

# 'Kijk eens kritisch naar het huurcontract'

'Mijn bedrijf is mijn pensioen'. Het is een veelgehoorde opmerking als ondernemers het hebben over hun pensioen. Maar het is niet zo vanzelfsprekend om de eigen zaak te gelde te maken in een gehuurd bedrijfspand. Joost Donkersloot, advocaat bij Teekens Karstens advocaten: "Kijk kritisch naar het huurcontract".

Tekst: Joost Donkersloot

**A**ls het gaat om 'de oude dag' wordt er door ondernemers soms te makkelijk gedacht als het bedrijf gevestigd is in een bedrijfspand. Veel ondernemers realiseren zich helemaal niet dat een huurovereenkomst voor een bedrijfspand kan eindigen zonder dat de ondernemer en eigenaar van het in dat pand geëxploiteerde bedrijf dat bedrijf te gelde kan maken.

## Duurovereenkomst

Essentie van het probleem is dat een huurovereenkomst een zogenaamde duurovereenkomst is, die in beginsel tijdelijk is en dus kan eindigen. Nu heeft de wetgever zich wel gerealiseerd dat een 'winkelbedrijf' zoals horeca door zijn plaatsgebondenheid een bepaalde waarde vertegenwoordigt, veelal in de vorm van *goodwill*. In dergelijke bedrijven wordt daarom vaak geïnvesteerd. Daarnaast worden die bedrijven ook nogal eens verkocht en overgedragen, waarbij dan tevens vaak voorraden en inventaris meegaan. Om die (investeringswaarde) te beschermen heeft de wetgever de huurder de nodige bescherming geboden in de wet met betrekking tot het voortduren van de huurovereenkomst. Die bescherming zit allereerst in de zogenaamde termijnbescherming. Even los van de mogelijkheid om een kortlopende huurovereenkomst aan te gaan (minder dan twee jaar) die deze bescherming niet heeft, betekent dit dat een huurovereenkomst gedurende minimaal vijf jaar niet kan



Foto: Stefan Mizee Fotografie - editen

worden opgezegd door de verhuurder. Men mag als eerste looptijd wel een langere duur dan vijf jaar afspreken, maar geen kortere (behalve die van korter dan twee jaar). Na die eerste vijf (of meer) jaar kan de huurovereenkomst slechts op twee gronden worden opgezegd door de verhuurder, die bovendien de 'goedkeuring' van de Kantonrechter moet vragen om de huur te laten eindigen. Wordt niet opgezegd, dan loopt de huurovereenkomst weer door tot minimaal tien jaar; langer is ook weer toegestaan. Gedurende die looptijd kan de verhuurder de huur ook niet opzeggen. Is er in het huurcontract verder niks afgesproken, dan loopt de huurovereenkomst daarna voor onbepaalde tijd. Dat houdt in dat de huurovereenkomst op zich opzegbaar is.

## Goed verweer

De huurovereenkomst kan dus eindigen door opzegging, zij het dat de verhuurder wel goede gronden moet hebben voor de opzegging. Alleen als de verhuurder heeft opgezegd en vervolgens in het gehuurde een soortgelijke onderneming gaat of laat exploiteren, kan van hem een vergoeding worden gevorderd voor het door hem daardoor genoten voordeel. Dat voordeel moet de gewezen huurder aannemelijk maken en kan niet bestaan uit *goodwill*

vanwege de gunstige ligging. Het is dus geen vergoeding van de door de huurder geleden schade door het verlies van zijn bedrijf, maar slechts een vergoeding voor het voordeel dat de verhuurder in die situatie in de schoot geworpen krijgt. Daarnaast is bij opzegging nog een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten mogelijk. Goed verweer voeren tegen de aangevoerde gronden van de verhuurder is dus essentieel.

Wat kan men doen om zoveel mogelijk te profiteren van de waarde van het bedrijf? Om te beginnen is het goed om je af te vragen van wie je huurt en met welke bedoelingen en eventuele toekomstplannen de verhuurder het pand verhuurt. Daarnaast is het altijd raadzaam om in het contract een beding op te nemen dat de huurovereenkomst na de eerste twee keer vijf jaar looptijd voor 'telkens vijf jaar' wordt voortgezet. Er is dan steeds vijf jaar bescherming. Als je als ondernemer het bedrijf en daarmee dus de huurovereenkomst wilt verkopen, c.q. overdragen aan een derde, dan is de waarde van het bedrijf wat hoger door die grotere bescherming tegen opzeggen. De beste bescherming tegen deze ellende is echter toch altijd het verkrijgen van de eigendom van het pand. Als dat niet meteen kan, is een koopoptie in het huurcontract aan te raden.

>HorecaEntree<