrijfsmakelaars	1	1	1	
Vastgoedjuristen			1	1
Huurders			2	
Verhuurders		2	2	
Wetenschappers		1	1	
<i>Totaal</i>	<i>1</i>	<i>4</i>	<i>7</i>	<i>1</i>
<i>% van totaal</i>	<i>8%</i>	<i>31%</i>	<i>54%</i>	<i>8%</i>

Figuur 35. Resultaten stelling 14

Overduidelijk is dat het overgrote deel van de deskundigen (85%) van mening is dat de looptijd van de huurovereenkomst gelijk zal blijven of zal dalen. De meerderheid is van mening dat deze zal dalen.

Stelling 15.

Het percentage van het totale aantal detailhandelsvestigingen dat onderdeel is van een keten of een franchisevestiging is zal

Stelling 15	Stijgen	Gelijk blijven	Dalen	Geen mening
Bedrijfsmakelaars				3
Vastgoedjuristen				2
Huurders		1		1
Verhuurders	1	2	1	
Wetenschappers		2		
<i>Totaal</i>	<i>1</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>6</i>
<i>% van totaal</i>	<i>8%</i>	<i>38%</i>	<i>8%</i>	<i>46%</i>

Figuur 36. Resultaten stelling 15

Maar liefst 84% van de deskundigen geeft aan geen mening over deze stelling te hebben of te verwachten dat de filialiseringsgraad gelijk zal blijven. Blijkbaar zien zij geen directe relatie tussen de huurtermijnbescherming en de filialiseringsgraad.

Stelling 16.

De branchering van de fooddetailhandel (aantal supermarkten versus speciaalzaken etc.) zal

Stelling 16	Stijgen	Gelijk blijven	Dalen	Geen mening
Bedrijfsmakelaars				3
Vastgoedjuristen				2
Huurders		1		1
Verhuurders		1	1	2
Wetenschappers		2		
<i>Totaal</i>	<i>0</i>	<i>4</i>	<i>1</i>	<i>8</i>
<i>% van totaal</i>	<i>0%</i>	<i>31%</i>	<i>8%</i>	<i>62%</i>

Figuur 37. Resultaten stelling 16

De meningen omtrent de branchering zijn nog minder duidend dan die omtrent de filialiseringsgraad. Maar liefst 92% verwacht geen veranderingen of heeft geen mening.

Stelling 17.

De gemiddelde leegstand van detailhandelsruimten zal

Stelling 17	Stijgen	Gelijk blijven	Dalen	Geen mening
Bedrijfsmakelaars			1	2
Vastgoedjuristen		1		1
Huurders	1	1		
Verhuurders		2	2	
Wetenschappers	1	1		
<i>Totaal</i>	<i>2</i>	<i>5</i>	<i>3</i>	<i>3</i>
<i>% van totaal</i>	<i>15%</i>	<i>38%</i>	<i>23%</i>	<i>23%</i>

Figuur 38. Resultaten stelling 17

Met betrekking tot de leegstand zijn de meningen duidelijk weer verdeeld. Ook hier verwacht echter 61% geen veranderingen of heeft zij geen mening. Alhoewel de meningen hier meer uiteenlopen dan bij de vorige twee stellingen lijken sterke verschuivingen niet te verwachten.

Stelling 18.

De mobiliteit (het aantal verhuizingen) van detailhandelsvestigingen zal

Stelling 18	Stijgen	Gelijk blijven	Dalen	Geen mening
Bedrijfsmakelaars	1	2		
Vastgoedjuristen	1			1
Huurders	1			1
Verhuurders	3	1		
Wetenschappers	2			
<i>Totaal</i>	<i>8</i>	<i>3</i>	<i>0</i>	<i>2</i>
<i>% van totaal</i>	<i>62%</i>	<i>23%</i>	<i>0%</i>	<i>15%</i>

Figuur 39. Resultaten stelling 18

De deskundigen zijn het evenwel grotendeels (62%) eens met de stelling dat de mobiliteit van detailhandelsvestigingen zal stijgen. Deze meningen zijn redelijk consistent met die bij stelling 14 omtrent de looptijd van de huurovereenkomsten. Men verwacht duidelijk meer verhuizingen van detailhandelsbedrijven.

Stelling 19.

Het aantal detailhandelsvestigingen zal

Stelling 19	Stijgen	Gelijk blijven	Dalen	Geen mening
Bedrijfsmakelaars		2		1
Vastgoedjuristen	1			1
Huurders		1		1
Verhuurders		3	1	
Wetenschappers		2		
<i>Totaal</i>	<i>1</i>	<i>8</i>	<i>1</i>	<i>3</i>
<i>% van totaal</i>	<i>8%</i>	<i>62%</i>	<i>8%</i>	<i>23%</i>

Figuur 40. Resultaten stelling 19

Alhoewel de deskundigen verwachten dat de mobiliteit van de detailhandelsvestigingen zal stijgen verwachten zij niet meer vestigingen. Maar liefst 85% verwacht dat het aantal vestigingen gelijk zal blijven of heeft geen mening.

Stelling 20.

Het aantal buitenlandse winkelketens dat op de Nederlandse markt actief is zal

Stelling 20	Stijgen	Gelijk blijven	Dalen	Geen mening
Bedrijfsmakelaars	1	2		
Vastgoedjuristen				2
Huurders		1		1
Verhuurders	2	2		
Wetenschappers	2			
<i>Totaal</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>0</i>	<i>3</i>
<i>% van totaal</i>	<i>38%</i>	<i>38%</i>	<i>0%</i>	<i>23%</i>

Figuur 41. Resultaten stelling 20

Opvallend is dat geen van de deskundigen verwacht dat de penetratiegraad van buitenlandse ketens zal dalen. Wel verwacht 38% een stijging van het aantal buitenlandse ketens als gevolg van de afschaffing van de huurtermijnbescherming.

Stelling 21.

Alles overwegende ben ik een voorstander van het

Stelling 21	Afschaffen van de huurtermijnbescherming	Aanpassen van de definitie	Handhaven van de huidige situatie
Bedrijfsmakelaars	1	2	
Vastgoedjuristen		1	1
Huurders	1		1
Verhuurders	2	1	1
Wetenschappers		2	
<i>Totaal</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>3</i>
<i>% van totaal</i>	<i>38%</i>	<i>38%</i>	<i>23%</i>

Figuur 42. Resultaten stelling 21

De meningen over deze stelling zijn duidelijk verdeeld. Het aantal deskundigen dat voorstander is van het handhaven van de huidige situatie is verdeeld over de categorieën. Welk duidelijk is dat 76% van de deskundigen van mening is dat de huidige situatie niet meer volstaat en er wijzigingen in de regeling doorgevoerd moeten worden.

6.5 Overige opmerkingen

Na de stellingen is in de enquête een tweetal open vragen gesteld waarbij de eerste betrekking had op de overige, mogelijke, gevolgen van de afschaffing van de huurtermijnbescherming en de tweede op overige opmerkingen.

De gemaakte opmerkingen worden hier besproken. Als eerste wordt gepleit voor een meer heldere definitie zodat het aantal rechtszaken hieromtrent afneemt. Daarnaast is er een aantal opmerkingen geplaatst omtrent de verhouding tussen huurder en verhuurder. Zo zou er bij de afschaffing van de huurtermijnbescherming een compensatieregeling voor de huurder moeten komen aangezien deze afschaffing voornamelijk voordelen voor de huurder met zich meebrengt. Eveneens is aangegeven dat de afschaffing weinig zal veranderen als niet ook de verhuurder ruimere opzeggingsgronden krijgt. Als slechts 1 partij eenvoudig op kan zeggen (de huurder) dan bepaalt die partij feitelijk de duur van de overeenkomst. Tot slot is opgemerkt dat de positie van de huurder door zijn locatiegebondenheid altijd ongelijk is met die van de verhuurder en dat afschaffing de huurder tot "vrijlopend en aangeschoten wild" zou maken.

Met betrekking tot de overige gevolgen van de afschaffing van de huurtermijnbescherming zijn ook een aantal interessante opmerkingen gemaakt. Zo zijn meerdere deskundigen van mening dat het afschaffen van de termijnbescherming tot een meer levendig en diverser detailhandelsbestand zal leiden. De afschaffing zou onder meer tot gevolg hebben dat de handel in huurcontracten af zal nemen omdat indeplaatsstelling minder interessant wordt. Eveneens zouden de winkelcentra leuker voor de consument worden omdat er meer wisselingen plaats gaan vinden en buitenlandse partijen of nieuwe formules meer mogelijkheden hebben om de markt te betreden. Daarnaast is er de nodige kritiek op (deels met de huurtermijnbescherming samenhangende) huurprijzbescherming. Het niveau van de beschermde huurprijs ligt lager dan de markthuurlaag waardoor veel partijen winkels op goede locaties bezet houden terwijl zij feitelijk geen marktconforme huur op kunnen brengen. Afschaffing zou dan leiden tot meer beschikbare winkelruimte op goede locaties.

6.6 Samenvatting

In dit hoofdstuk is de uitgevoerde enquête behandeld.

Uit het eerste cluster vragen volgt dat de deskundigen van mening zijn dat de huurder niet altijd een ondergeschikte positie ten opzichte van de verhuurder inneemt en dat het al dan niet van toepassing zijn van de huurtermijnbescherming gekoppeld zou kunnen worden aan de grootte van de organisatie van de huurder. Uit het tweede cluster stellingen volgt dat een uitbreiding of een beperking van de reikwijdte van de definitie niet gewenst is. De antwoorden op de stellingen van het derde cluster geven evenwel duidelijk aan dat de deskundigen van mening zijn dat de definitie verouderd is en aangepast zou moeten worden. Een herziening van de definitie is derhalve gewenst zolang dit maar geen aanpassing van de reikwijdte met zich mee brengt.

Met betrekking tot de mogelijke gevolgen van de afschaffing van de huurtermijnbescherming (het vierde cluster) zijn de meningen redelijk overeenkomstig. De filialiseringsgraad, de branchering, de leegstand en het aantal detailhandelsvestigingen zal nauwelijks veranderen. De meerderheid van de deskundigen is wel van mening dat de gemiddelde duur van de huurovereenkomst zal dalen en dat de mobiliteit van de detailhandelsvestigingen zal stijgen. Als er vervolgens gekeken wordt naar de stelling wat er verder moet gebeuren (afschaffen, aanpassen definitie of situatie handhaven) dan zijn de meningen sterk verdeeld. Wel is een overgrote meerderheid (76%) van mening dat de huidige situatie niet gehandhaafd kan worden.

De gemaakte opmerkingen bij de open vragen sluiten aan bij de resultaten van de enquête. De deskundigen zijn van mening dat het afschaffen van de huurtermijnbescherming zal leiden tot een meer divers detailhandelsbestand met meer vernieuwing en meer variatie doordat buitenlandse ketens en nieuwe formules meer toetredingsmogelijkheden krijgen.

Uit de impact analyse volgt dat er geen duidelijke verschuivingen te verwachten zijn op het gebied van de filialiseringsgraad, het aantal vestigingen, de branchering en de leegstand. Deze verwachting wordt ondersteund door de mening van de geënquêteerde deskundigen. Op het gebied van de penetratiegraad van buitenlandse ketens worden op grond van de impactanalyse geen wijzigingen verwacht terwijl de deskundigen een lichte stijging hiervan verwachten. Met betrekking tot de gemiddelde looptijd van de huurovereenkomst zijn de uitkomsten van de impactanalyse en de enquête eenduidig: deze zal door de afschaffing van de huurtermijnbescherming naar alle waarschijnlijkheid dalen. In het verlengde hiervan zal de mobiliteit van de detailhandelsvestigingen stijgen.

Hiermee kan de vierde deelvraag "Wat zijn de mogelijke gevolgen van de afschaffing van de huurtermijnbescherming voor de detailhandelsstructuur in Nederland?" beantwoord worden. Als gevolg van de afschaffing zal, naar alle waarschijnlijkheid, de looptijd van de huurovereenkomsten dalen en zal de mobiliteit van detailhandelsvestigingen stijgen. Winkelcentra en binnensteden zullen hierdoor meer divers in het winkelaanbod worden omdat er meer wisselingen en vernieuwingen plaats zullen vinden. Daarnaast krijgen nieuwe initiatieven en buitenlandse ketens meer mogelijkheden om tot de markt toe te treden wat de diversiteit van het aanbod ten goede zal komen. Al met al zal de afschaffing van de huurtermijnbescherming waarschijnlijk resulteren in een gevarieerder en voor de consument interessanter winkelaanbod.

7 Conclusie en aanbevelingen

7.1 Conclusie

Het voorgaande bezien kan overgegaan worden tot beantwoording van de probleemstelling van dit onderzoek:

“In hoeverre is de huurtermijnbescherming die de huurders van bedrijfsruimte op grond van art. 7:290 BW vandaag de dag genieten nog in overeenstemming met hetgeen de wetgever bij de invoering van deze bepaling voor ogen heeft gehad?”

De toepasselijkheid van de huurtermijnbescherming blijkt in een aanzienlijk aantal gevallen niet meer in overeenstemming te zijn met hetgeen de wetgever voor ogen heeft gehad. De reden hiervoor ligt in het feit dat de definitie van bedrijfsruimte onvoldoende aansluit bij de maatschappelijke ontwikkelingen die zich sinds de invoering van de bepaling voor hebben gedaan.

Nadat geconstateerd is dat de huurtermijnbescherming niet meer overeenkomt met de doelstelling van de wetgever is geanalyseerd wat de gevolgen van een eventuele afschaffing voor de Nederlandse detailhandelsstructuur zouden kunnen zijn. Hiertoe is allereerst een impactanalyse opgesteld waarin de situatie in 8 verschillende landen (met en zonder huurtermijnbescherming) is onderzocht om te kijken of er aanzienlijke verschillen zijn. Geconstateerd is dat veel van de waargenomen verschillen niet gekoppeld kunnen worden aan het al dan niet aanwezig zijn van de huurtermijnbescherming. Dit is slechts anders voor de gemiddelde duur van de overeenkomst. Deze zal, op grond van de onderzochte landen en data, als gevolg van de afschaffing van de huurtermijnbescherming waarschijnlijk dalen.

Nu de impactanalyse slechts een beperkt beeld geeft van de mogelijke gevolgen van de afschaffing is een enquête onder deskundigen afgenomen. De resultaten hiervan ondersteunen de uitkomsten van de impactanalyse. Een eventuele afschaffing van de huurtermijnbescherming zal waarschijnlijk tot gevolg hebben dat de gemiddelde duur van de huurovereenkomst zal dalen en de mobiliteit van de detailhandelsvestigingen zal stijgen. Winkelcentra en binnensteden zullen hierdoor meer divers in het winkelaanbod worden omdat er meer wisselingen en vernieuwingen plaats zullen vinden. Daarnaast krijgen nieuwe initiatieven en buitenlandse ketens meer mogelijkheden om tot de markt toe te treden wat de diversiteit van het aanbod ten goede zal komen. Al met al zal de afschaffing van de huurtermijnbescherming waarschijnlijk resulteren in een gevarieerder en voor de consument interessanter winkelaanbod.

Al met al kan geconcludeerd worden dat de huurtermijnbescherming, en met name de definitie die de reikwijdte daarvan bepaalt, als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen haar langste tijd heeft gehad en dringend aan herziening toe is. Een eventuele afschaffing van de huurtermijnbescherming zou, op grond van de beperkte reikwijdte van dit onderzoek, positieve gevolgen kunnen hebben voor de Nederlandse detailhandelsstructuur.

7.2 Aanbevelingen t.a.v. de wetgever

Op de wetgever wordt het dringende beroep gedaan om de definitie van art. 7:290 lid 2 BW te herzien. De huidige situatie doet geen recht aan de sterk gewijzigde maatschappelijke omstandigheden en leidt tot situaties waarvan de wetgever zelf erkent dat zij onwenselijk zijn. Het verschil in geboden bescherming tussen de regeling die van toepassing is op bedrijfsruimten en die van toepassing is op overige gebouwde onroerende zaken is dusdanig groot dat het van essentieel belang is om geen onduidelijkheid te laten bestaan over het kwalificatievraagstuk.

Wellicht dat een herziene definitie wederom nieuwe gedingen omtrent de uitleg van deze definitie te weeg zal brengen. Het ligt echter op de weg van de wetgever om de definitie helder en ondubbelzinnig te formuleren. De omvang van te verwachten jurisprudentie ligt dan ook in een aanzienlijke mate op het bord van de wetgever.

7.3 Aanbevelingen voor nader onderzoek

Dit onderzoek heeft zich met name beperkt tot de reikwijdte van de definitie en in mindere mate tot de inhoudelijke bepalingen van de huurtermijnbescherming. Om een inzicht te krijgen in de mogelijkheden om de regeling beter aan te laten sluiten op de huidige maatschappelijke situatie is het wenselijk om eveneens onderzoek te doen naar de inhoudelijke aspecten van de huurtermijnbescherming. Daarnaast bestaan de beschermingsmaatregelen van de vierde titel van de zesde afdeling van het zevende BW uit meer dan alleen de huurtermijnbescherming. Om een goed beeld van de materie te kunnen krijgen, en om op grond daarvan tot een integrale herziening van de regeling omtrent bedrijfsruimte te komen, is het aan te bevelen om de gehele regeling, en daarmee ook de onderlinge samenhang tussen de bepalingen, te onderzoeken. Slechts dan kan een voorstel tot een nieuwe regeling gedaan worden die niet alleen recht doet aan de huidige (en wellicht toekomstige) maatschappelijke situatie maar waarin ook een evenwicht gezocht kan worden tussen de belangen van de huurder en verhuurder welke aansluit bij de huidige verhoudingen.

7.4 Reflectie op het onderzoek

Zoals reeds vermeld is in dit onderzoek alleen gekeken naar de huurtermijnbescherming. Deze huurtermijnbescherming is een van de minst complexe bepalingen uit de regeling die van toepassing is op de huur van bedrijfsruimte. Daarnaast is zij ingevoerd ter uitsluitende bescherming van de huurder. Om een goed beeld te kunnen krijgen van de wijze waarop de belangen van de huurder en de verhuurder in de regeling aan bod komen zou een breder onderzoek wellicht een ander licht op de materie hebben doen werpen. Eerder is gesteld dat de huurder niet in alle gevallen een ondergeschikte positie ten opzichte van de verhuurder inneemt. De wijze waarop de belangen van de verhuurder worden behartigd zijn in dit onderzoek nauwelijks aan bod gekomen terwijl dit wellicht de lacune tussen het doel van de regeling en haar feitelijke uitwerking minder zou doen lijken dan op basis van slechts de huurtermijnbescherming naar voren komt.

Met betrekking tot de impactanalyse is gekozen voor een beperkt aantal meetpunten. Het gevolg hiervan is dat veel factoren die ten grondslag kunnen liggen aan de verschillen in detailhandelsstructuur van de onderzochte landen niet mee zijn genomen. De gekozen meetpunten zijn dan ook in zeker opzicht arbitrair en kunnen niet tot eenduidige, in het algemeen geldende, conclusies leiden. Wellicht dat het, achteraf gezien, voor het onderzoek relevanter was geweest om niet naar de brede mogelijke gevolgen van de afschaffing van de huurtermijnbescherming te kijken maar slechts naar de gevolgen voor een specifiek element. Als bijvoorbeeld alleen naar de invloed van een afschaffing op de gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten was gekeken dan zouden meer, specifiek op dit punt gerichte, meetpunten kunnen worden geformuleerd. De conclusie zou dan gestoeld kunnen worden op een groter deel van de factoren die een invloed op deze looptijd hebben.

Met betrekking tot de enquête is ervoor gekozen om een beperkt aantal deskundigen te raadplegen. Dit leidt daarmee automatisch tot een beperkt aantal meningen. Om een beeld te krijgen van de mening van betrokkenen was het wellicht beter geweest om niet een specifiek en beperkt aantal deskundigen in het onderzoek te betrekken maar een grotere groep betrokkenen.

De enquête had bijvoorbeeld ook verzonden kunnen worden aan verenigingen van vastgoedadvocaten, bedrijfsmakelaars, belangenbehartigers van huurders en vertegenwoordigers van verhuurders. Hiermee waren mogelijk honderden reacties verkregen waarmee de conclusies van de enquête op een grotere onderzoekspopulatie gebaseerd zouden zijn. Het risico van een dergelijke operatie is uiteraard wel dat men niet de specifieke deskundigheid van de respondenten kent wat in de huidige opzet van de enquête wel het geval is geweest. De resultaten van de enquête zijn nu gebaseerd op een beperkt aantal meningen; de ter zake deskundigheid van de bevroagde personen staat echter wel buiten enige twijfel vast.

Literatuurlijst

- Asser 5-IIa 2007.** Asser/Abas, P (2007). *Asser (bzo) 5-IIa Huur*. Deventer: Kluwer.
- Baarda & De Goede 1999.** Baarda, D.B., Goede, M.P.M. de (1999). *Methoden en Technieken*. 2^e druk. Houten: Stenfert Kroese.
- Bord Bia 2008.** Bord Bia (2008). *Overview of the French Retail & Food Service market*. Parijs: Bord Bia.
- Borst 2006.** Borst, F.C. (2006). Kwalificatie van bedrijfsruimte; welk huurregime is van toepassing? *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte*, 2006-5.
- BPF/IPD 2011.** BPF/IPD (2011). *BPF / IPD Annual Lease Review 2011 (UK)*. London: BPF/IPD.
- Brahn & Reehuis 2007.** Brahn, O.K., Reehuis, W.H.M. (2007). *Zwaartepunten van het vermogensrecht*. 8^e druk. Deventer: Kluwer.
- BsF 2010.** Bundesamt für Statistik. *Detailhandel 1: Anzahl Betriebe und Beschäftigung (Vollzeitäquivalente) pro Betrieb nach Wirtschaftszweigen 2001 bis 2008*. Neuchâtel: BfS.
- CBRE 2010 Frankrijk.** CB Richard Ellis (2010). *The French Retail Market Annual Report 2010*. London: CBRE.
- CBRE 2010.** CB Richard Ellis (2010). *Multiple Expansion Activity UK. March 2010*. London: CBRE.
- CBRE 2011.** CB Richard Ellis (2011). *How global is the business of retail?* London: CBRE.
- CBRE 2011-2.** CB Richard Ellis (2011). *Market View Retail Market Austria*. London: CBRE.
- Colliers 2011.** Colliers uFG PM (2011). *Market Overview France. 1st Trimester 2011*. Paris: Colliers uFG PM.
- Cushman 2011.** Cushman & Wakefield (2011). *European Retail Report Q4 2011*. London: Cushman & Wakefield.
- Cushman 2011-2.** Cushman & Wakefield (2011). *Shopping centre development report Europe September 2011*. London: Cushman & Wakefield.
- CvB 2012.** Centrum voor Beleidsevaluatie, B&A Groep. Ingezien op 20-02-2012 op <http://www.bagroep.nl/index.php?id=103>.
- Driessen 2007.** Driessen, B.M., Kempen, C.M.C. (2007). *Hotels en Vastgoed*. Den Haag: Invast.
- EHL 2010.** EHL (2010). *Vienna Retail Market report 2010*. Wenen: EHL.
- EIM 2010.** EIM, NFV, Rabobank (2010). *Franchisemonitor 25 mei 2010*. Hilversum: Nederlandse Franchise vereniging.

Euromonitor 2009. Euromonitor (2009). *World Retail Data and Statistics 2008/2009*. London: Euromonitor.

GLG 2010. Global Legal Group (2010). *The International Comparative Legal Guide to Real Estate 2010*. London: GLG.

Groot Koerkamp 2006. Groot Koerkamp J., Raas-de Lange W. (2006). Huurrecht bedrijfsruimte in Frankrijk en Duitsland. *TvHB* 2006(1).

Hahn 2011. Hahn Group (2011). *Retail Real Estate Report – Germany*. 6^e editie. Bergisch Gladbach: Hahn Group.

IPD 2011. IPD (2011). *IPD German Annual Lease Review 2011*. Wiesbaden: IPD.

IS 2010. Invest Sweden (2010). *Sector overview Retail*. Stockholm: Invest Sweden.

JLL 2009. Jones Lange LaSalle (2009). *Major European Retail Terms 2009*. London: Jones Lange LaSalle.

Kerpestein 2005. Kerpestein, G.M. (2005). *Huur en verhuur van bedrijfsruimte* (diss. Leiden).

Kloosterman et al. 2008. Kloosterman, A.M., Rossel, H.J., Stempvoort, J.P. (2008). *Hoofddlijnen in het huurrecht*. 6^e druk. Deventer: Kluwer.

La Porta 2007. La Porta, R., Lopez-de-Silanes, F., Shleifer, A. (2007). *The economic consequences of legal origins*. Cambridge: National Bureau of Economic Research.

Lex Mundi 2009. Lex Mundi (2009). *Issues Relating To Commercial Leasing in Switzerland*. Houston: Lex Mundi.

Local Data Company 2011. Local Data Company (2011). *End of Year Vacancy Report 2011. Vacancy European Centers*. London: Local Data Company.

Locatus 2008. Locatus (2008). *Locatus Retail Facts 2008*. Woerden: Locatus.

Locatus 2009. Locatus (2009). *Locatus Retail Facts 2009*. Woerden: Locatus.

Locatus 2010. Locatus (2010). *Locatus Retail Facts 2010*. Woerden: Locatus.

Locatus 2011. Locatus (2011). *Locatus Retail Facts 2011*. Woerden: Locatus

Locatus 2011-2. Zandbergen, G. (2011). *Locatus Retail Reflect 7 december 2011*. Woerden: Locatus.

Locatus 2012. Locatus (2012). *Aantal verkooppunten naar type winkelgebied en groep in Nederland per 1 februari 2012*. Woerden: Locatus.

Locatus België 2011. Locatus (2011). *Locatus Retail Facts 2011 (België)*. Strombeek-Bever:Locatus.

Locatus Top 100 2011. Locatus (2011). *Top 100 formules in Nederland op basis van aantal verkooppunten november 2011*. Woerden: Locatus.

- Ludwig 2012.** Ludwig, Th., Dam, D. van (2012). *Huurrecht en franchise*. Rotterdam: Ludwig & Van Dam.
- Maican 2010.** Maican, F. & Orth, M. (2010). *Store Dynamics, Differentiation and Determinants of Market Structure*. Gothenburg: University of Gothenburg.
- Metro 2011.** Metro (2011). *Metro Retail Compendium 2010/2011*. Düsseldorf: Metro AG.
- Mutrap 2011.** Mutrap (2011). *Comparative legal frameworks of distribution services and state regulation of the retail sector*. Ha Noi: Mutrap.
- NAI 2011.** NAI Global. *Market overview Sweden okt. 2011*. Princeton: NAI Global.
- Nirov 1996.** Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (Nirov) (1996). *Op Dezelfde Leest II*. Alphen a/d Rijn: Kluwer.
- ONS 2012.** Office for National Statistics (2012). *Retail Sales, October 2011*. Newport: ONS.
- Pitlo 2006.** Pitlo deel 3. Reehuis, W.H.M, Heisterkamp, A.H.T. (red) (2006). *Goederenrecht*. Deventer: Kluwer.
- Raas 2005.** Raas-de Lange W. (2005). Huurrecht bedrijfsruimte in Engeland en België, *TvHB*, 2005 (5).
- Resource Analysis 2004.** Resource Analysis (2004). *Radarwerk. Een beleidscompendium*. Antwerpen: Resource Analysis.
- CS 2012.** Credit Suisse (2012). *Retail Outlook 2012*. Zurich: Credit Suisse.
- Schaffner 2011.** Schaffner, C (2011). *Filialisierungsgrad - der neue Feind der Individualisten*. Herklotzgasse: Schaffner.
- Teeuw 2011.** Teeuw, F.C.P. (2011). *Huurgeschillen ontleed*. 5^e druk. Delft: Eburon.
- Van Apeldoorn 2003**
Boon, P.J., Reijntjes, J.M., Rinkes, J.G.F. (red) (2003). *Inleiding tot de studie van het Nederlands recht*. 21^e druk. Deventer: Kluwer.
- Van Dale.** Kruyskamp, C. (red.) (1976). *Groot Woordenboek der Nederlandse Taal*. 10e druk. Utrecht: Van Dale Uitgevers.
- Van der Burg et al. 2009.** Burg, M.P. van der, Groenewegen, G., Makkinga, F.J.H.L., Mosma, J.A., Sheer Mahomed, G.I. (2009). *Gemeentelijke belastingen en de wet WOZ*. 6^e druk. Deventer: Kluwer.
- Velthoven 2004.** Velthoven, B.C.J. van, Voert, M.J. ter (2004). *Rechtstreeks 4*, 2004.
- Wessels & Verheij 2010.** Wessels, B., Verheij, A.J. (red) (2010). *Bijzondere overeenkomsten*. 2^e druk. Deventer: Kluwer.
- Wuest 2011.** Wuest & partner (2011). *Property Market Zwitserland 2010*. Zurich: Wuest & partner.

Parlementaire stukken

Handelingen II 1970/71	15
Handelingen II 1978/79	14
Kamerstukken II 1966/67, 8875, nr. 3 (MvT)	passim
Kamerstukken II 1969/70, 8875, nr. 6 (MvA)	15, 16, 17
Kamerstukken II 1969/70, 8875, nr. 9 (NV II)	15
Kamerstukken II 1979/80, 8875, nr 6 (MvA)	15
Kamerstukken II 1994/95, 24 036, nr. 1.....	24
Kamerstukken II 1997/98, 24 036, nr. 87.....	24
Kamerstukken II 1997/98, 26 089, nr. 3 (MvT)	14
Kamerstukken II 1999/2000, 26 932, nr. 3 (MvT)	17
Kamerstukken II 1999/2000, 26 932, nr. 5 (NV II)	11
Kamerstukken II 2007/08, 24 036, nr. 355.....	24
TM, Parl. Gesch. Boek 3	13
Besluit van 6 november 2003.....	30
KB van 22 mei 2003 (Stb. 2003, 230).....	99

Jurisprudentie

HR 22 juli 1976, LJN AC5762	18
HR 1 maart 1961, NJ 1961, 237.....	14
HR 12 mei 2006, LJN AV6080	18
HR 16 mei 1975, NJ 1975, 437	14
HR 16 september 2011, LJN BT1536	12
HR 19 maart 1993. NJ 1993, 508.....	18
HR 19 november 1976, NJ 1977, 161	14
HR 2 december 1977, NJ 1979, 103	18
HR 22 november 1989, LJN AD0953	17
HR 23 september 1983, NJ 1984, 309	16
HR 23 september 2005, LJN AV1895	18
HR 24 december 1993, NJ 1994, 215	14
HR 24 september 2004, WR 2005, 1	13
HR 27 februari 1987, NJ 1987, 532.....	18
HR 3 december 2004, LJN AR4783	17
HR 30 september 2005, NJ 2006, 101	17
HR 31 oktober 1997, NJ 1998, 97	12
HR 4 mei 1979, NJ 1979, 509.....	17
HR 4 oktober 1996, NJ 1997, 103.....	16
Hof 's-Gravenhage 10 februari 2009, LJN: BH6976	16
Hof 's-Gravenhage 22 juni 1983, LJN AI7215	18
Hof 's-Gravenhage 8 januari 1987, NJ 1988, 619.....	17
Hof 's-Hertogenbosch 30 oktober 2002, LJN AF2806	18
Hof Amsterdam 15 november 1990, NJ 1991, 535.....	14
Hof Amsterdam 16 maart 2006, Prg. 2006, 139	13
Hof Amsterdam 24 april 2008, LJN BD7064.....	15
Hof Amsterdam 4 mei 1995, Prg. 1995, 4422.....	14
Hof Amsterdam 7 maart 1996, KGK 1996, afl. 37	12

Hof Amsterdam, 23 april 1999, nr 98/0065	12
Hof Arnhem 24 november 2009, LJN BL8298	16
Hof Leeuwarden 25 oktober 2006, LJN AZ0940	17
Hof Leeuwarden 25 oktober 2006, NJF 2007, 167	14
Rb. 's-Hertogenbosch 7 februari 1972, LJN AB7365	18
Rb. Amsterdam 23 december 1981, NJ 1982, 440	18
Rb. Arnhem 19 oktober 1978, Prg. 1980, 1468	14
Rb. Arnhem 6 maart 1986, NJ 1987,783	13
Rb. Breda (vzr.) 12 april 1985, LJN AH0691	18
Rb. Haarlem (vzr.) 9 april 1986, LJN AH1145)	17
Rb. Haarlem 1 augustus 1989, LJN AI8176	18
Rb. Leeuwarden 6 februari 1992, NJ 1993, 343	12
Rb. Maastricht 23 april 1987, Prg. 1987, 2730	13
Rb. Utrecht 14 maart 2001, LJN AK4482	18
Ktg. Brielle 28 mei 1996, Prg. 1996, 4670	18
Ktr. Sittard 25 februari 2000, LJN AJ0055	18
Ktr. Almelo 12 januari 1996, WR 1996, 42	17
Ktr. Amsterdam 13 april 1995,WR1995, 69	14
Ktr. Amsterdam 7 mei 1997, LJN AK0862	17
Ktr. Boxmeer 3 juli 2001, WR 2001, 83	17
Ktr. Delft 23 mei 1996, Prg. 1996, 4636	14
Ktr. Delft 4 februari 1999, WR 2000, 15	18
Ktr. Groningen 13 maart 1978 LJN: AJ0321	18
Ktr. Groningen, 13 maart 1978, LJN AJ0321	18
Ktr. Heerlen 15 april 1981, NJ 1981, 438	18
Ktr. Leeuwarden 28 februari 2006, Prg. 2006, 77	16
Ktr. Leiden 24 december 1980, LJN AJ0530	18
Ktr. Leiden 6 augustus 1980, LJN AJ0510	18
Ktr. Middelburg 21 maart 2005, WR 2005, 60	12
Ktr. Rotterdam 10 februari 1978, NJ 1979, 125	16
Ktr. Utrecht 30 juni 2006 WR 2007, 7	16
Ktr. Zwolle 13 februari 2006, LJN AV3071	18
Ktr. Zwolle 17 mei 2006, LJN AX2341	18

Bijlage A. Aantal 7:290 BW bedrijfsruimten per 2010

Bedrijven; SBI 2008	Vestigingen 2006	Vestigingen 2007	Vestigingen 2008	Vestigingen 2009	Vestigingen 2010
Wel bedrijfsruimte (SBI 2008)					
451 Autohandel en -reparatie	15505	15990	16810	17000	16905
452 Gespecialiseerde autoreparatie	4410	4685	5000	5190	5285
453 Handel in auto-onderdelen	585	660	710	720	710
454 Handel en reparatie van motorfietsen	705	750	820	845	850
471 Supermarkten en warenhuizen	6505	6875	6650	6665	6630
472 Winkels in voedingsmiddelen	11585	11225	10875	10595	10470
473 Tankstations	1985	2110	2185	2195	2195
474 Winkels in consumenten-elektronica	3835	3910	3825	3790	3705
475 Winkels in overige huishoudwaren	14375	14470	14450	14390	14370
476 Winkels in recreatie-artikelen	8060	8320	8260	8305	8295
477 Winkels in overige artikelen	43045	44675	44700	44955	44785
551 Hotels	2620	2675	2755	2910	2990
552 Verhuur van vakantiehuisjes e.d.	1505	1575	1695	2110	2150
553 Kampeerterreinen	1555	1605	1650	1715	1705
561 Restaurants, andere eetgelegenheden	18325	18990	19265	20745	20765
5629 Kantines en contractcatering	955	1015	1045	1070	1045
563 Cafés	10670	10605	10585	10835	10505
74202 Ontwikkelwinkels	190	90	90	90	85
952 Reparatie van consumentenartikelen	3455	3545	3630	3710	3765
96013 Wassalons verzendinrichtingen	290	300	290	290	280
96021 Kappers	12175	12965	13585	14075	14510
96022 Schoonheidssalons	10190	11105	12200	12970	13860
Totalen	172525	178140	181075	185170	185860
Geen bedrijfsruimte (SBI 2008)					
5914 Bioscopen	155	155	145	135	135
6622 Assurantietussenpersonen	6815	6770	6365	6405	6075
6831 Bemiddeling in onroerend goed	5785	6280	6415	6315	6190
77111 Verhuur van personenauto's	415	425	450	480	455
7721 Verhuur van recreatieartikelen	440	480	485	485	500
7722 Videotheken	705	635	540	470	405
77292 Verhuur van huishoudartikelen	495	515	515	500	510
77299 Verhuur overige consumentenwaren	715	775	780	815	840
77391 Verhuur van automaten	70	65	55	30	45
7810 Arbeidsbemiddeling	2415	2845	3305	3890	4070
78201 Uitzendbureaus	5225	5425	5850	6110	6115
78202 Uitleenbureaus		1945	2120	2445	2680
7911 Reisbemiddelingsbureaus	2385	2510	2410	2480	2425
7912 Reisorganisatiebureaus	985	1025	1010	1020	1025
7990 Reisinformatie- en reserveerbureaus	395	385	410	435	435
8621 Praktijken van huisartsen	5495	5350	5295	5365	5460
86231 Praktijken van tandartsen	5595	5590	5625	5480	5605
86232 Praktijken tandheelspecialisten	360	380	365	390	400
86912 Praktijken van fysiotherapeuten	8930	8900	8795	8955	9080
88911 Kinderopvang	2775	3250	3560	3840	4270
88912 Peuterspeelzaalwerk	645	670	620	580	525
90041 Theaters en schouwburgen	145	150	150	155	160
90042 Evenementenhallen	35	40	35	40	40
91021 Musea	275	285	275	285	285
91022 Kunstgalerieën en expositieruimten	135	130	140	140	130
91041 Dierentuinen	85	85	80	75	75
92001 Loterijen en kansspelen	30	35	35	40	40
92009 Exploitatie van speelautomaten	510	490	505	515	505
93111 Zwembaden	305	300	300	300	305
93125 Paardensport en maneges	525	550	585	575	570
9313 Fitnesscentra	975	1080	1165	1320	1355
93146 Sportscholen	400	425	445	470	495
93211 Pret- en themaparken		215	240	250	270
96032 Crematoria en mortuaria	95	100	95	105	105
9604 Sauna's, solaría, baden e.d.	1335	1520	1690	1985	2205
Totalen	57810	59980	61190	63135	63890

Bijlage B. Begeleidend schrijven enquête

Onderwerp: onderzoek huurtermijnbescherming bedrijfsruimten

*Dit onderzoek wordt uitgevoerd onder
begeleiding van prof. dr. E.F. Nozeman*

Geachte heer/mevrouw XXXX,

Ter afronding van mijn studie aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen doe ik op dit moment onderzoek naar de (on)houdbaarheid van de huurtermijnbescherming zoals deze van toepassing is op de huur van bedrijfsruimten.

Aanleiding tot dit onderzoek is het feit dat er sinds de invoering van de regeling in 1970 sprake is geweest van een onophoudelijke stroom arresten over dit onderwerp. Vooral de vraag wat nu precies wel of niet onder het begrip bedrijfsruimte valt leidt tot veel discussie.

De doelstelling van het onderzoek is dan ook om na te gaan welke partijen de wetgever oorspronkelijk heeft willen beschermen en of die partijen, gezien de veranderde marktomstandigheden, nog wel beschermd zouden moeten worden.

Om deze doelstelling te kunnen verwezenlijken is de mening van deskundigen onmisbaar. Daarom zou ik u willen vragen om uw mening te geven door bij een aantal stellingen aan te geven in hoeverre u het hier mee eens of oneens bent. Het betreft een twintigtal stellingen zodat het beantwoorden hiervan niet meer dan ongeveer 10 minuten hoeft te duren. De resultaten worden anoniem verwerkt en zijn niet te herleiden naar individuele personen of organisaties. Vanzelfsprekend worden de data alleen voor mijn eigen onderzoek gebruikt.

Als dank voor uw medewerking krijgt u desgewenst het eindrapport zo spoedig mogelijk toegestuurd. U kunt uw interesse hiervoor in de vragenlijst aangeven.

Gezien het feit dat er slechts een beperkt aantal (40) deskundigen in het onderzoek wordt betrokken zou ik u willen vragen om voor 17 maart 2012 uw mening te geven. Uw deelname is van groot belang voor het onderzoek en de conclusies die daaruit volgen.

Om de deelname voor u zo toegankelijk mogelijk te maken is de enquête online geplaatst. U kunt aldaar uw mening over elke stelling aanvinken en eenvoudig versturen.

U vindt de enquête op: <http://www.290bedrijfsruimte.nl/enquete.php>

Voor vragen of opmerkingen kunt u mij altijd bereiken via het e-mail adres waarvan dit bericht is verzonden.

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking en mede namens mijn begeleider

met vriendelijke groet

Jelte Kinderman

Bijlage C. Enquêtevragen

De antwoordmogelijkheden voor de vragen 1 t/m 13 zijn:

Eens *Deels mee eens* *Deels mee oneens* *Oneens* *Geen mening*

Algemeen

1. Huurders van detailhandels-, ambachts- en horeca ruimten moeten wettelijk beschermd worden in die zin dat zij recht moeten hebben op een minimale huurperiode van 10 jaren.
2. Huurders van detailhandels-, ambachts- en horeca ruimten nemen in economisch en maatschappelijk opzicht bijna altijd een ondergeschikte positie ten opzichte van de verhuurder in.
3. De huurtermijnbescherming moet van toepassing zijn op de huur van elke detailhandels-, ambachts- en horeca ruimte ongeacht de grootte van de organisatie van de huurder.

De reikwijdte van de huurtermijnbescherming

4. De definitie van art. 7:290 BW is helder en geeft geen aanleiding tot discussie over de vraag welke ruimten er nu wel of niet onder de definitie vallen.
5. De definitie van art. 7:290 BW is te beperkt en zou uitgebreid moeten worden zodat ook de huur van ruimten door beroepsuitoefenaars (adviseurs, medici etc.) onder de huurtermijnbescherming valt.
6. De definitie van art. 7:290 BW is te beperkt en zou uitgebreid moeten worden zodat ook de huur van kantoorruimte onder de huurtermijnbescherming valt.
7. De definitie van art. 7:290 BW is te beperkt en zou zo uitgebreid moeten worden zodat ook de huur van opslagruimten en industrie onder de huurtermijnbescherming valt.
8. De definitie van art. 7:290 BW is te uitgebreid en zou ingeperkt moeten worden zodat alleen de huur van winkels onder de huurtermijnbescherming valt.

De actualiteit

9. De definitie van art. 7:290 BW is verouderd waardoor er een aanzienlijk aantal bedrijven is dat niet onder de definitie valt maar hier wel onder zou moeten vallen (bijvoorbeeld een zonnestudio, bioscoop of videotheek).
10. De definitie van art. 7:290 BW is verouderd waardoor er een aanzienlijk aantal bedrijven is wat wel onder de definitie valt maar geen huurtermijnbescherming nodig heeft (bijvoorbeeld een ketenfiliaal of een franchisevestiging).
11. De huurtermijnbescherming zou van regelen in plaats van dwingend recht moeten worden zodat partijen de vrijheid hebben om van de voorgeschreven huurtermijnen af te wijken.

12. Het concept van de huurtermijnbescherming is verouderd en het zou beter zijn om de gehele huurtermijnbescherming af te schaffen zodat partijen onderling de duur van de huurovereenkomst vast kunnen stellen.
13. Het concept van de huurtermijnbescherming is verouderd en doet geen recht meer aan de huidige maatschappelijke situatie waarin huurder en verhuurd veelal gelijkwaardige partijen zijn.

Mogelijke gevolgen van afschaffing

Stel dat de gehele huurtermijnbescherming op korte termijn afgeschaft zou worden. Welke veranderingen verwacht u dan op de volgende punten:

14. De gemiddelde looptijd van een huurovereenkomst zal
Stijgen *Gelijk blijven* *Dalen* *Geen mening*
15. Het percentage van het totale aantal detailhandelsvestigingen dat onderdeel is van een keten of een franchisevestiging is zal
Stijgen *Gelijk blijven* *Dalen* *Geen mening*
16. De branchering van de fooddetailhandel (aantal supermarkten versus speciaalzaken etc.) zal
Veranderen *Niet veranderen* *Geen mening*
17. De gemiddelde leegstand van detailhandelsruimten zal
Stijgen *Gelijk blijven* *Dalen* *Geen mening*
18. De mobiliteit (het aantal verhuizingen) van detailhandelsvestigingen zal
Stijgen *Gelijk blijven* *Dalen* *Geen mening*
19. Het aantal detailhandelsvestigingen zal
Stijgen *Gelijk blijven* *Dalen* *Geen mening*
20. Het aantal buitenlandse winkelketens dat op de Nederlandse markt actief is zal
Stijgen *Gelijk blijven* *Dalen* *Geen mening*
21. Alles overwegende gaat mij voorkeur uit naar het
Afschaffen van de huurtermijnbescherming *Aanpassen van de definitie* *Handhaven van de huidige situatie*
22. Zijn er volgens u nog andere gevolgen die een eventuele afschaffing van de huurtermijnbescherming met zich mee zou kunnen brengen? Zo ja, kunt u aangeven welke veranderingen u verwacht en waarom?
23. Heeft u nog aanvullende opmerkingen met betrekking tot de (afschaffing van de) huurtermijnbescherming?

Bijlage D. Geënquêteerde deskundigen

Verhuurders

Altera Vastgoed
Corio Nederland
IPMMC
Multi Vastgoed
Nieuwe Steen Investments
Provast
Redevco
Unibail Rodamco

Huurders

Bakker Bart
Blokker
Bruna
Detailhandel Nederland
Hoofdbedrijfschap Detailhandel
Hornbach
Spar
Van Haren Schoenen

Bedrijfsmakelaars

CB Richard Ellis
Cushman & Wakefield
DTZ Zadelhoff
HB Kroese Paternotte
Jones Lang LaSalle
MVG
NAI Netherlands
O&G Bedrijfsmakelaars

Vastgoedjuristen

Blenheim Advocaten
Boekel de Neree
Croon Davidovich Advocaten
De Brauw Blackstone Westbroek
DLA Piper
GMW Advocaten
Tanger Advocaten
VBTM Advocaten

Wetenschappers

Nyenrode
Radboud Universiteit Nijmegen
Rijksuniversiteit Groningen
Rijksuniversiteit Groningen
Universiteit Utrecht
Universiteit van Amsterdam
Universiteit van Amsterdam
Universiteit van Twente