

(Her)overweging van het 290/230a-stelsel

145

Verslag door mr. J.M. Heikens van de gelijknamige workshop op het VHA-lustrumcongres d.d. 12 oktober 2012 onder leiding van mr. M.F.A. Evers en mr. T.H.G. Steenmetser.

Evers en Steenmetser leiden het in de workshop te behandelen onderwerp in. Op de agenda staat een aantal stellingen waarover in de workshop zal worden gediscussieerd. Die stellingen betreffen enkele wijzigingen van het stelsel, waarbij de vraag of een onderscheid tussen huurders van verschillende soorten bedrijfsruimte gerechtvaardigd is en zo ja hoe dit onderscheid zou moeten luiden, centraal staat. Hoe is het huidige stelsel tot stand gekomen?

Steenmetser pakt de draad op in 1959 toen de staatscommissie onder leiding van prof. mr. Ph.A.N. Houwing werd ingesteld met als taak om onderzoek te doen naar de vraag of de rechtspositie van huurders van bedrijfsruimten herziening behoeft. De commissie kreeg de opdracht eventuele voorstellen in de vorm van een wetsontwerp neer te leggen en daarbij de invloeden van eventuele voorstellen op het onteigeningsrecht te betrekken. Achtergrond van de benoeming van de commissie en de opdracht lag in het feit dat de schaarste aan gebouwd onroerend goed sinds het einde van de Tweede Wereldoorlog was afgenomen. Men voorzag dat de Huurwet haar betekenis voor bedrijfspannen zou gaan verliezen nu de wederopbouw als afgerond werd beschouwd. Belangrijk is dus dat schaarste niet langer als uitgangspunt gold. Plaatsgebondenheid van de onderneming van de huurder was nu het nieuwe adagium. Van een splitsing in verschillende huurregimes was op dat moment geen sprake.

Het rapport van de commissie werd in 1966 naar buiten gebracht als een concreet wetsontwerp. In de discussie in het daaropvolgende wetgevingstraject kreeg de bescherming van het midden- en kleinbedrijf de overhand, juist vanwege het accent dat in die discussie werd gelegd bij de plaatsgebondenheid van de in het gehuurde gevestigde onderneming. Zo werd in de memorie van toelichting benadrukt dat het voor de huurder van bedrijfsruimte een noodzakelijke voorwaarde is om te beschikken over een voor zijn bedrijf geschikt pand. Geschikt in de zin van gebruiksfuncties voor het opslaan, bewerken en aanbieden van goederen en in economische zin dat het door (een vaste) klantenkring kon worden bezocht. In eerste instantie werd uitgegaan van een ruime interpretatie van het begrip 'bedrijfsruimte', zodat daaronder ook fabrieken, kantoren en opslagplaatsen vielen, maar uitgezonderd bleven ongebouwd onroerend goed en ruimten die werden gebruikt voor de uitoefening van een beroep. Voor de positie van de verhuurder werd uitsluitend gekeken naar diens belang bij betaling van de huur. De persoon en de achtergrond van de huurder werd als minder relevant beschouwd.

Het wetsvoorstel werd zeer kritisch ontvangen in de Tweede Kamer. In de memorie van antwoord reageerde de minister met een ommezwaai door te stellen dat de werkingssfeer van het wetsvoorstel als te ruim werd bevonden en beperkt diende te blijven tot de detailhandel, het ambachtsbedrijf en het horecabedrijf. De minister overwoog dat de in het eerdere wetsvoorstel gekozen uitgangspunten met betrekking tot plaatsgebondenheid en goodwill niet golden voor de ruime categorie van andere ondernemingen. Hiermee was de tweedeling een feit. Maar ook de materiële bescherming van de huurder werd uitgebreid. Er werd een stelsel van opzeggingsbescherming vanaf 10 jaar geïntroduceerd. Ook de eerste vorm van huurprijzbescherming zag het licht, overigens nog zonder verwijzing naar referentie huren over voorliggende jaren, maar wel op basis van vergelijkbare bedrijfsruimte. Ook kende het wetsvoorstel al een systeem van indeplaatsstelling. Het wetsvoorstel trad per 1 mei 1971 in werking. Aldus Steenmetser, die daarop het stokje doorgeeft aan Evers.

Zij pakt de draad op in 1990 toen het Ministerie van Economische Zaken aan Bakkenist opdracht verleende voor het uitvoeren van een onderzoek met de vraag of de wettelijke regeling nog voldeed aan de doelstelling van de wetgever en de behoeften van huurders en verhuurder en/of de wettelijke regeling, in het bijzonder op het punt van de huurprijzvaststelling, kon worden aangepast op een wijze die voor alle betrokkenen aanvaardbaar zou zijn. Het rapport, dat mede tot stand was gekomen op basis van juridisch en economisch onderzoek, kwam met een aantal aanbevelingen die zich beperkten tot de regeling met betrekking tot 1624-bedrijfsruimte. Zo werd aanbevolen de termijnbescherming af te schaffen (dat wil zeggen, de minimumtermijnen van 5 plus 5 jaar) en de huurprijzherziening om te vormen tot een systeem dat is gebaseerd op de marktwaarde waarbij de rechter op redelijkheid toetst. Een belangrijk onderdeel van het rapport betrof het werkingsgebied van de regeling. Dat zou moeten worden gehandhaafd, met dien verstande dat partijen vrijwillig zouden kunnen kiezen voor toepassing van de 1624-regeling op overige bedrijfsruimte in de zin van de Huurwet.

Er werd naar aanleiding van het rapport een conceptwetsvoorstel gemaakt waarin, anders dan in het voorafgaande rapport van Bakkenist, werd gekozen voor uitbreiding van het werkingsgebied van 1624 en intrekking van de Huurwet. Volgens het conceptwetsvoorstel zou de Huurwet kunnen worden ingetrokken en zou het 1624-regime van toepassing worden op alle beroeps- en bedrijfsruimte. Een uitzondering werd gemaakt voor huurders die bij het aangaan van de huurovereenkomst verplicht zijn een volledige jaarrekening op te maken en openbaar te maken en bij wie op dat tijdstip ten minste 50 personen werkzaam zijn. Dit laatste criterium sloot aan bij het onderscheid dat ook wordt gemaakt in art. 6:235 BW tussen rechtspersonen die wel, en rechtspersonen die geen beroep kunnen doen op nietig-

heid van een beding in algemene voorwaarden. Aan het criterium van de plaatsgebondenheid werd minder belang toegekend als gevolg van de toegenomen mobiliteit.

Het conceptwetsvoorstel werd kritisch ontvangen door de SER, de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak (NVVR) alsmede door de Commissie Kortman (Commissie toetsing wetgevingsprojecten) en de Vereniging van Huurrecht Advocaten (VHA). Het advies van de VHA dateert van juli 1994. Hierin valt het volgende onderdeel op:

“De VHA heeft geen unanimitieit kunnen bereiken ter zake de wenselijkheid van het van toepassing verklaren van de herziene 1624-regeling op de bedrijfsruimte die thans onder de Huurwet vallen.”

Meer in algemene zin kwam het erop neer dat binnen de adviescommissie vanuit de VHA enerzijds werd gesignaleerd dat de grote verschillen die het gevolg zijn van de toepassing van het ene of het andere regime niet altijd te rechtvaardigen zijn, terwijl uniformering van de regelingen wenselijk werd geacht omdat nog steeds onduidelijkheid bestond over de afbakening van de beide regimes. Maar anderzijds werd vastgesteld dat toepassing van de aangepaste 1624-regeling op Huurwet bedrijfsruimte nu juist niet tot liberalisering zou leiden en aanleiding zou kunnen geven tot een toename in procedures. Over één ding was men het wel eens: als de tweedeling werd gehandhaafd kon worden volstaan met enkel aanpassing van het systeem van huurprijsherziening. Als alles daarentegen onder de 1624-regeling zou worden gebracht, diende die regeling zelf verdergaand te worden aangepast.

Op 28 april 1995 werd wetsvoorstel 24 150 aangeboden aan de Tweede Kamer. De belangrijkste uitgangspunten van het wetsvoorstel waren een totale vernieuwing van het 1624-regime dat zou gelden voor alle beroeps- en bedrijfsruimte, waarbij onder bedrijfsruimte werd verstaan ‘de gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een beroep of bedrijf’ inclusief onroerende aanhorigheden, grond, afhankelijke woning en met inbegrip van het kampeerbedrijf. Verder voorzag het wetsvoorstel in intrekking van de Huurwet, afschaffing van de termijnbescherming, handhaving van de opzeggingsgronden en huurprijsherziening op basis van marktwaarde met introductie van een ontvankelijkheidseis in de vorm van voorafgaand advies door een of meer door partijen gezamenlijk benoemde deskundigen.

De intrekking van de Huurwet zou tot gevolg hebben dat voor ruimten die ondanks de ruimere definitie van bedrijfsruimte niet onder de werkingssfeer van 1624 zouden vallen, alleen nog de algemene bepalingen zouden gelden. Dus geen huur- en geen ontruimingsbescherming en ook geen termijn- of huurprijzbescherming voor bijvoorbeeld garage-ruimtes en clubgebouwen.

In het systeem van het nieuwe voorgestelde 1624-regime werd niet iedere vorm van onderscheid losgelaten. De nuancering zat hem in de mogelijkheid om van de wettelijke regeling af te wijken. In beginsel is de hele afdeling van semidwingend recht: er kon niet van worden afgeweken ten nadele van de huurder. Echter, met betrekking tot de regels van huurbescherming gold het semidwingend karakter niet indien de huur betrekking had op bedrijfsruimte uitsluitend bestemd voor het verrichten van bureauwerkzaamheden met een vloeroppervlak van ten minste 200 m². In dat geval zouden partijen contractueel van de wettelijke regeling kunnen afwijken met uitzondering van de vaste opzegtermijn van 1 jaar. En ook voor de regels met betrekking tot huurprijsherziening was afwijking van de wettelijke regeling niet mogelijk.

Op 20 mei 1996 volgde een eerste nota van wijzigingen. Daarin werd het werkingsgebied van de regeling nog verder uitgebreid door de regeling niet alleen van toepassing te laten zijn op ruimten die bestemd zijn voor de uitoefening van een beroep of bedrijf, maar ook voor de uitoefening door een rechtspersoon van zijn taak. Verder werd de mogelijkheid om van het systeem af te wijken in de uitzonderingscategorie (bureauwerkzaamheden met een vloeroppervlakte van ten minste 200 m²) uitgebreid naar de regeling met betrekking tot indeplaatsstelling, alsmede voordeeltorekening (het huidige art. 7:308 BW) en de uitsluiting van de mogelijkheid om een ontbindende voorwaarde op te nemen op grond van wanprestatie (1636).

Ook na de aanpassing van het wetsvoorstel oogste het nog veel kritiek. In juni 1996 vond in Den Haag een door WR georganiseerd congres plaats waarin het wetsvoorstel op vrijwel alle onderdelen zeer kritisch werd beoordeeld. Er volgde opnieuw een nota van wijzigingen op 28 april 1997. Er werd gekozen voor een ander systeem om af te wijken van de wettelijke regeling. In plaats van de bijzondere positie voor bedrijfsruimte waarin bureauwerkzaamheden werden verricht met een vloeroppervlakte van ten minste 200 m², werd het voor alle bedrijfsruimte mogelijk af te wijken van de wettelijke regeling, met dien verstande dat daarvoor wel voorafgaande goedkeuring van de kantonrechter was vereist (vgl. het huidige art. 291). Daarnaast werd de mogelijkheid ingebouwd om bij AMvB voor bepaalde bedrijfsruimten bepaalde onderdelen van de wettelijke regeling buiten toepassing te verklaren zodat snel en precies op de concrete tijdelijke of plaatselijke behoefte van liberalisatie kon worden ingesprongen. En onder druk van de oliebranche werden bovendien ook ongebouwde onroerende zaken onder de regeling gebracht indien de huurovereenkomst ertoe strekt dat daarop een door de huurder of zijn onderhuurder te gebruiken bedrijfsruimte (lees: brandstofverkooppunt) zal worden gebouwd. Wat de minister beoogde was enerzijds het waarborgen van stabiliteit en continuïteit van de bedrijfsvoering van de huurder van bedrijfsruimte en anderzijds voorkoming van overbescherming. De nadruk lag op uitvoerbaarheid van de wettelijke regeling.

De kritiek bleef. Op 15 december 1997 vond overleg plaats tussen die minister en de Vaste Commissie voor Justitie. Op 11 mei 1998 ontving de VHA een brief van de minister waarin deze liet weten dat alle fracties tijdens wetgevings-overleg hadden laten weten de voorkeur te geven aan handhaving van het oude werkingsgebied van 1624. De fracties stelden voor wetsvoorstel 24 150 te laten rusten en te wachten op de behandeling van wetsvoorstel titel 7.4. Dan zou ook de Huurwet kunnen komen te vervallen en zou de ontruimingsbescherming in de algemene bepalingen van titel 7.4 kunnen worden opgenomen. Het onderdeel met betrekking tot de huurprijssherziening in wetsvoorstel 24 150 zou kunnen worden ingebracht in het nieuwe wetsvoorstel. De VHA werd opnieuw om advies gevraagd. Dat volgde op 2 september 1998. Op 23 augustus 1999 werd wetsvoorstel 24 150 door de minister ingetrokken.

Tot zover de inleiding van Evers. Steenmetser grijpt ter inleiding op de stellingen nog even terug op een aantal constatering die allen zijn terug te voeren op de parlementaire geschiedenis uit de jaren '60. Hij merkt op dat het huurrecht voor bedrijfsruimte niet zozeer moet worden gekwalificeerd als een afweging van belangen van de eigenaar enerzijds en die van de huurder anderzijds, maar veeleer een afweging is van de belangen van twee soorten eigenaars; die van de bedrijfsruimte en die van de in het gehuurde gevestigde onderneming. Verder vestigt hij de aandacht op het feit dat het huurrecht voor bedrijfsruimte beoogt bescherming te bieden aan schaarste van onroerend goed, plaatsgebondenheid, een rendabele exploitatie van de in het gehuurde gevestigde onderneming met de mogelijkheid om investeringen af te schrijven en een redelijke verkoopprijs van de onderneming bij een eventuele staking van de bedrijfsuitoefening (onteigening) of bij verkoop (goodwill). Tegenover dit huurdersbelang staat – zo merkt Steenmetser op – als verhuurdersbelang een zo gunstig mogelijke exploitatie van het bedrijfspand (return on investment) en een zo gunstig mogelijke verkoopprijs.

De inleiders presenteren de eerste stelling. Die luidt als volgt:

Stelling 1

“Art. 7:230a moet worden geschrapt en art. 7:290 en 291 moeten als volgt worden aangepast:

Art. 7:290 lid 2 nieuw:

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd om te worden gebruikt voor een bedrijf of beroep, met inbegrip van de bijbehorende onroerende aanhorigheden, grond en de, gelet op de bestemming van die bedrijfsruimte, afhankelijke woning. Onder bedrijfsruimte wordt tevens verstaan de onbebouwde onroerende zaak voor zover de huurovereenkomst met betrekking tot deze onbebouwde onroerende zaak ertoe strekt dat daarop door

de huurder bedrijfsruimte als bedoeld in de vorige zin zal worden gebouwd.

Art. 7:291 BW

Van de bepalingen van deze afdeling kan niet worden afgeweken ten nadele van de huurder wiens maatschappelijke positie zodanig is dat deze de bescherming die deze afdeling de huurder biedt in alle redelijkheid behoeft. Onder de in de vorige zin bedoelde huurder vallen in ieder geval niet de huurder ...”

Het is een lange tekst, maar de discussie komt vlot op gang en concentreert zich meteen al op het tweede onderdeel van de stelling, het werkingsgebied van art. 290 lid 2 (nieuw). Eigenlijk komt direct al naar voren dat bij de afbakening van het werkingsgebied van 290 niet slechts gekeken dient te worden naar het object van het gehuurde maar ook naar de persoon van de huurder, dat wil zeggen het subject van de huurbescherming. Wie behoeft nu eigenlijk de bescherming van 290? Zou je niet in de eerste plaats de maatschappelijke positie van de huurder in aanmerking moeten nemen en toetsen of deze huurder in redelijkheid de wettelijke bescherming behoeft? Als dat wordt gecombineerd met een ruimere invulling van de belangenafweging bij beëindiging van de huurovereenkomst wordt bovendien voorkomen dat het systeem te rigide wordt. Verderop in de discussie wordt dat ook als een duidelijke lijn zichtbaar.

Veel sprekers zijn van mening dat wanneer het werkingsgebied van 290 wordt uitgebreid, dit eigenlijk alleen mogelijk is met een versoepeling van datzelfde systeem. Vele vormen van bedrijfsruimte passeren de revue. Waarom wordt de bescherming niet uitgebreid voor kerken, buurthuizen en sportverenigingen, alsook voor het reisbureau en de apotheek of de garagebox? Het criterium zou volgens een van de sprekers moeten liggen bij het feit dat er bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden vanuit het gehuurde, niet zozeer op de bedrijfseconomische achtergronden daarvan.

Evers maakt een tussenbalans op. Zij constateert dat het erop lijkt dat men terug wil naar de afbakening vergelijkbaar met die uit het wetsvoorstel 24 150, meer in het bijzonder na de eerste nota van wijzigingen op grond waarvan onder een bedrijf ook werd verstaan de uitoefening van een rechtspersoon van zijn taak. Dan bescherm je dus meteen ook al stichtingen en verenigingen, maar ook zoiets als bijvoorbeeld een gemeentehuis en een garagebox, zolang vanuit die ruimte maar bedrijfsmatige activiteiten worden ontplooid, ongeacht of sprake is van een instelling of organisatie of een particuliere huurder. Blijft echter de vraag waar de grens ligt en of je nou inderdaad alles moet beschermen. Moet dat ook gelden voor de particulier die ergens een garagebox huurt of de kleine vereniging die een locatie huurt om regelmatig bij elkaar te komen zonder dat daar relevante investeringen voor nodig zijn?

Vervolgens wordt de discussie voortgezet. Een van de sprekers stelt voor om alle bedrijfsruimte onder het systeem van 290 te brengen en daarbinnen onderscheid aan te brengen – grof gezegd – kleine en grote huurders. Op die manier bouw je de mogelijkheid in van contractvrijheid voor grote

huurders van winkelruimte, en wordt de huurder van een kleine kantoorruimte beschermd. De maatschappelijke positie van de huurder wordt dan dus bepalend.

Of moet je weer terug naar het criterium van de locatie gebondenheid? oppert Steenmetser. Dat maakt in ieder geval duidelijk wat je beoogt te beschermen. Een makelaarskantoor en een reisbureau zou daar volgens de huidige inzichten onder vallen evenals huisartsen en advocaten, althans voor zover die met betrekking tot hun vestigingsplaats afhankelijk zijn van een vaste klantenkring die juist op die locatie is georiënteerd. Zo zouden een kleine op de wijk gericht advocatenkantoor wel, en een Zuidaskantoor niet onder de bescherming thuishoren.

Een andere spreker wilt het juist omdraaien. Hij stelt voor alles te brengen onder het systeem van 230a, de bescherming zou zich dan veel meer kunnen concentreren op het systeem van ontruimingsbescherming, waarin ook al het element van de belangenafweging is versleuteld. Eventueel zou je dat nog wat kunnen uitbreiden. Vanuit het publiek komt hierop de reactie dat als je de 230a-groep vergroot er een aanzienlijke toename aan procedures zal volgen omdat iedereen zich te pas en te onpas gaat beroepen op ontruimingsbescherming.

Een nieuwe spreker mengt zich in de discussie. Hij bepleit contractsvrijheid in brede zin met name ten aanzien van de termijnen en de huurprijs. Het systeem waarbij onderhandeld wordt over afwijkende bedingen die dan vervolgens door de kantonrechter moeten worden goedgekeurd, is altijd gecompliceerd en biedt te weinig zekerheid. Ook daar doen zich voortdurend weer afbakeningsproblemen voor. Wanneer heeft een huurder wel bescherming nodig en wanneer niet? Waarom zou je bijvoorbeeld een klein advocatenkantoor bescherming bieden als die advocaten gespecialiseerd zijn in het huurrecht? De spreker waarschuwt voor overregulering. Dit wordt meteen opgepakt door Hoogland, één van de sprekers in het ochtendprogramma, directeur bij CBRE. Hij stelt de vraag waarom überhaupt bescherming nodig is. Als een voetbalvereniging met dure investeringen in lichtmasten en speelvelden bescherming behoeft, kan zij dat toch regelen door een goede overeenkomst te sluiten met haar verhuurder? Daar heb je de wetgever toch niet voor nodig? Als je iedereen maar huurbescherming gaat bieden kom je erop uit dat bijvoorbeeld ook de plaatselijke yogavereniging zich op huurbescherming kan beroepen terwijl het juist voor dit soort clubs eenvoudig is om elders een zaaltje of een ruimte te huurder. Hoogland's insteek wordt niet overgenomen. Kennelijk overheerst toch de mening dat enige vorm van bescherming in elk geval nodig is.

Steenmetser neemt het over en gooit Henkies Hoekie in de strijd, de exploitant van een bloemenstal op het plein aan de voorzijde van Den Haag CS. Die huurt onbebouwd onroerend goed, heeft daar zelf een kraam op neergezet en maakt ongetwijfeld een goede omzet door de verkoop van bloemen en planten aan reizigers van het openbaar vervoer. Is bij Henkies Hoekie sprake van locatiegebondenheid? Verdient hij ook bescherming? Men is het er niet over eens, maar door sommigen in het publiek wordt wel opgemerkt

dat het onderscheid tussen bebouwd en onbebouwd niet altijd even zuiver is en niet leidt tot een goede afbakening. Evers maakt weer een tussenbalans. Zij gaat terug naar de oorspronkelijke geschiedenis van de huurbescherming voor bedrijfsruimte. Daarin speelden de door de huurder in het gehuurde investeringen een grote rol. Niet voor niets werd in de opdracht aan de Commissie Houwing een relatie gelegd met onteigening. Dat zie je nog steeds terug in de huidige regelingen van art. 309 en 310, waarover nu in de wet nog steeds staat dat die twee artikelen wel van toepassing zijn bij 290- en 230a-bedrijfsruimte maar niet bij beroepsruimte, waarbij de gedachte is geweest dat de beroepsuitoefenaar niet in de door hem gehuurde ruimte hoeft te investeren. Iets wat op zichzelf ook alweer discutabel is omdat in de huidige tijd ook beroepsbeoefenaren hoge kosten moeten maken om voor de inrichting van de door hen gehuurde kantoren. En dan doet zich nog steeds de vraag voor waarom een uitzondering wordt gemaakt voor huurders van onbebouwde grond. Niet zelden worden door dergelijke huurders enorme investeringen gedaan. Denk maar aan grote bedrijven in de Rotterdamse haven of de huurder van een stuk grond waarop een benzinestation of een distributiehal wordt gebouwd. De hamvraag blijft dus eigenlijk: welke huurder verdient huurbescherming?

Uit het commentaar uit de zaal blijkt dat ook het criterium met betrekking tot de door de huurder gepleegde investeringen niet goed werkbaar is. Als dat gekoppeld wordt aan de terugverdienmogelijkheden kom je voor de vraag te staan dat aan het begin van de overeenkomst niet valt te voorspellen wanneer, en in welke maand de huurder zijn investeringen gedurende de huurovereenkomst heeft kunnen afschrijven en of hij dus aan het eind van de huurovereenkomst wel of geen bescherming nodig heeft. Evers geeft verder richting aan de discussie:

“Moet je dan eigenlijk toch alles op een hoop gooien en dan een afwijkingsmogelijkheid inbouwen afhankelijk van de soort huurder?”

Het algemene gevoel in de zaal lijkt wel die kant op te wijzen. Een van de sprekers stelt inderdaad voor alles gewoon onder 230a te brengen. De bescherming die de huurder nodig heeft kan dan contractueel worden geregeld en aan het eind van de rit kan dan op basis van de belangenafweging beoordeeld worden of beëindiging gerechtvaardigd is of niet. Dan ben je ook af van problemen die eventueel voortvloeien uit de connexiteitregel (HR 10 februari 2012, *LJN BU5602*; *WR 2012/39*).

Dan verplaatst de discussie zich naar de nieuwe formulering van art. 291 BW zoals opgenomen in de stelling. Enerzijds wordt de beperking ten aanzien van afwijkingen ten nadele van de huurder als te geforceerd gezien. Daarmee wordt voorbijgegaan aan elementen als locatiegebondenheid en bescherming van investeringen. Als het gaat om bescherming van de huurder zou de focus breder gelegd moeten worden door bijvoorbeeld uit te gaan van bepaalde van

tevorens vast te leggen aandachtspunten. Als probleem wordt gesignaleerd dat als voor een bepaalde groep huurders het 290-regime niet van dwingend recht zal zijn, wel grote behoefte is om op voorhand zeker te weten of een huurder onder die groep valt. Een spreker stelt voor om art. 291 zo aan te passen dat de rechter van tevoren kan worden gevraagd om een verklaring of de betreffende huurder wel of geen bescherming nodig heeft. Ook daarbij zou niet zozeer de maatschappelijke positie van de huurder centraal moeten staan. En weer een ander oppert om het vooral te zoeken in de vraag van welke onderdelen van de huurbescherming wel of niet kan worden afgeweken, zonder dat daarbij ook een koppeling wordt gelegd met de omstandigheden van de betreffende huurder. Een soort cafetariamodel, waarbij de huurder vooraf aangeeft van welke onderdelen van de huurbescherming hij afstand wenst te doen.

Evers en Steenmetser concluderen dat het – net als in de jaren '90 – niet eenvoudig zal zijn om tot een goede afbakening te komen van groepen die meer of juist minder bescherming behoeven. Mede daarom hebben zij nog twee andere stellingen, uitgaande van handhaving van het huidige onderscheid tussen 230a- en 290-ruimte.

Stelling 2 wordt besproken. Deze luidt:

“Art. 7:230a BW moet worden aangevuld met een mogelijkheid tot afwijking vergelijkbaar met art. 7:291 BW en met een regeling voor huurovereenkomsten voor korte duur vergelijkbaar met art. 7:301 BW.”

Het huidige 230a-regime lijkt slechts in beperkte mate tot problemen te leiden. Het meest concrete probleem lijkt te zijn dat je ook bij tijdelijk bedoelde contracten de ontruimingsbescherming niet op voorhand kunt uitsluiten. Daarom wordt middels deze stelling voorgesteld een mogelijkheid te creëren tot het op voorhand door de rechter laten goedkeuren van een beding waarmee de ontruimingsbescherming wordt uitgesloten én een mogelijkheid tot het aangaan van een overeenkomst voor de duur van twee jaar of korter zonder dat er na afloop ontruimingsbescherming is. Het publiek in de zaal kan zich volledig vinden in deze stelling.

Tot slot stelling 3:

“Het 290-regime is aan grondige herziening en herijking toe.”

Evers grijpt terug naar de discussie over stelling 1. Nu het zich laat aanzien dat er een meerderheid bestaat voor de opvatting dat de huur en verhuur van beroeps- én bedrijfsruimte onder de werking moet worden gebracht van een verlicht 290-regime of een verzwaard art. 7:230a BW, moet logischerwijs de conclusie luiden dat wij bij handhaving van het onderscheid in ieder geval toe zijn aan een grondige herziening van het 290-regime. Ook daar is de meerderheid het mee eens.

Aansluitend op de workshop volgt de plenaire paneldiscussie onder leiding van Inge Diepman. Marianne Evers neemt plaats op het podium. Haar wordt gevraagd de volgende stelling te verdedigen:

“Art. 7:230a moet geschrapt en het toepassingsbereik van 290 moet worden uitgebreid naar alle bedrijven en beroepen.”

Bij de eerste stemming is 26% van de aanwezigen in de zaal het met deze stelling eens. 74% is het met deze stelling oneens. Diepman stelt Evers de vraag of dit een beetje de sfeer van de workshop weergeeft. Evers doet verslag. Zij meldt dat in de discussie bleek dat de stelling in deze verkorte vorm te ongenueanceerd is. De gedachte is om te kijken wat en wie je nu eigenlijk probeert te beschermen. Van daaruit denkend kwam de gedachte op dat er misschien wel een heleboel huurders zijn die nu onder 230a vallen waarvan je eigenlijk helemaal niet kunt uitleggen waarom die niet de bescherming hebben die een winkelier wel krijgt. Dan hoeft je het niet alleen te hebben over een hele specifieke categorie zoals een reisbureau, maar dan kan je het ook hebben over bijvoorbeeld huurders in de Rotterdamse haven die daar gigantisch geïnvesteerd hebben en die in die investeringen ten minste zo veel bescherming verdienen als een huurder die geïnvesteerd heeft in een winkel in een winkelcentrum. Dat is de reden waarom in de workshop naar bovenkwam dat eigenlijk alle beroepen en bedrijven onder één regime moeten worden gebracht. En dat geldt dan eigenlijk voor alles behalve woonruimte, dus ook voor particulieren die een garagebox huren. En dan kun je vervolgens discussiëren over welke mate van huurbescherming in plaats van over het toepassingsgebied. Het ging zelfs nog verder toen in de workshop werd gezegd dat het eigenlijk een veel beter idee zou zijn om niet 230a-ruimte onder het regime van 290 te brengen, maar andersom, om 290-ruimte te brengen onder de regeling van 230a. Dan kun je vervolgens 230a gaan uitbreiden met bepalingen uit 290, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot indeplaatsstelling. Dat resulteert in een makkelijk toe te passen systeem, waarbij het laatste woord aan de rechter is, die zich in zijn oordeel voornamelijk dient te baseren op de belangenafweging. Dat is wat in de workshop min of meer als overheersende stroming kon worden gesignaleerd, aldus Evers.

Frank van der Hoek – ook op het podium – merkt op dat dit erg sterk lijkt op het wetsvoorstel 24 150 uit 1995. Ook toen is heel grondig gezocht naar een maatschappelijke definitie voor bedrijfsruimte en dat is uiteindelijk gelukt omdat de logica achter de ene soort bescherming echt anders is dan de logica achter de ander. Dus je moet blijven werken met verschillende categorieën. Maar feit is wel dat de 290-regeling te ingewikkeld is, aldus Van der Hoek. Hij vervolgt door op te merken dat er veel beweging zit in het soort ondernemingen dat zich op de huurmarkt begeeft. Dat zou betekenen dat de categorieën dan ook steeds weer moeten worden aangepast. Mensen worden flexibeler, mobieler. Argumenten die vandaag spelen zijn beduidend anders dan 15

jaar geleden. Je ziet nu bijvoorbeeld al dat de regeling van 290-bedrijfsruimte na 10 jaar al heel veel minder bescherming biedt dan enkele jaren geleden. Meer dan ooit komt tot uitdrukking dat na 10 jaar investeringen zijn afgeschreven zodat de huurder bij bescherming minder belang heeft bij bescherming.

Diepman stelt Ter Meulen als voorzitter van de VHA de vraag hoe de VHA zich in deze discussie heeft opgesteld. Ter Meulen antwoordt dat de VHA in de discussie over wetsvoorstel 24 150 heeft laten weten dat zij binnen haar gelederen geen unaniem standpunt kon bereiken over eventuele aanpassingen van het toepassingsgebied en dat dat op die manier ook met de minister is gecommuniceerd. Dat is de VHA ook niet kwalijk te nemen, aldus Ter Meulen omdat er in de markt een heleboel leeft en de markt veel behoefte heeft aan verandering. Het is allemaal zeer dynamisch en breed. Je hebt het heel ongenueanceerd gezegd over grote en kleine of sterke en zwakke huurders, maar je hebt het ook over verschillende zaken die je wilt beschermen, zoals de investeringen. Die hoeft je na een bepaalde periode niet meer te beschermen, maar als ook de plaatsgebondenheid van de huurder een rol speelt, is bescherming wellicht toch nog op zijn plaats. De ene huurder heeft daaraan wel behoefte en de andere huurder niet. Dus het is niet zo simpel om het allemaal op een hoop te gooien. En daar is men in de jaren '90 niet uitgekomen en als ik nu zo de discussie beluister zijn we niet echt veel verder, aldus Ter Meulen. De wereld om ons heen is veranderd. Wellicht heeft de markt een beetje meer behoefte aan vrijheid dan 10 tot 15 jaar geleden, maar we komen er nog steeds niet goed uit met z'n allen welke verandering nou precies moet worden doorgevoerd.

Vervolgens vraagt Diepman de zaal opnieuw te stemmen. Ditmaal is 22% het eens met de stelling en 78% oneens.