



rentenbinding te realiseren. op lokaal niveau een must! lectief ondernemen in het gebied heeft toekomst en n sterke mate bepaald door s-ondernemen'. Dit nieuwe isme in opkomst vraagt om erende impulsen op het vlak uwe praktijkgerichte, toe- e kennis en vernieuwende heden voor het managen van eringsprocessen.

#### ND VERANDERD

e permanente invloed van nische, politieke, sociaal- le, demografische en technoe ontwikkelingen staat het gebiedsmanagement voor bije uitdagingen. De collectieve v van ons traditioneel en coneeel denken is afgenomen. Het model in winkelgebieden is d veranderd. Als we ons rich-online of offline missen we de i in het hybride model. verdienmodel in de retail dient en bij de beleving van de cont. Hiervoor zullen bestaande atronen geïnnoveerd moeten i. Dit vraagt om veel verbeelracht en inlevingsvermogen. at hier immers om mensen. en aantal vlakken veranderen agen de grenzen in de retail. ige grenzen bestaan daadwerandere zitten vooral in het van de ondernemer. Als u uw n weet te verleggen en er echt or de consument, dan pas profiteren van de economioei. ←

## de fouw



### Bent u nog open?

**K**ort geleden bezocht ik een winkelcentrum in de buurt. Het was een vrijdagavond en vrijdagavond betekent in mijn gemeente koopavond. De betreffende avond moest ik gauw nog even een cadeau halen. Kwart over acht stapte ik het winkelcentrum binnen om er helaas achter te komen dat de winkel, eerder dan op de openingstijden stond vermeld, was gesloten. Enigszins teleurgesteld moest ik mijn plannen wijzigen en in een andere winkel een cadeau halen. Deze gebeurtenis zette mij aan het denken. Ik kan mij namelijk zo voorstellen dat indien er week na week weinig klanten zijn in het winkelcentrum, een kleine ondernemer liever een uurtje eerder naar huis gaat. Het eerder sluiten van een winkel op rustige dagen bespaart, zeker voor kleine ondernemers, flink wat kosten.

**Z**o moeten een aantal huurders van winkelruimtes in winkelcentrum De Paddepoel in Groningen ook hebben gedacht. In een zaak voorgelegd aan de kantonrechter hanteerden de huurders niet de volledige openingstijden. Een aantal huurders sloten hun winkels op de koopavonden eerder dan 21:00 uur, hielden er op zaterdag vaak ook een uur eerder mee op en lieten de winkels op zondag gesloten. Dit terwijl bij een vergadering van de winkeliersvereniging een meerderheid had ingestemd voor de invoering van koopzondagen en verruiming van de openingstijden op zaterdag.

Verder was in artikel 6.4 van de algemene bepalingen overeengekomen dat de huurders hun winkelruimte, omdat deze deel uitmaakt van het winkelcentrum, geopend zouden houden gedurende de door de verhuurder, na overleg met de huurder(s) of na overleg met de winkeliersvereniging, te bepalen reguliere openingstijden. De huurder stelt dat een dergelijk beding onredelijk bezwarend is en de vraag die voorligt is of huurder zijn winkel zomaar mag sluiten omdat het openhouden van de winkels tijdens het laatste uur op de koopavond, de zaterdag en de koopzondag verliesgevend zou zijn.

**D**e rechtbank oordeelt in dit geval van niet en overweegt dat indien de verhuurder na overleg met de winkeliersvereniging gewijzigde openingstijden heeft vastgesteld, de huurder zich hieraan dient te houden. Ook vindt de rechter dat bij het ontbreken van een uniform beleid van openingstijden in een winkelcentrum de aantrekkelijkheid van een winkelcentrum vermindert en daarmee tevens de mogelijkheden van verhuur en exploitatie.

Daartegenover overweegt de kantonrechter dat het voorstelbaar is dat de belangen van de verschillende eigenaren respectievelijk exploitanten bij de openingstijden niet gelijk zijn en mede afhangen van de aard en omvang van een bedrijf en de (on-) mogelijkheden in de sfeer van de personele bezetting. De rechtbank concludeert dat gelet op de wederzijdse professionele positie van partijen, de wederzijdse belangen en de mogelijkheden van overleg voor huurders waar het gaat om de openingstijden, de bezwaren van de huurders weliswaar voorstelbaar zijn, maar niet van dien aard dat artikel 6.4 van de algemene bepalingen als onredelijk bezwarend moet worden aangemerkt.

**O**p grond van deze uitspraak waren de huurders derhalve gehouden hun winkels gedurende de vastgestelde openingstijden open te houden. De betreffende winkel waar ik in de inleiding over schreef, was de avond van mijn bezoek overigens, naar later bleek, wegens persoonlijke omstandigheden gesloten. Dat kan natuurlijk een keer voorkomen. Het is voor de huurder in normale gevallen wel van belang dat hij zich aan de door de verhuurder vastgestelde reguliere openingstijden houdt om boetes en procedures te voorkomen. Indien meerdere winkels last hebben van tegenvallende bezoekersaantallen in de latere uren is het aan te raden in overleg te treden met de verhuurder om naar oplossingen te zoeken in plaats van zelf te besluiten de winkel structureel een uur eerder te sluiten. ←