

Bedrijfsruimte huren

Gaat u een bedrijfsruimte huren? Controleer eerst deze punten en voorkom (financiële) tegenvallers. Het sluiten van een huurovereenkomst is voor de huurder en verhuurder vaak het begin van een langdurige relatie. Of het nu gaat om een kantoorpand, winkelruimte of garagebox om voorraad op te slaan: bij het huren van een bedrijfsruimte komt veel kijken. Waarmee moet u rekening houden? Wat zijn veelgemaakte fouten? En waarop moet u letten bij het afsluiten van het huurcontract? We zetten de juridische, financiële en fiscale aspecten van het huren van een bedrijfsruimte voor u op een rij.

Dankzij leegstand en overaanbod van bedrijfsruimtes heeft u als huurder tegenwoordig veel keus. Dit biedt ook kansen bij het aangaan van een huurovereenkomst, omdat er ruimte is om te onderhandelen over de huurprijs, bijkomende diensten van de verhuurder of de duur van de overeenkomst.

Ken de soorten bedrijfsruimtes, het maakt juridisch veel verschil

Er zijn twee soorten bedrijfsruimtes. Middenstandsbedrijfsruimtes zijn ruimtes, die toegankelijk zijn voor klanten en waar goederen of diensten rechtstreeks geleverd kunnen worden. Denk aan een winkel, een restaurant of een schoonheidssalon. Deze ruimtes worden omschreven in artikel 7:290 van het Burgerlijk Wetboek en worden daarom '290-bedrijfsruimte' genoemd. Daarnaast zijn er bedrijfsruimtes die niet onder deze bepaling vallen, zoals een opslagruimte voor de goederen van een webwinkel of een kantoorruimte voor een zzp'er. Deze ruimtes worden omschreven in artikel 7:230a van het Burgerlijk Wetboek en worden daarom '230a-bedrijfsruimte' genoemd.

Voor beide ruimtes geldt een ander huurregime. Belangrijk om te weten is dat een huurder van een 290-bedrijfsruimte veel meer huurbescherming geniet dan een huurder van een 230a-bedrijfsruimte. De reden is dat een huurder van een 290-bedrijfsruimte, zoals een café of een winkel, meer afhankelijk is van een vaste locatie en klantenkring (die hij kan verliezen bij een verhuizing).

Is sprake van een 290-bedrijfsruimte, dan mag in de huurovereenkomst (zonder toestemming van de rechter) niet van een aantal wettelijke bepalingen worden afgeweken. Denk aan bepalingen over de huurperiode en de gronden van opzegging. Is sprake van een 230a-bedrijfsruimte, dan heeft de huurder op grond van de wet in principe geen huurbescherming en mogen huurder en verhuurder afspreken wat zij willen. Des te belangrijker is het om aandacht te besteden aan het huurcontract.

Partijen kunnen overigens niet zelf bepalen welk huurregime van toepassing is. Op die manier zou de wet vrij makkelijk omzeild kunnen worden. Staat in het contract dat het om een kantoorpand gaat terwijl in het pand een winkel wordt geëxploiteerd, dan gelden de wettelijke regels voor een 290-bedrijfsruimte ondanks de andere omschrijving.

Kies een ruime 'bestemming', controleer bestemmingsplan en vergunningen

In huurcontracten is vaak de bestemming van de gehuurde ruimte opgenomen. Hiermee wordt het type bedrijf dat u in het gehuurde mag uitoefenen bedoeld. Probeer die bestemming zo ruim mogelijk af te spreken. Dus geen sieradenwinkel, maar detailhandel. Dat geeft u de mogelijkheid om later uw bedrijf uit te breiden of om te wisselen van activiteit. Zo bent u er zeker van dat de 'bestemming' van de bedrijfsruimte u in de toekomst niet belemmert in de bedrijfsvoering.

Controleer voordat u het huurcontract tekent het bestemmingsplan om te zien of u op die plek uw bedrijfsactiviteiten mag uitvoeren. Zo niet, dan kunt u een vergunning aanvragen. Neem in dat geval in het huurcontract de voorwaarde op dat u het contract mag ontbinden als u die vergunning niet binnen een bepaalde periode krijgt. Vraag de verhuurder of hij zijn vergunningen op orde heeft. Zo niet, dan moet de verhuurder dit melden, ook al heeft u een onderzoeksplicht.



Korte of lange huurperiode?

Natuurlijk hoopt u dat de zaken goed gaan en dat u lang van het gehuurde pand gebruik kunt maken. Maar de zaken kunnen tegenvallen of door ontwikkelingen kan de ruimte toch niet passend blijken te zijn. Huurt u een 290-bedrijfsruimte, dan geeft de wet om te beginnen de mogelijkheid voor een huurperiode van twee of vijf jaar. Bij een 230a-bedrijfsruimte mogen huurder en verhuurder afspreken wat ze willen. In beide gevallen hangt vaak een flink prijskaartje aan het tussentijds beëindigen van het contract. In het geval van een 230-bedrijfsruimte kunt u wellicht een korte huurperiode vastleggen met de optie deze tegen dezelfde huurprijs te verlengen.

Staat van oplevering voor aanvang huur: stem af en onderzoek op gebreken

Als u verwacht dat de ruimte vol kasten staat en bij oplevering is de ruimte leeg, dan kan dat financieel flink tegenvallen. Maak daarom afspraken over de inrichting van de ruimte bij aanvang én bij beëindiging van de huur. Vaak sluit de verhuurder in het contract ook zijn aansprakelijkheid uit voor gebreken aan de te verhuren ruimte. Juridisch is dit toegestaan, al geldt dat de verhuurder er geen beroep op kan doen als u kunt aantonen dat de verhuurder van het gebrek wist. Controleer daarom voor het tekenen van het contract de ruimte op gebreken als schimmels, lekkages en scheuren en achterstallig onderhoud. De verhuurder kan dit dan nog op zijn kosten verhelpen of u kunt onderhandelen over een lagere prijs.

Maak afspraken over onderverhuur en overdragen huur

De wet bepaalt dat de huurder de bedrijfsruimte mag onderverhuren tenzij verhuurder hier redelijke bezwaren tegen heeft. Hiervan mag in het huurcontract worden afgeweken. Vaak wordt onderverhuur verboden. Voor u kan onderverhuur echter uitkomst bieden in tijden dat het minder goed gaat of wanneer u minder ruimte nodig heeft. Het onderhandelen waard dus.

Het kan zijn dat gedurende de huurperiode iemand uw bedrijf wil kopen en de huur van het pand wil overnemen. Om er zeker van te zijn dat de verhuurder hiermee akkoord zal gaan (zonder dit te hoeven afdwingen bij de rechter, wat in sommige gevallen mogelijk is) is het verstandig in het huurcontract de mogelijkheid tot huuroverdracht ofwel indeplaatsstelling op te nemen.



Loop alle financiële en fiscale aspecten langs en voorkom onverwachte kosten

- **Betaling huurprijs**
Wanneer betaalt u de huurprijs? Per maand, kwartaal of ander tijdvak? Betaalt u vooraf of achteraf? Wordt een waarborgsom of bankgarantie gevraagd? Maak hierover afspraken.
- **Huurprijs in- of exclusief btw**
De verhuur van onroerende zaken is in beginsel vrijgesteld van btw. Het is mogelijk te kiezen voor belaste verhuur wanneer de huurder de bedrijfsruimte nagenoeg uitsluitend gebruikt voor met btw belaste prestaties. U moet in dat geval een aantal zaken verplicht in het contract opnemen. Raadpleeg hiervoor een fiscalist.
- **Huurverhoging en indexatie huurprijs**
De huurprijs van een 290-bedrijfsruimte mag gedurende de huurperiode in principe niet worden verhoogd. Bij een 230a-bedrijfsruimte kunnen partijen hier zelf afspraken over maken. Wordt de huur jaarlijks geïndexeerd, dan moet dat in het contract staan.
- **Diverse kosten: voor wie en wanneer betalen?**
Service-, schoonmaak-, energie-, verzekerings- en onderhoudskosten: het zijn kosten, die bovenop de kale huur (kunnen) komen. Bepaal wie waarvoor verantwoordelijk is en leg de manier waarop u dit gaat betalen vast: een vast bedrag per periode, betaling van een voorschot op de eindafrekening of een nabetaling op basis van de daadwerkelijke kosten? Huurt u een ruimte in een bedrijfsverzamelgebouw, zorg dan dat de berekening en verdeling van de gemaakte kosten duidelijk zijn en ook in het huurcontract worden opgenomen.





Opzeggen huurovereenkomst bedrijfsruimte

Aan iedere overeenkomst komt ooit een einde, zo ook aan de huurovereenkomst. De soort bedrijfsruimte bepaalt welk huurregime van toepassing is en daarmee aan welke wettelijke regels huurder en verhuurder zich moeten houden. Die regels zijn er ook voor het beëindigen van de huurovereenkomst.

Waar moet de huurder op letten als hij het contract wil opzeggen, bijvoorbeeld omdat hij een goedkopere of geschiktere locatie heeft gevonden? En waar moet de verhuurder rekening mee houden als hij de overeenkomst op wil zeggen, bijvoorbeeld omdat de huurder overlast veroorzaakt? Wij leggen het uit.

Beëindigen (ver)huur 290-bedrijfsruimte

De wet bepaalt dat de huurperiode voor een 290-bedrijfsruimte bestaat uit twee perioden van vijf jaar. Een huurperiode van twee jaar of korter (een 'proefperiode') kan ook. Voor het beëindigen hiervan gelden verschillende regels. Let wel: die gelden als één van beide partijen het contract wil beëindigen. Het staat partijen vrij om in overleg het contract op ieder gewenst tijdstip te beëindigen.

Opzegging na vijf jaar door huurder

Na het verstrijken van de eerste periode, ofwel vijf jaar, kan de huurder het contract zonder opgaaf van reden opzeggen. Wel moet hij een opzegtermijn van één jaar in acht nemen, ofwel de huur minimaal één jaar van tevoren opzeggen via een aangetekende brief of officiële brief van een deurwaarder (deurwaardersexploot).

Opzegging na vijf jaar door verhuurder

Wil de verhuurder na de eerste vijf jaar de huur opzeggen, dan kan dit maar op grond van twee in de wet genoemde redenen. De eerste is dat de verhuurder of een direct familielid de ruimte dringend nodig heeft voor eigen gebruik. Verkoop van het pand valt hier niet onder maar renovatie wel, mits de renovatie niet kan worden uitgevoerd als de huurder in de ruimte zit. De tweede reden is dat de huurder er een slechte bedrijfsvoering op nahoudt. De verhuurder moet de huur minimaal één jaar van tevoren opzeggen via een aangetekende brief of deurwaardersexploot, waarin de geldige reden van de opzegging moet staan. Neemt hij deze termijn niet in acht, dan wordt het huurcontract met nog eens vijf jaar verlengd.

Binnen zes weken na ontvangst van de aangetekende brief of het deurwaardersexploot, moet de huurder laten weten of hij akkoord gaat met de beëindiging van de huur. Gebeurt dit niet, dan moet de verhuurder de rechter inschakelen om de huur te kunnen opzeggen. De rechter beoordeelt of de huur op de juiste manier en

met een geldige reden is opgezegd. Zolang de rechter geen uitspraak heeft gedaan, blijft de huurovereenkomst in stand.

Opzegging na tien jaar door huurder en verhuurder

Voor de huurder geldt hetzelfde als bij de opzegging na vijf jaar. Hij hoeft geen reden te noemen, maar moet wel minimaal één jaar van tevoren opzeggen via een aangetekende brief of een deurwaardersexploot. De verhuurder kan na tien jaar het contract opzeggen op grond van dringend eigen gebruik of in het geval van slechte bedrijfsvoering. Moet de verhuurder meewerken aan een gemeentelijk bestemmingsplan of stemt de huurder niet in met een redelijk aanbod van een nieuw huurcontract met betrekking tot dezelfde ruimte, dan zijn dat eveneens redenen om het contract na tien jaar op te zeggen. Bij 'redelijk aanbod' gaat het dan niet om de huurprijs, maar om bijkomende voorwaarden. Denk aan de verdeling van verplichtingen ten aanzien van onderhoud. Ook hier geldt dat de verhuurder minimaal één jaar van tevoren op moet zeggen via een aangetekende brief of deurwaardersexploot, met daarin de geldige reden.

Is de huurder het niet eens met de opzegging, dan zal de verhuurder een beroep moeten doen op de rechter. Die maakt een afweging tussen het belang van de huurder bij voortzetting van het huurcontract en het belang van de verhuurder om deze te beëindigen. Wijst de rechter het verzoek toe, dan stelt hij ook de datum van ontruiming vast.

Opzegging contract twee jaar of korter

Tijdens deze periode geniet de huurder geen bescherming. Het huurcontract kan worden opgezegd tegen de einddatum of met inachtneming van de contractuele opzegtermijn, zonder opgaaf van reden. Wordt het huurcontract (stilzwijgend) verlengd, dan ontstaat automatisch een huurcontract van vijf jaar en biedt de wet de huurder meer bescherming.



Beëindiging (ver)huur 230a-bedrijfsruimte

Zowel de huurder als de verhuurder kunnen de (ver)huur van een 230a-bedrijfsruimte schriftelijk opzeggen met inachtneming van de contractuele opzegtermijn. Gaat dit tegen de wil van de huurder in, dan rest hem een beroep op (tijdelijke) ontruimingsbescherming.

Ontruimingsbescherming

Is de beëindiging tegen de wil van de huurder, dan moet hij binnen twee maanden na het tijdstip waartegen de ontruiming is aangezegd een verzoekschrift indienen bij de rechter. Zolang de rechter niet heeft beslist, hoeft de huurder niet tot ontruiming over te gaan. Oordeelt de rechter dat de belangen van de huurder door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan de belangen van de verhuurder, dan wijst hij het verzoek toe. De rechter verlengt dan de termijn waarbinnen ontruimd moet worden tot maximaal één jaar. De huurder kan daarna nog twee keer een verzoek tot ontruimingsbescherming indienen. Als de rechter die verzoeken toewijst, kan de huurder tot maximaal drie jaar nadat de verhuurder de ontruiming heeft aangezegd in het gehuurde blijven.

Tot slot

Door alles duidelijk op papier te zetten en in het huurcontract op te nemen, voorkomt u mogelijk discussie en onverwachte kosten achteraf. Maakt u gebruik van een modelcontract, controleer dan of de bepalingen vanuit de huurder of verhuurder zijn geschreven en realiseer u dat in een modelcontract vooral algemene bepalingen staan. Wilt u er zeker van zijn dat het contract is toegespitst op uw situatie, laat het dan door een advocaat opstellen of beoordelen.

Bij het beëindigen van een huurcontract luisteren de formaliteiten en termijnen nogal nauw. Neemt u deze niet in acht dan kunnen de (financiële) gevolgen groot zijn. Win dus altijd van tevoren juridisch advies in om te bezien wat de mogelijkheden en risico's zijn.

Deze algemene informatie is niet bedoeld als enige vorm van individueel advies en derhalve niet zonder meer geschikt voor het nemen van financiële beslissingen. Voor toepassing in individuele gevallen raden wij u aan contact met ons op te nemen.



📞 (030) 820 10 45

✉ Info@inhouselawfirm.nl

🌐 www.inhouselawfirm.nl

📍 Zonnebaan 15, 3542 EA UTRECHT