

De wet



Meester Advocaten is juridische specialist voor de horeca. Het kantoor adviseert landelijk ruim 3000 horecabedrijven. Meestermeester.nl

Pas overeenkomst in jouw voordeel aan Huurcontract

Standaardhuurcontracten zijn vaak nadelig voor de huurder. Daar kun je wat aan doen door andere afspraken te maken met de verhuurder. Hieronder 9 punten waarop je een huurovereenkomst in jouw voordeel kunt formuleren.

1 Voorkom opzegging

Ben je eenmaal met je horecabedrijf gevestigd op een mooie plek en heb je de loop erin, dan wil je natuurlijk niet meer weg. Probeer de wettelijke opzeggronden te bemoeilijken. Dat kan door in het contract op te nemen dat je verhuurder de huurder schadeloos moet stellen voor alle nadelige gevolgen als gevolg van tussentijdse beëindiging. Dus: volledige vergoeding van goodwillverlies in plaats van alleen een vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten. Ook kun je uitsluiten dat de verhuurder de overeenkomst mag opzeggen bij dringend eigen gebruik of renovatie.

2. Beding casco plus

Casco verhuur is tegenwoordig vaak het uitgangspunt. Bij casco plus moet de verhuurder ook bijvoorbeeld de toiletgroepen, verwarming, airconditioning, afgewerkte horecavloeren, etc. aanbrengen, c.q. zorgen voor de vervanging en het onderhoud ervan.

3. Leg verkoop vast

Wil je de exploitatie verkopen tijdens de huurovereenkomst, dan is toestemming van de verhuurder nodig. Weigert die, dan kun je de verkoop bij de rechter afdwingen via het recht op indeplaatsstelling. Om zo'n procedure zoveel mogelijk te voorkomen kun je in de huurovereenkomst opnemen dat de verhuurder bij voorbaat toestemming verleent en meewerkt aan verkoop. Wettelijk moet je bij verkoop het gehuurde in goede staat opleveren en de aangebrachte aanpassingen ver-

wijderen. In de praktijk gebeurt dat natuurlijk niet. Om de oplevering te vergemakkelijken staat in de meeste huurovereenkomsten dat het gehuurde dat de aanpassingen mogen worden achtergelaten. Verbeteringen aan het pand worden meestal weggeschreven, wat betekent dat de huurder z'n investering kwijt is. Je hoopt natuurlijk op een stijging van de goodwill, maar dat valt vaak tegen. Maak daarom in de huurovereenkomst afspraken over vergoedingen voor investeringen en de afschrijvingsmethode.

4. Zorg dat wegbreken mag

Als je het horecaconcept wilt aanpassen, zijn

verbouwingen nodig. Zorg dat de verhuurder toestemming verleent. Je kunt in het contract op laten nemen dat de huurder gerechtigd is om op zijn kosten het pand geschikt te maken voor de bedrijfsvoering. Denk daarbij ook aan het aanbrengen van naamsaanduidingen en reclames aan de gevel.

5. Asbest en verontreiniging

De aanwezigheid van asbest is wettelijk niet altijd een gebrek. Neem daarom een bepaling op in het huurcontract waarin de verhuurder garandeert dat in het gehuurde bij aanvang van de overeenkomst geen asbest aanwezig is. Ook verontreinigde grond kan vervelende

Stel huurverhoging uit

Na verloop van de eerste huurtermijn - meestal 5 jaar - heeft de verhuurder het recht de huur aan te passen. Dat kan een verhoging of een verlaging zijn. Het gaat om de marktprijs.

Een simpele manier om een verhoging te voorkomen, is een langere eerste huurtermijn van bijvoorbeeld 10 jaar af te spreken. Standaard geldt de wettelijke periode van 5+5 jaar en daarna voor onbepaalde tijd. Partijen kunnen hiervan afwijken. Bijvoorbeeld 10+5+5+5+5. Het voordeel van deze wettelijke perioden is dat de huurder zekerheid heeft. Nadeel is dat de huurder lang aan een contract vast kan zitten. Bij indeplaatsstelling is dat weer een voordeel, omdat de nieuwe koper verzekerd is van een langere huurperiode.

Een huuraanpassing kan ook een huurverlaging zijn zoals nu op b-locaties en in de provincie aan de orde is. Dit vraagt om een andere strategie, ook met betrekking tot huurindeplaatsstellingen.



gevolgen hebben. Om dit aan te kunnen merken als gebrek kun je een bepaling opnemen waarin de verhuurder garandeert dat in de ondergrond en het buitenterrein geen schadelijke stoffen aanwezig zijn.

6. Ontbindende voorwaarden

Op het moment van het ondertekenen van het huurcontract heb je nog geen exploitatie-, terras- en drankvergunning. In de praktijk is de huurovereenkomst namelijk een onderdeel van de vergunningaanvraag. In theorie kan het dus gebeuren dat je van de gemeente niet mag exploiteren terwijl je wel een huurcontract hebt getekend. Ontbindende voorwaarden kunnen handig zijn, maar de meeste verhuurders zullen daar niet mee instemmen.

7. Dek je in tegen faillissement

Als een verhuurder failliet gaat, kan de cura-

tor de huurovereenkomst opzeggen als dat in het belang van de schuldeisers is. Om dit risico te voorkomen, moet je een bepaling opnemen dat in het geval van een faillissement van de verhuurder, het huurcontract niet zomaar kan worden beëindigd.

8. Wijzigen rechtsvorm

Het kan zijn dat je de rechtsvorm wilt aanpassen. Om dan niet afhankelijk te zijn van de verhuurder, kun je vooraf laten vastleggen dat de verhuurder zijn medewerking verleent aan een eventuele naamwijziging in de huurovereenkomst.

9. Vetput

Wordt vaak vergeten. Je zou af kunnen spreken dat het onderhoud voor rekening van de huurder komt en vervanging voor rekening van de verhuurder. **MI**

Weet wat je huurt

Zorg dat je precies weet wat je huurt en leg dat vast. Op die manier kun je makkelijker vaststellen wat je van het gehuurde mag verwachten en of er sprake is van een 'gebrek'. Beschrijf in een bijlage zo precies mogelijk de staat van het gehuurde bij de aanvang van de overeenkomst, aangevuld met door partijen geparafeerde foto's en bouwtekeningen. Bij nieuwbouw: leg de opleveringsdatum vast.

Leg de vloeroppervlakte vast, voor het geval achteraf blijkt dat het aantal verhuurder vierkante meters afwijkt van de werkelijkheid. Gebruikelijk is dat de oppervlakte voor de verkoopruimte en de oppervlakte voor het magazijn niet meer dan 3% ten nadele voor huurder afwijkt. Je kunt op laten nemen dat in het geval de afwijking groter is, je gerechtigd bent om de huurovereenkomst te ontbinden.

Leg ook de draagkracht van de vloeren vast. Ga goed na welke draagkracht voor het gebruik op die plek nodig is. Mocht achteraf niet aan de vloerbelastingseis worden voldaan, dan moet de verhuurder voor eigen rekening aanpassingen doen.

vastleggen bestemming

Aan het vastleggen van de bestemming zitten voor- en nadelen. Als er bij de bestemming 'discotheek' onvoldoende geluidsisolatie is, kun je dat aanmerken als een gebrek. Maar als je dezelfde disco verkoopt aan iemand die er een restaurant wil beginnen, is een indeplaatsstelling niet mogelijk omdat er geen sprake is van voortzetting van hetzelfde bedrijf.

Een algemene omschrijving van een bestemming voor een horecaonderneming is 'horecabedrijfsruimte'.

Tot slot: laat de verhuurder verklaren bevoegd te zijn tot het sluiten van de huurovereenkomst.