

Infoblad

Huur van een bedrijfspand huurrecht bedrijfsruimten (middenstandspanden zoals winkels en horecapanden)

Veel ondernemers, vooral in het midden- en kleinbedrijf, huren het pand waar zij hun bedrijfsactiviteiten in verrichten. Met het huren van een pand ontstaan er rechten en verplichtingen voor de huurder. Met deze brochure wordt een kijkje gegeven in de wirwar aan regels en eventuele valkuilen.

Bij het huren van een bedrijfspand komt veel kijken. Zo moet de bestemming de gewenste bedrijfsvoering toelaten, er moet worden nagegaan of bepaalde vergunningen moeten worden verkregen en of het pand daar belemmerend in zou kunnen werken, het pand moet geschikt zijn voor de voorgenomen ondernemersactiviteiten en, uiteraard: er moet een huurovereenkomst met de verhuurder worden afgesloten.

Achter in deze brochure is een lijst van **aandachtspunten** opgenomen. De ondernemer wordt aanbevolen deze lijst door te nemen alvorens een huurovereenkomst te tekenen.

Twee regimes

De wet onderscheidt voor het huurrecht van bedrijfspanden in Boek 7, titel 4 van het Burgerlijk Wetboek (BW) twee verschillende regimes. Er bestaan voor de huurder meer beschermende regels voor 'bedrijfsruimte' en minder beschermende regels voor huurders van, laten we het maar noemen, 'overige bedrijfsruimte'. Deze terminologie is wat ongelukkig, immers is bij beide regimes sprake van bedrijfsruimten! De wet bedoelt met de term 'bedrijfsruimte' een gebouwde onroerende zaak bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, een restaurant- of cafébedrijf, een afhaal- of besteldienst of een ambachtsbedrijf. Ook moet er sprake zijn van een publiek toegankelijk lokaal waarbij roerende zaken of dienstverlening rechtstreeks worden geleverd. Vervolgens vermeldt de wet dat hieronder ook het hotelbedrijf en een kampeerbedrijf vallen. In de rechtspraak en uit de wetsgeschiedenis is vervolgens nog een aantal typen ondernemingen te herleiden die als 'bedrijfsruimte' in de zin van de wet worden aangemerkt. Dit zijn bijvoorbeeld garages, stomerijen, tankstations, stomerijen en grootwinkelbedrijven.

Ondernemingen die vallen onder 'overige bedrijfsruimten' zijn bijvoorbeeld fabrieken, kantoren, werkplaatsen, showrooms, reisbureaus, bioscopen,

sportzalen, praktijkruimten voor vrije beroepen, autoverhuurbedrijven en begrafenisondernemingen.

Bij het opstellen van de wet is bewust voor dit onderscheid gekozen. De gedachte is namelijk dat ondernemers die gebruik maken van 'bedrijfsruimten' in de zin van de definitie in de wet, extra bescherming nodig hebben vanwege de plaatsgebondenheid van de vestiging en de gedane investeringen. Huurders van *winkels of horecapanden* (dit is toch wel het grootste deel van de zogenoemde 'bedrijfsruimten') hebben volgens de wetgever meer bescherming nodig dan degenen die in een andersoortig bedrijfspand zitten.

Het is denkbaar dat het niet duidelijk is welk huurrecht voor een bepaald gehuurd pand van toepassing is, omdat bijvoorbeeld een gedeelte van het gehuurde valt onder bedrijfsruimte en een ander deel onder overige bedrijfsruimte. Ook komt voor dat een gedeelte van het pand wordt bewoond. Over het algemeen kan worden aangenomen, dat bij strijd tussen de geldende wetgeving de regels voor 'bedrijfsruimte' gelden.

Wat moet – en mag - er in de overeenkomst en bijbehorende algemene bepalingen staan?

De wet heeft een aantal bepalingen vastgesteld waaraan huurder en verhuurder moeten voldoen.

Volgens artikel 201 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is huur: *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*. Veel huurders gebruiken de term 'pacht' voor hun huur van een pand of inboedel. Dit is onjuist, bij pacht gaat het om grond.

Er bestaan geen vormvereisten voor de huurovereenkomst. Dat betekent dat er niet bepaalde eisen gelden over hoe de overeenkomst er uit ziet of exact wat er in staat opgenomen. De inhoud moet echter op een aantal punten voldoen aan dat wat er in het Burgerlijk Wetboek staat.

Naast de huurovereenkomst stellen verhuurders veelal een dik pakket 'algemene bepalingen' vast en verklaren die van toepassing op de huurovereenkomst.

Meestal wordt gebruik gemaakt van standaard contracten en van standaard bijbehorende algemene bepalingen, zoals van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Deze bepalingen zijn ten gunste van de verhuurder opgesteld omdat de ROZ een organisatie van verhuurders is. De huurder hoeft deze bepalingen niet één-op-één aan te nemen! Hij heeft het recht deze uitgebreid onder de loep te nemen en te schrappen indien ze niet bevallen of naar verwachting in de toekomst problemen of onduidelijkheden zullen opleveren.

Duur van de overeenkomst

In het algemeen geldt voor 'bedrijfsruimten' dat een huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar of langer. Een vaak voorkomende overeenkomst is die van 5+5 jaar.

Dit houdt in dat bij een overeenkomst voor vijf jaar deze aan het einde van die periode van rechtswege, dus automatisch wordt verlengd met nog eens vijf jaar.

Wordt een overeenkomst aangegaan voor een tijdvak van tussen de vijf en tien jaar, dan wordt bij het einde van de termijn de overeenkomst automatisch verlengd tot het einde van tien jaar. Deze geldt automatisch voor onbepaalde tijd als voor het einde van die tien jaar de overeenkomst niet is opgezegd, en partijen verder niets hebben afgesproken.

Het is ook mogelijk een huurovereenkomst voor een (winkel)pand aan te gaan voor een periode korter dan twee jaar. Hier zit een 'Maar' bij: in dat geval zijn de beschermende rechtsbepalingen voor zogenoemde 'bedrijfsruimten' *niet* geldig. Dit verandert als na die twee jaar de overeenkomst toch wordt voortgezet. Dan wordt deze automatisch verlengd tot vijf jaar en gelden ook de wettelijke bepalingen weer. Willen huurder en verhuurder dit niet, dan moeten ze toestemming vragen aan de rechter.

Een huurovereenkomst aangaan voor een periode tussen de twee en vijf jaar is niet zonder meer mogelijk. Ook hiervoor geldt dat eerst toestemming van de rechter is vereist.

Opzegging huur 'bedrijfsruimte'

Opzegging door huurder

De huurder moet altijd de afgesproken tijd volmaken, tenzij hij met de verhuurder tot een overeenkomst kan komen, dus met wederzijds goedvinden opzegt. Merkt de huurder in bijvoorbeeld het derde jaar dat de zaak helemaal niet loopt, dan kan hij niet zomaar van de huur afkomen door op te zeggen. Hij moet daarvoor in overleg met de verhuurder en diens medewerking krijgen. Opgezegd moet worden bij exploit of bij aangetekende brief.

Voor huurovereenkomsten van zogenoemde bedrijfsruimten voor een bepaalde tijd geldt dat aan het einde van de overeengekomen huurtermijn, maar met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar (!), kan worden opgezegd. Dus als de huurder voor een periode van 5 jaar een huurovereenkomst is aangegaan geldt, moet hij uiterlijk aan het einde van het vierde jaar de huur opzeggen. En bij de aansluitende periode van opnieuw vijf jaar, uiterlijk aan het einde van het negende jaar.

De huurder hoeft de verhuurder niet te vertellen waarom hij de huur opzegt. Motiveren is dus niet noodzakelijk.

Opzegging door verhuurder

Voor de verhuurder gelden strengere bepalingen voordat de opzegging rechtsgeldig is. Hij zal moeten motiveren waarom hij wil opzeggen. De huurder heeft vervolgens zes weken om al dan niet schriftelijk akkoord te gaan met beëindiging van het contract. Doet de huurder dat niet, dan kan de verhuurder opzegging vorderen bij de rechter. De rechter kan - mits hij instemt met opzegging - een vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten toewijzen.

Opzegging door verhuurder van overeenkomst 5 jaar

De rechter kan de beëindiging van een overeenkomst die is aangegaan voor vijf jaar alleen toewijzen, indien:

- de bedrijfsvoering door huurder niet is geweest zoals een goed huurder betaamt (bijvoorbeeld geen huur betaald of een puinhoop gemaakt)
- de verhuurder (of echtgenoot, geregistreerd partner, bloed-/aanverwant 1e graad of pleegkind) het pand zelf nodig heeft voor *welk duurzaam gebruik dan ook*.

Alleen bij wederzijds goedvinden of bij toewijzing van een van deze twee redenen door de rechter, *kan* de huurovereenkomst na *de eerste vijf jaar* van de overeenkomst door de verhuurder worden opgezegd.

Stel dat de eigenaar/verhuurder tussentijds het pand overdoet aan iemand anders. Vervolgens wil de nieuwe verhuurder de huur opzeggen om een van beide bovengenoemde redenen. Dan geldt als extra regel, dat hij drie jaar moet wachten voordat hij kan opzeggen. Vervolgens geldt alsnog een opzegtermijn van één jaar. Het is daarmee heel wel mogelijk dat inmiddels de tweede huurtermijn is ingegaan. Hij kan dan pas definitief opzeggen per datum einde contract.

Indien achteraf blijkt dat verhuurder het pand niet zelf nodig had, kan de rechter naast een eventuele verhuis- en inrichtingskostenvergoeding ook schadevergoeding vaststellen. Dit wordt geacht zo te zijn indien het gebruik één jaar later niet is gerealiseerd, behoudens tegenbewijs.

Opzegging door verhuurder van overeenkomsten van tien jaar en langer/onbepaalde tijd

Voor de opzegging van een huurovereenkomst die tien jaar (dus ook na 5+5 jaar) heeft geduurd gelden naast bovengenoemde opzegmogelijkheden voor de verhuurder ook de volgende huuropzeggingsmogelijkheden:

- de huurder stemt niet in met een redelijke nieuwe overeenkomst (NB voor zover deze geen wijziging van de huurprijs inhoudt – de verhuurder mag geen huurovereenkomst opzeggen omdat hij een huurverhoging wenst!)
- de verhuurder wil het pand een andere bestemming geven (mits toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan)
- de belangen van de huurder en de eventuele onderhuurder wegen minder zwaar dan die van de verhuurder.

Overlijden

Stel: de huurder overlijdt. De erfgenamen van de huurder dienen dan bij de opzegging tenminste een termijn van zes maanden aan te houden. Ook hier moet de opzegging bij exploit of bij aangetekende brief worden gedaan. Ze hoeven dus niet te wachten tot einde overeenkomst. Dit hoeft uiteraard niet als de beëindiging met wederzijds goedvinden wordt afgesproken.

Bij overlijden van de verhuurder nemen de rechtsopvolgers (erfgenamen) de huurovereenkomst over.

Huurprijs

Vaststellen van de huurprijs

Bij het aangaan van een huurovereenkomst is het in het belang van de huurder dat hij nagaat of de huurprijs die hij moet betalen niet te hoog is. Want anders is hij voor de duur van het contract genoodzaakt een te hoge huur te betalen tenzij verhuurder akkoord gaat met een huurverlaging of tenzij hij een rechtszaak aanspant.

Voor het vaststellen van de waarde van een pand en daarvan afgeleid de huurprijs, laten partijen vaak een taxatie uitvoeren door een makelaar. In veel gevallen is zo'n keuring echter onvoldoende om de huurprijs van een bedrijfspand objectief vast te stellen. Een taxatie gaat namelijk meestal alleen uit van de marktwaarde van een pand en niet van de wettelijke vergelijkingscriteria. Voor zogenoemde 'bedrijfsruimten' geldt namelijk dat de huurprijs wordt vastgesteld op basis van een vergelijking van de huurprijzen van overeenkomstige panden gedurende een bepaald aantal jaren. Het is daarom aan te bevelen eerst te onderzoeken wat de gemiddelde huurprijs van vergelijkbare, bij voorkeur nabijgelegen, huurpanden was gedurende de voorgaande vijf jaren. Daarbij moet onder meer worden gelet op ligging, bereikbaarheid, grootte, breedte van de pui, toegankelijkheid en klantenstroom. Dat kan een dure rechtszaak met kosten voor rechtsbijstand, griffierecht en andere proceskosten en dure deskundigenkosten voor het op te stellen deskundigenrapport voorkomen. Het aantal van 4 a 5 zogenoemde vergelijkingspanden zou voldoende zijn.

Servicekosten

Een ander aandachtspunt zijn de servicekosten. Deze worden beschreven in de huurovereenkomst. Vaak worden in de Algemene Bepalingen de zaken waarvoor moet worden betaald uitgebreid beschreven. Maar het komt ook voor dat de servicekostenpost alleen met een totaalbedrag is opgenomen. De huurder heeft dan geen inzicht in de reële kosten. *Het verdient aanbeveling een totale lijst op te vragen van kostenposten die onder de servicekosten vallen en een gespecificeerde rekening!* Het komt nogal eens voor, dat de verhuurder bij aanvang van de huur de servicekosten laag heeft gehouden, om huurders akkoord te laten gaan met de huurovereenkomst. Een jaar later blijkt dan dat de werkelijke kosten vele malen hoger zijn en moet de huurder fors bijbetalen. Er zijn ook voorbeelden bekend waar bij nadere specificatie blijkt dat de servicekosten lukraak worden opgevoerd, of dat de huurder voor diensten betaalt die niet zijn voorzien of van geen enkel belang zijn voor hem (een roltrap die niet bestaat of die alleen voor boven het pand wonende bewoners te bereiken is; schoonmaakkosten voor naastgelegen gangen van een kantoorpand enz.).

Btw

De huur van bedrijfsruimte is btw-vrij. Maar beide partijen kunnen een verzoek indienen bij de Belastingdienst en opteren voor belaste huur. Het is ook mogelijk in de huurovereenkomst op te nemen dat over de huurprijs btw is verschuldigd.

De huurprijs kan overigens alleen met btw zijn belast, indien de huurder deze belasting tenminste voor negentig procent als voorbelasting in aftrek kan brengen (dit is geregeld in de Wet omzetbelasting).

Verhogingen

In de meeste huurovereenkomsten staat vermeld, dat jaarlijks de huurprijzen met een indexcijfer (opvraagbaar bij Centraal Bureau voor de Statistiek) worden verhoogd. Heel soms wordt er een vast verhogingsbedrag of -percentage afgesproken.

De verhuurder kan niet zomaar een huurstijging doorvoeren boven hetgeen is afgesproken. Daarvoor zijn in de wet regels vastgelegd.

Aanpassingen

Uiteraard kan met wederzijds goedvinden de afspraken over de huurprijs altijd worden aangepast. In die gevallen waar geen overeenstemming wordt bereikt, moet de rechter uitkomst bieden. Dit kan gaan om een gewenste verhoging van de verhuurder, maar evengoed om een verlaging die de huurder eist.

Bij een huurovereenkomst voor *bepaalde* tijd mag de rechter zolang de termijn loopt, de huurprijs niet wijzigen. Dit is bij wet vastgelegd. In alle andere gevallen mogen partijen maar eens in de vijf jaar een aanpassing van de huur vragen aan de rechter. De ingangsdatum van de nieuwe huurprijs is in principe de dag van de vordering. Dit is dus met terugwerkende kracht, ongeacht de duur van de rechtszaak. De rechter kan ook bepalen dat de huurprijs gedurende een door hem vast te stellen termijn van maximaal vijf jaar geleidelijk (dus stapsgewijs) zal worden aangepast.

Er is een uitzondering op de regel: als de huurder een verzoek tot aanpassing indient bij de rechter vanwege gebreken aan het pand. Dan kan de huurprijs tussentijds worden gewijzigd.

Voor één der partijen naar de rechter stapt voor een dient eerst een huurprijsadvies te worden opgesteld. Dit moet gebeuren door één of meer deskundigen: makelaars, onroerend goeddeskundigen, branchevertegenwoordigers, leden van voormalige Bedrijfshuuradviescommissies (tot 1 januari 2014 waren het veelal de zogenoemde Bedrijfshuuradviescommissies, gelieerd aan de Kamers van Koophandel, die een deskundigenadvies aan de rechters uitbrachten. Dit is gestopt na de wijzigingen in de Wet op de Kamers van Koophandel). Partijen moeten deze(n) gezamenlijk benoemen. Komen ze er niet uit, dan kan de zogenoemde 'meest gerede partij' de rechter verzoeken een deskundige te benoemen. Veelal is de verhuurder de meest gerede partij. Zoals hiervoor gezegd, moet bij het opstellen van het advies niet worden uitgegaan van de marktprijs maar van de huurprijs van vergelijkbare ruimten (de vereisten staan in artikel 7:303 lid 2 BW). Het is in ieder geval niet toegestaan de huurprijs te verhogen omdat de huurder op eigen kosten verbeteringen aan het gehuurde pand heeft aangebracht. Als de verhuurder het pand heeft opgeknapt, kan hij wel een aanpassing van de huurprijs vragen.

Indeplaatsstelling

Om een huurder de mogelijkheid te geven tussentijds uit zijn onderneming te stappen, bijvoorbeeld indien hij na 3 jaar merkt dat het financieel of door ziekte echt niet meer gaat of indien de ondernemer met de verkoopopbrengst van zijn bedrijf zijn oudedagsvoorziening wil bekostigen, dan kan hij een andere ondernemer 'in zijn plaats stellen': de zogenoemde indeplaatsstelling. Volgens de wetgever zijn er namelijk bepaalde situaties denkbaar waarin het belang van de verkopende ondernemer/huurder prevaleert boven de contractsvrijheid van de verhuurder om zijn eigen contractspartij uit te zoeken.

De huurder kan de verhuurder vragen akkoord te gaan met de indeplaatsstelling. Gaat de verhuurder niet akkoord, dan kan de huurder de rechter een machtiging vragen om een ander in zijn plaats te laten stellen. Gaat de rechter akkoord, dan neemt de nieuwe huurder de huurovereenkomst over met alle afspraken die op dat moment al golden. Hij treedt dan eigenlijk in de plaats van de oude huurder. De rechter beslist met inachtneming van de omstandigheden van het geval. De rechter kan de indeplaatsstelling alleen toewijzen, indien de huurder (of een ander die het bedrijf uitoefent), een zwaarwichtig belang heeft bij de overdracht van het bedrijf. De rechter wijst het verzoek af, indien de voorgestelde huurder niet voldoende waarborgen biedt voor een volledige nakoming van de overeenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering. De rechter kan aan de machtiging voorwaarden verbinden.

Het is mogelijk, dat een verhuurder wil dat huurder nog een tijdje garant staat in geval van indeplaatsstelling. Daarmee hoeft een huurder niet akkoord te gaan. Een huurder kan dan naar de rechter stappen en een machtiging tot indeplaatsstelling vorderen zonder deze voorwaarde.

Het is bij wet verboden dat er bepalingen staan in de huurovereenkomst die indeplaatsstelling verbieden of onmogelijk maken. In veel standaardcontracten die verhuurders hanteren staat, dat de huurder bij indeplaatsstelling een bepaald bedrag moet betalen o.a. voor administratieve kosten. Een dergelijke bepaling kan echter een indeplaatsstelling in de weg staan. Het is aan te raden dat de huurder niet akkoord gaat met deze bepaling en laat schrappen uit de huurovereenkomst en de bijbehorende algemene bepalingen, alvorens te tekenen. Hetzelfde geldt voor andere voorwaarden die de verhuurder in de overeenkomst aan indeplaatsstelling wil verbinden.

Onderhuur

Onderhuur is in principe toegestaan. De verhuurder hoeft geen uitdrukkelijke toestemming voor onderhuur geven. De verhuurder kan wel een verbod op onderhuur in de huurovereenkomst of algemene bepalingen opnemen. Dan is onderhuur niet toegestaan. Het is geen wettelijk recht van de huurder.

Een pand met gebreken

Gebreken aan een pand moeten worden hersteld. De verhuurder moet de reparaties (laten) uitvoeren en betalen. De huurder moet deze wel onmiddellijk na constatering melden. De huurder heeft een *meldingsplicht*. Laat hij de melding na, dan is hij aansprakelijk voor de eventuele schade die de verhuurder door die (te) late melding kan lijden.

De verhuurder is verplicht de gebreken te verhelpen, behalve indien dit onmogelijk is of uitgaven vereist die niet van hem kunnen worden gevergd. Deze 'verontschuldiging' van de verhuurder zal echter niet snel worden aangenomen. Dat de te maken kosten niet rendabel zijn voor de verhuurder, wordt niet geaccepteerd als excuus. Dit is bijvoorbeeld zo indien er sprake is van jarenlange verwaarlozing van de onderhoudsverplichting. Wacht de verhuurder te lang met de onderhoudswerkzaamheden, dan is hij aansprakelijk voor eventuele schade van de huurder.

Als de verhuurder de gewenste reparaties niet tijdig uitvoert, mag de huurder de reparatie ook zelf (laten) uitvoeren en de kosten daarvan verhalen door het bedrag op de huurbetaling in te houden. Daarbij geldt dat het bedrag redelijk moet zijn. De huurder doet er dus goed aan in ieder geval twee aannemers om een offerte te vragen. Een machtiging van de rechter is niet nodig maar soms wel handig. De verhuurder kan naar de rechter stappen als hij het bedrag te hoog vindt. Als deze oordeelt dat er een verkeerde inschatting is gemaakt, kost dat de huurder geld.

Verborgene gebreken

Het kan voorkomen dat een gebrek al aanwezig was bij het aangaan van de huurovereenkomst. De verhuurder is aansprakelijk voor eventuele schade van zijn huurder, als hij van het mankement op de hoogte was of had moeten zijn; of het heeft ontkend. Een voorbeeld hiervan is een lek in het dak. De verhuurder is aansprakelijk voor waterschade die daardoor ontstaat als:

- hij het lek niet (goed) heeft gerepareerd;
- hij bij het aangaan van de huurovereenkomst weet dat er een lek is;
- hij had moeten weten dat er een lek is;
- hij heeft ontkend dat er een lek is;
- er sprake is van slecht onderhoud in het algemeen.

In andere gevallen (denk aan stormschade) hoeft er geen schade te worden uitgekeerd. De huurder kan de schade verhalen op zijn eigen verzekering, indien hij die heeft.

Het is verboden om in de huurovereenkomst of de algemene bepalingen af te wijken van het recht van de huurder zijn verhuurder aansprakelijk te stellen voor schade ontstaan door een gebrek waar deze weet van had of had moeten weten. De verhuurder mag geen bepalingen/clausules opnemen/melden die zijn schuld of aansprakelijkheid uitsluiten! Dit gebeurt echter wel, dus de huurder doet er goed aan de huurovereenkomst en zeker ook de algemene bepalingen na te gaan op hun inhoud.

Huurgenot

Indien een gebrek aan het pand verminderd huurgenot veroorzaakt, kan de huurder bij de rechter vermindering van de huurprijs vorderen.

Voorbeelden hiervan zijn niet goed functionerend sanitair in een horecapand, of gebreken bij de ingang van een pand waardoor klanten niet normaal naar binnen kunnen. De lagere huur gaat dan in vanaf het moment dat het gebrek is gemeld bij de verhuurder of hem voldoende bekend was. De huurder hoeft hiervoor niet eerst een termijn vast te stellen waarbinnen het gebrek moet zijn verholpen. Als het gaat om een 'verborgen gebrek' (dat de verhuurder dus kende of had moeten kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst maar niet heeft gemeld) mag in het contract geen bepaling staan dat dit recht niet geldt.

Wijzigingen, onderhoud en reparaties

De huurder mag niet zomaar de bedrijfsruimte waarin hij zijn zaak heeft verbouwen, of op eigen houtje reparaties uitvoeren. Het pand mag niet worden gewijzigd. Dit geldt niet voor kleine aanpassingen die makkelijk zijn terug te draaien. Denk bijvoorbeeld aan gordijnen (rails), spiegelwanden enz.

Gaat de verhuurder niet akkoord met een wens van zijn huurder tot aanpassing, dan kan deze een machtiging vragen aan de rechter. De rechter toetst het verzoek aan de noodzaak van de wijzigingen voor het doelmatig gebruik versus de belangen van de verhuurder. Ook kan de rechter voorwaarden verbinden aan de machtiging of (na een eis van de verhuurder) de huurprijs verhogen. Dit kan het geval zijn als de wijzigingen een waardevermindering met zich meebrengen.

De huurder moet bij het beëindigen van de huurovereenkomst het pand in oorspronkelijke toestand terugbrengen. Dit moet wel redelijk zijn. Wijzigingen die met toestemming zijn aangebracht en/of waarde vermeerderend zijn en niet verwijderbaar zijn, hoeven niet altijd worden verwijderd. De huurder kan in bepaalde gevallen een vergoeding eisen van de verhuurder. Het toekennen daarvan is ook weer aan voorwaarden gebonden. Zo moet hij bijvoorbeeld kunnen aantonen dat hij de aanbrengkosten niet heeft kunnen terugverdienen, dat hij geen overnamekosten van de nieuwe huurder heeft ontvangen of dat de wijziging(en) de verhuurder voordeel oplever(t)(en). De huurder krijgt geen vergoeding als de huurprijs al was verlaagd vanwege de aanpassingen. Het is niet toegestaan ten nadele van de huurder af te wijken van de regels voor gebreken, wijzigingen en reparaties, behalve als het om de buitenkant van het pand gaat.

Het terugbrengen in de oorspronkelijke toestand kan problematisch zijn, wanneer onduidelijk is hoe die toestand was. Wanneer er een beschrijving bestaat van het pand bij aanvang van de huur (bijvoorbeeld in een inspectierapport), dan moet de huurder die volgen. Een uitzondering geldt voor geoorloofde veranderingen en toevoegingen en hetgeen is teniet gegaan of beschadigd door ouderdom.

Als er geen beschrijving bestaat, dan wordt *verondersteld* dat het pand bij het *einde* van de huurovereenkomst in dezelfde staat is als aan het begin. Tenzij de verhuurder tegenbewijs heeft. NB: Van deze regel mag in de huurovereenkomst worden afgeweken!

Dat wordt ook overwegend gedaan, in die zin dat wordt gezegd dat bij onduidelijkheid de staat van de bedrijfsruimte bij het aangaan van de overeenkomst bepalend is. Hier moet de huurder opletten. Het is zeer aan te raden niet akkoord te gaan met een dergelijke bepaling. Dat zou namelijk betekenen dat de huurder ook opdraait voor het terugbrengen in de oude staat van geoorloofde veranderingen aan het pand, of gebreken door slijtage of ouderdom.

Een tip: een eerlijk, kritisch inspectierapport (met goede, duidelijke en voldoende foto's) vóór aanvang van de huurovereenkomst, getekend door zowel de verhuurder als de huurder, is aan te raden.

Onderhoud

Onderhoudswerkzaamheden die zich bij normaal gebruik van het gehuurde voordoen, komen voor rekening van de huurder. Dit is niet zo indien herstellingen nodig zijn door tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken (dan is het ook geen regulier onderhoud meer).

Vaak wordt bij de algemene bepalingen bij de huurovereenkomst een lijst opgesteld waarin de onderhoudsverplichtingen worden verdeeld tussen de verhuurder en de huurder. Het onderhoud buiten het pand en de constructie zijn dan meestal voor rekening van de verhuurder en die binnenin voor de huurder. Het is aan te bevelen de lijsten goed door te nemen om na te gaan of de onderhoudsverplichtingen wel redelijk zijn en duidelijke afspraken te maken voordat de huurovereenkomst wordt gesloten.

Renovatie

De huurder moet niet alleen dringende werkzaamheden aan het pand gedogen, maar ook een renovatie! Daarbij moet de verhuurder wel een redelijk - schriftelijk - voorstel doen, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van de huurder en eventuele onderhuurder(s). Bij bezwaar kan de rechter de redelijkheid toetsen. Onder renovatie wordt ook sloop met vervangende nieuwbouw verstaan!

Indien er sprake is van renovatie van een zogenoemde bouwkundige eenheid waarin meer dan tien huurders zitten (daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningen of bedrijfsruimten), dan geldt dat het voorstel redelijk is als zeventig procent of meer huurders ermee hebben ingestemd, tenzij in de huurovereenkomst dit percentage hoger of lager is vastgesteld. De huurder kan bezwaar aantekenen door binnen acht weken na aankondiging van het renovatievoorstel (waarin dus is opgenomen dat zeventig procent akkoord is) naar de rechter stappen. Ook de verhuurder kan die stap zetten als hij niet de gewenste zeventig procent haalt. Indien blijkt dat de renovatie noodzakelijk is en niet kan worden uitgevoerd als de huurovereenkomst wordt voortgezet, is dat een grond om de huur op te zeggen. Dit staat in het Burgerlijk Wetboek (artikel 7:220 BW). Het is echter toegestaan om hiervan af te wijken in de huurovereenkomst/algemene bepalingen. (Uiteraard geldt dit niet voor de gang naar de rechter.) Hoe dan ook, het artikel kan een zware belasting op de huurder leggen. Het is dan ook aan te bevelen de werking van een dergelijke passage in een huurovereenkomst of in de algemene bepalingen uit te sluiten of aan te passen.

Het huurrecht bedrijfsruimte is in 2003 herzien. Artikel 7:296 BW geeft de mogelijkheid tot opzegging wegens het 'persoonlijk, duurzaam in gebruik willen nemen en het gehuurde daartoe dringend nodig hebben' door de verhuurder, het zogenoemde dringend eigen gebruik. Daarbij is in 2003 opgenomen, dat hiermee ook renovatie die zonder beëindiging huur van de huur niet mogelijk is, wordt bedoeld. Dit heeft vanaf 2008 in sommige gevallen geleid tot onwenselijke uitkomsten voor huurders. Onder de noemer van niet specifiek gedefinieerde 'renovatie' kan aan hen de huur worden opgezegd om uitlopende redenen (het verplaatsen van wat wandjes kan voldoende zijn om sprake te zijn van renovatie).

Ook onder het huurrecht van vóór 2003 werd renovatie veelvuldig als dringend eigen gebruik aangemerkt. Toen woog de rechter niet alleen het belang van de verhuurder, maar ook de belangen van de huurder mee bij het beoordelen van de gegrondheid van de opzegging. Sinds het opnemen van renovatie in de bepaling van 7:296 lid 1 BW onder 'dringend eigen gebruik' mogen de belangen van de huurder echter niet meer worden meegewogen (volgt expliciet uit de leden 3 en 4 van 7:296 BW).

Dat 'eigen gebruik' is een (wettelijke) opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder. Echter niet zonder aan voorwaarden te voldoen. De verhuurder moet bij opzegging de gronden vermelden, het dringend eigen gebruik aantonen (dus niet stiekem het pand daarna vervreemden (verkopen) en er moet worden gekeken of renovatie niet kan plaatsvinden met behoud van de huurovereenkomst. Ook moet de verhuurder de geldende opzegtermijnen hanteren. Ook moet de huurder instemmen en heeft bij doordrukken van verhuurder een gang naar de rechter. Opzegging wegens renovatie wordt bijvoorbeeld alleen toegewezen, wanneer die renovatie zonder beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk is.

In 2011 is een wetsvoorstel over de renovatieproblematiek gemaakt om de problematiek aan te pakken. Dit wetsvoorstel ligt op dit moment in de ijskast. Het huurrecht wordt namelijk op dit moment besproken door diverse partijen. Verhuurders willen zo snel mogelijke van de beschermende regels af. Huurders zien echter grote problemen op zich afkomen als het huurrecht wordt aangepast. Indien het renovatievoorstel opnieuw aan de orde komt, zal het gehele huurrecht ter discussie worden gesteld.

De deelnemers aan de retailagenda buigen zich over het onderwerp.

Lijst van aandachtspunten alvorens een huurovereenkomst aan te gaan

Helaas blijkt maar al te vaak dat er ondernemers zijn die wel een goed ondernemersplan hebben opgesteld en de financiële zaken goed hebben geregeld, maar minder secuur zijn als het gaat om het zoeken naar en het vinden van een geschikt bedrijfspand.

Daarom wordt hier een opsomming gegeven van aandachtspunten die de huurder kan nalopen alvorens hij de huurovereenkomst tekent. De lijst is een *indicatie*, heeft een willekeurige volgorde en is niet volledig. Afhankelijk van onder meer het pand, de gewenste ondernemersactiviteiten en de locatie zullen er meer of andere aandachtspunten kunnen worden opgenoemd.

- Wat zijn de voordelen van huren ten opzichte van kopen? Wat is haalbaar en wenselijk voor mijn bedrijf? Hoe zie ik de toekomst van mijn bedrijf? Is huur de beste optie (bijvoorbeeld voor starters) of zijn er meer voordelen bij koop (pensioenvoorziening)?
- Wie is de verhuurder? Hoe staat deze bekend?
- Wie gaat de huur aan? Persoonlijk of op naam van het bedrijf, of de vennoten gezamenlijk? Dit is van belang, een huurder kan niet zomaar een ander als huurder 'aanstellen' zoals bijvoorbeeld een broer, zus of vriend.
- Kan de huur van het pand worden overgedragen indien de rechtsvorm van de onderneming wijzigt?
- Waarom staat het pand te huur?
- Hoe ziet de omgeving van het pand eruit, is die voldoende representatief voor het bedrijf?
- Zijn de concurrenten in de nabijheid gevestigd en is dat gewenst of ongewenst?
- Zijn er voldoende energievoorzieningen aanwezig voor de bedrijfsuitoefening? Wat zijn de kosten indien dit niet het geval blijkt te zijn? Zijn er afzonderlijke meters en hoe verloopt de betaling?
- Wat zijn de tarieven van de (lokale) overheid voor vergunningen, belastingen enz.?
- Zijn er lokale/regionale subsidies te verkrijgen?
- Wat schrijft het bestemmingsplan voor, ook van de directe omgeving? Ook de huurder heeft een onderzoeksplicht naar de gebruiksmogelijkheden van een pand. Komt er een grote weg, een groot winkelcentrum? Bestemmingsplannen zijn digitaal in te zien via internet of men kan ze inzien bij de betreffende gemeente.
- Zijn er gemeentelijke voorkeursrechten of plannen voor sloop/herinrichting?
- Zijn er speciale milieueisen voor dit pand of het bedrijf, is er een milieuvergunning nodig?
- Welke eisen worden er gesteld aan brandveiligheid?
- Zijn er bijzondere bouwtechnische eisen (bijvoorbeeld vloerbelasting)
- Zijn er eisen die invloed hebben op een eventueel aan te vragen bouwvergunning?
- Kan er sprake zijn van bodemverontreiniging (schoon grondverklaring vragen) en heeft dit gevolgen voor wiens aansprakelijkheid de eventuele verontreiniging komt?
- Rusten er erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld recht van overpad) op het gehuurde?
- Wie doet welk onderhoud en voor wiens rekening?
- Wat is de staat van het pand? Is er asbest aanwezig of schimmel of houtworm, zijn er nog oude leidingen, is er voldoende isolatie, is er genoeg sanitair en in welke staat?
- Het is aan te bevelen een staat op te maken van onderhoud, wat is er aanwezig is, wat zijn de meterstanden enz. Beide partijen moeten deze ondertekenen. Laat een inspectierapport opmaken met foto's!!!!
- Zijn er mogelijkheden voor verbouwingen/aanpassingen/reclame-uitingen?
- Welke eisen gelden er voor de werknemers/arbeidsomstandigheden en kunnen die eisen in het pand worden toegepast?
- Is er voldoende geschikt personeel te vinden in de regio?

- Hoe zit het met de bereikbaarheid van het pand per auto en/of openbaar vervoer (voor personeel, klanten en leveranciers)?
- Wat is de afstand tot klanten en leveranciers?
- Zijn er voldoende parkeervoorzieningen?
- Welke verzekeringen zijn hier nodig en wie betaalt welke?
- Is er beveiliging bij het pand of in het winkelgebied/ bedrijfsterrein? Heeft dat invloed op de verzekeringspremies?
- Wat staat er in de huurovereenkomst? Wat zijn de eventueel bijbehorende/bijgevoegde algemene bepalingen? NB: vaak worden algemene bepalingen naderhand, pas na het tekenen, overhandigd. Daar moet de huurder alert op zijn! Deze algemene bepalingen zijn vaak pagina dikke boekwerken met extra voorwaarden en eisen. Het is noodzakelijk de bepalingen na te gaan en er over te onderhandelen indien deze onbillijk zijn of tot ongewenste effecten kunnen leiden, zowel bij aanvang van de overeenkomst als misschien in de toekomst.
- Wat is de huurperiode/looptijd van het contract?
- Is de hoogte van de huurprijs redelijk? Vaak wordt een huurovereenkomst afgesloten en daarbij een bepaalde huurprijs per maand bedongen. Achteraf blijkt, dat de huurprijs in verhouding tot de huurprijzen van andere, vergelijkbare, panden in de buurt veel te hoog is. Dan zit de huurder toch voor een aantal jaar aan die prijs vast voordat hij opnieuw met de verhuurder kan onderhandelen. Het verdient aanbeveling in de buurt te vergelijken wat de huurprijzen zijn voor vergelijkbare panden.
- Wat moet worden betaald aan servicekosten, wat valt onder deze servicekosten en zijn de kosten redelijk en voldoende gespecificeerd? Het moet de verhuurder duidelijk zijn voor wat hij allemaal moet betalen en welk (redelijk) bedrag).
- Verlangt de verhuurder een waarborgsom (dit bedrag ben je dan wel kwijt en is terugbetaling wel zeker?) of een bankgarantie?

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld, kan voor de inhoud geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch rechten eraan ontleend.

Colofon

Dit infoblad is een uitgave van de Koninklijke Vereniging MKB-Nederland, Postbus 93002, 2509 AA Den Haag
T. 070 – 349 09 09
www.mkb.nl

Dit infoblad is met zorg samengesteld. Er kan echter geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard voor eventuele onjuistheden of onvolkomenheden. Vermenigvuldiging van (delen van) deze uitgave is toegestaan, mits met bronvermelding.

© Copyright Koninklijke Vereniging MKB-Nederland juli 2018