

Aan de Minister van Economische Zaken  
De heer H.J.G. Kamp  
Postbus 20401  
2500EK DEN HAAG

Briefnummer: 2014.149

Voorburg, 20 augustus 2014

Betreft: **Aantrekkelijke winkelgebieden alleen mogelijk na wijziging huurrecht winkelruimte**

Geachte heer Kamp,

Zoals u bekend is, gaat het niet goed in de detailhandel en winkelgebieden in Nederland. Dat is niet alleen een conjunctureel probleem. Consumentenbestedingen in veel fysieke winkels lopen sterk terug. Het winkelend publiek is uitgekeken op uniforme winkelstraten met hetzelfde aanbod en koopt steeds meer online. De leegstand loopt op verschillende winkellocaties sterk op. Er is per saldo te veel m<sup>2</sup> winkelruimte, met name op perifere locaties. Zelfstandige winkeliers vergrijzen, hebben geen opvolging, waardoor er meer leegstand kan ontstaan. Het grootwinkelbedrijf en de (franchise-)ketens zijn dominant aanwezig, maar vernieuwing in aanbod en formule zijn helaas schaars. Vernieuwende (w.o. buitenlandse) retailers vinden moeizaam een geschikte plek. De verschillen tussen winkellocaties nemen toe: sterke winkelgebieden worden sterker, zwakke winkelgebieden steeds zwakker. Er is sprake van een structurele verandering in het winkellandschap. Meer dan ooit is er innovatie, vernieuwing en ondernemerschap nodig van alle bij de winkelmarkt betrokken partijen.

Zowel retailers als vastgoedeigenaren, maar ook lokale bestuurders zijn bekend met de problemen in de wijksector. Door zowel retailers als vastgoedeigenaren wordt van provinciale overheden richting lokale overheden meer regie gevraagd en van lokale overheden meer sturing: er zullen keuzes gemaakt moeten worden waar de winkelfunctie toekomst heeft en waar niet. Ook vastgoedeigenaren zullen die keuze moeten maken. Waar dat kan zullen wij vanuit de vastgoedsector fors investeren in vernieuwing, maar op andere plekken juist fors moeten desinvesteren.

Een gezamenlijke inzet van alle partijen is nodig. Daar wordt via de Winkeltop ook aan gewerkt. Er is echter één cruciaal probleem dat binnen de Winkeltop nog onvoldoende wordt opgepakt en dat is het sterk verouderde Nederlandse huurrecht winkelruimte. Dat dateert nog uit de jaren zestig en is in de basis gericht op bescherming van kleine zelfstandige winkeliers met een klantenkring op loopafstand in dezelfde buurt (als een "locatiegebonden activiteit"). De retailer van vandaag en morgen is daar niet langer van afhankelijk. Dat geldt helemaal voor het (een halve eeuw geleden nog niet bestaande) grootwinkelbedrijf en (franchise-) ketens, die tegenwoordig dominant zijn en een sterke machtspositie hebben. Toch geldt nog steeds hetzelfde huurrecht voor iedereen. Ook vanuit ondernemers in de retail zelf komt de roep om meer flexibiliteit in het huurrecht.

Iedere retailer in een winkelgebied zal bevestigen dat zijn succes voornamelijk afhankelijk is van het succes van het winkelgebied als geheel. En daarmee is het dus belangrijk wie de burens zijn, wat de trekkers zijn, hoe hoog de leegstand is, wat het service- en kwaliteitsniveau is van het winkelgebied en wat de vastgoedeigenaren aan investeringen (kunnen) doen om hun bezit aantrekkelijk te maken voor retailers en –dus- voor consumenten. Maar ook de retailer moet investeren in zijn formule. Het huidige (sterk de huurder beschermende) huurrecht prikkelt geen van beide partijen om te investeren om tot structurele veranderingen in het winkellandschap te komen, waarmee dat winkellandschap toekomstbestendig blijft en bestaansrecht behoudt.

Het huidige, sterk verouderde huurrecht maakt het voor verhuurders onaantrekkelijk om te experimenteren met nieuwe, onbekende retailers. Bij onvoldoende presteren kunnen de huurcontracten van deze retailers immers nagenoeg niet door verhuurder worden beëindigd. Bestaande retailers worden niet geprikkeld om hun formule aan te passen en daardoor tot innovatie te komen. Vernieuwing door nieuwe (concurrerende!) retailers wordt bemoeilijkt. Daardoor gaan veel winkelgebieden op elkaar lijken.

In de praktijk blijkt dat het huidige huurrecht leidt tot (ongewenste en onnodige) 'handel' in huurcontracten (o.a. via de 'indeplaatsstelling'), waarvoor hoge bedragen worden betaald tussen huurders onderling en waarbij de verhuurder niet betrokken is wie zijn nieuwe huurder wordt. Omgekeerd moeten verhuurders regelmatig en noodgedwongen exorbitante bedragen betalen om in onderhandelingen tot een vrijwillige beëindiging van een 'oneindige' huurovereenkomst te komen. Als daarmee het winkelgebied aantrekkelijker wordt, moet een winkelruimte een andere invulling kunnen krijgen door die huurder te verplaatsen of –als dat niet kan– de huurovereenkomst te kunnen beëindigen. Daardoor kan een nieuwe (potentieel) succesvolle retailer ruimte worden geboden, wat in het belang is van het winkelgebied als geheel. Ook bij de aanpak van deels leegstaande winkelgebieden moet er meer flexibiliteit komen om specifieke, tijdelijke en individuele afspraken te kunnen maken, die geen effect hebben op de rest van het winkelgebied. Voorbeelden daarvan zijn een ingroei huur of een eventuele tijdelijke huurverlaging aan een specifieke huurder, wat direct doorwerkt bij andere huurders via de huurprijs herzieningsprocedure. Door het 'dwingend rechtelijke' karakter van de wetgeving is het afwijken ten nadele van huurder nu niet mogelijk, tenzij na een rechtelijke procedure, met een ongewisse uitkomst en veelal een lange rechtsgang.

Ondernemende verhuurders kunnen nauwelijks sturen op de aantrekkelijkheid van het winkelgebied, terwijl wij een actieve bijdrage kunnen leveren aan de vernieuwing. Dat kunnen wij door moderne formules aan te trekken en te zorgen voor een optimale huurdersmix. Het huidige huurrecht zet een rem op investeren in vernieuwing en renovatie of het mee helpen bestrijden van leegstand.

Uitgangspunt van het huurrecht winkelruimte moet een zakelijk overleg worden tussen huurder en verhuurder, waarna de onderlinge afspraken in de huurovereenkomst kunnen worden vastgelegd, zonder een procedure bij de rechter. Er moet van worden uitgegaan dat beide partijen voldoende deskundig zijn (of zich anders hebben laten bijstaan). Er is immers grote behoefte aan maatwerk, flexibilisering en veel meer contractvrijheid tussen huurder en verhuurder. Investerings in vernieuwing, zowel door de retailer als de vastgoedeigenaar, moet worden gestimuleerd. Daarbij kunnen aan de huurder voldoende waarborgen worden verleend dat hij zijn investering in de winkelinrichting kan blijven verrichten en voldoende tijd voor afschrijven bestaat. In de kantorensector en in het buitenland wordt met eindigende huurcontracten gewerkt. Dat gaat goed en ook dan is het goed mogelijk om in onderhandelingen een passende termijn te vinden.

Vanuit het vastgoed hebben wij voorstellen uitgewerkt om het huurrecht aan te passen en op een verantwoorde wijze de transitie te kunnen maken. Deze voorstellen willen wij uiteraard (verder) met de retailsector en de andere bij vernieuwing van de winkelsector betrokken partijen bespreken. Wij willen deze voorstellen echter ook bespreken met u en uw departement en dat van Veiligheid & Justitie in het kader van de benodigde ruimte in de (huur)wetgeving voor meer ondernemerschap in de hele sector.

Graag spreken wij met u over de wijze waarop het huurrecht kan worden verbeterd zodat er meer ruimte komt voor innovatie en ondernemerschap in de detailhandel. Ook nodigen wij u uit voor een andere kennismaking op locatie waarin we stilstaan bij de nieuwe ontwikkelingen op de winkelvastgoedmarkt. Wij streven er naar dit najaar te komen tot besluitvorming inzake de noodzakelijke verandering van het Nederlands huurrecht. Zoals gezegd staat het huurrecht daadwerkelijke vernieuwing van het winkellandschap in de weg. De aantrekkelijkheid van winkelgebieden staat op het spel.

Deze brief wordt mede onderschreven door de NEPROM, Forumvast en Vastgoedmanagement NL.

Met vriendelijke groet,



J.W.H. Weissink  
Bestuurslid IVBN met portefeuille winkels



J. Kamminga  
Voorzitter Vastgoed Belang