

Aan Mevrouw Mona Keijzer
Staatssecretaris van Economische zaken
Den Haag

Onderwerp

Flexibilisering van winkelhuurcontracten

Den Haag 20 februari 2018 nogmaals ingediend op 18 september '18

Geachte mevrouw Keijzer,

Graag wil ik het volgende onder uw aandacht brengen. Terwijl arbeidscontracten de laatste decennia wel flexibel zijn geworden, zijn de vaste ROZ bedrijfsruimtehuurcontracten dat niet. Die zijn ouderwets, muurvast en onleesbaar. Het gevolg daarvan: onnodige faillissementen en leegstand in de winkelstraten.

Ik zal mijzelf als voorbeeld nemen. Handelend onder de naam Buys Zitcomfort heb ik een winkel in zitmeubelen. Dat is al zo sinds 1986.

Tot nu toe heb ik, als dat nodig was, al mijn vijfjarige huurcontracten schadeloos kunnen afmaken en zonder restschuld naar een andere locatie kunnen gaan als men of huurverhoging wilde of geen verlaging wilde geven, terwijl de economische omstandigheden daarvoor wel aanleiding gaven. Daarna stonden de panden in kwestie meestal langdurig leeg.

In 2012 ging ik weer verplicht een vijfjarig huurcontract aan voor een winkelruimte, voor € 50.000,- exclusief 21 % btw per jaar. Dat leek mij een redelijke prijs voor die locatie en het aantal meters. Binnen het jaar zag ik al dat ik de omzet die ik moest halen om *break even* of met winst te draaien niet ging halen en voor het eerst ging ik een flink verlies draaien.

Ik heb dit direct gemeld aan de eigenaar en gevraagd om huurverlaging of om ontbinding van het huurcontract; men wilde echter geen van beide en nam liever *for the time being* genoeg met minder huur per maand in de gedoogzone. Dus ik betaalde gemiddeld € 1.500,- ex. btw per maand minder, € 18.000,- per jaar. Die vier jaren heb ik de eigenaar inzicht gegeven in mijn boekhouding en gevraagd om ontbinding, maar ik kreeg die niet. Het gevolg is dat mijn schuld steeds verder opliep en uiteindelijk eindigden we in juli van dit jaar voor de kantonrechter.

Het gevolg daarvan is € 65.000,- schuld voor mij bij de eigenaar van het vastgoed. Natuurlijk kan ik dit nooit meer terugbetalen en zal ik de schuldsanering in moeten.

Een eigenaar kan een huurder bij een huurachterstand van drie maanden al laten uitzetten door de kantonrechter. Andersom, als de verhuurder niet wil meewerken, kan dat niet.

Mijn voorstel is dan ook dat een huurder te allen tijde met een opzegtermijn van drie maanden van het huurcontract af moet kunnen om dit soort financiële ellende te voorkomen. De verhuurder zou zich, in de situatie dat er geen huurachterstand is, wel moeten houden aan de vijf jaar om te voorkomen dat de huurder er zomaar uitgezet kan worden of huurverhogingen gaat krijgen. Als het goed gaat met de huurder, is dat alleen maar goed voor de verhuurder.

Verder zouden die ROZ contracten leesbaar moeten worden en geen juridisch essay.

Tot slot wil ik u melden dat een btw van 21 % echt te veel is. Steeds moet ik aan mijn klanten uitleggen dat meer dan 1/5 van de prijs belasting is. Terug naar 15% zou de consumptie-uitgaven verder stimuleren zodat de staat er niet bij hoeft in te schieten.

Ik hoop dat er serieus gekeken wordt naar deze materie, want het is voor kleine winkeliers zoals ik geen klein bier.

Met vriendelijke groet,

P. Buijs
h.o.d.n. Buys Zitcomfort
Woonmall Alexandrium
Watermanweg 219
3067 GA Rotterdam

010-2264167
06-15323483
info@buyszitcomfort.nl