



HUURRECHT BEDRIJFSRUIMTE



VOORWOORD

Bij huur en verhuur van onroerend goed spelen vrijwel altijd grote belangen. Denk eens aan de vastgoedontwikkelaar die zijn te ontwikkelen vastgoed op de beste wijze wil verhuren of aan de verhuurder van een kantoorgebouw die andere plannen heeft met zijn onroerend goed.

Neem bijvoorbeeld een huurder van een winkel die voor een goede omzet afhankelijk is van de locatie en daar opgebouwde goodwill of neem de pensionado, die voor een aanvulling van zijn pensioen afhankelijk is van de huurinkomsten van zijn verhuurde winkel.

Wij, de huurrechtsspecialisten van DeHaan Advocaten en Notarissen, kennen deze belangen. Indien deze in het spel komen, staan wij u graag met raad en daad terzijde.

In deze hand-out stippen wij een achttal actuele onderwerpen in het huurrecht bedrijfsruimte aan. Daarbij is gekozen voor onderwerpen waarover wij geregeld vragen krijgen van cliënten en relaties. Waar nodig wordt onderscheid gemaakt tussen middenstandsbedrijfsruimte en overige (kantoor) bedrijfsruimte, gezien de voor beide 'regimes' specifieke regels.

Heeft u naar aanleiding van de hand-out vragen of wilt u meer informatie over een huurrechtelijke kwestie? Neemt u gerust contact met ons op via 088 737 3800 of stuur een e-mail naar info@dehaanlaw.nl



INHOUDSOPGAVE

1.	Wat is huur?	4
2.	De verschillende huurregimes	6
2.1	Huur van middenstandsbedrijfsruimte (290-bedrijfsruimte)	7
2.2	Huur van overige bedrijfsruimte (230a-ruimte)	8
3.	De gebrekenregeling	10
3.1	Wat zijn de mogelijke gevolgen van een gebrek?	11
3.2	Mogelijkheid tot afwijken van de gebrekenregeling	12
4.	Huurprijsherziening	13
5.	Indeplaatsstelling	16
6.	Label-C verplichting	18
7.	Dringende werkzaamheden en renovatie	20
7.1	Renovatie: Hoe pakt u dat aan?	21
8.	Huurtermijnen	24
9.	Beëindiging	26
9.1	Opzegging huurovereenkomst middenstandsbedrijfsruimte door verhuurder	26
9.2	Opzegging huurovereenkomst middenstandsbedrijfsruimte door huurder	30
9.3	Opzegging huurovereenkomst overige bedrijfsruimte	31
10	Wetgeving	34



1. Wat is huur?

Huur is een 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. In ruil daarvoor verschaft de huurder een tegenprestatie.

Er staan dus twee zaken centraal bij de vraag of er al dan niet sprake is van huur, namelijk:

- ▶ De verplichting om een zaak in gebruik te verstrekken en;
- ▶ De verplichting tot het leveren van een tegenprestatie.

Voor de verplichting om een zaak in gebruik te verstrekken geldt dat het gebruik van het gehuurde voldoende bepaalbaar en geïndividualiseerd dient te zijn. Er hoeft echter geen sprake te zijn van een exclusief en volledig gebruiksrecht. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat het gebruik beperkt is tot bepaalde tijden. Het is ook mogelijk dat het gebruik van slechts een gedeelte van een zaak wordt verschaft. Hierbij kunt u denken aan een 'shop-in-shopconstructie'.

Doorgaans zal er bij huur sprake zijn van een tegenprestatie door middel van betaling van een geldbedrag. Het is echter ook mogelijk dat er op een andere wijze een tegenprestatie wordt geleverd. Denk hierbij aan een inwonende huurder die allerlei klussen oppakt. Het is wel van belang dat er sprake is van een voldoende bepaalbare tegenprestatie. Dit houdt in dat de afspraak over de tegenprestatie duidelijk en specifiek moet zijn.

Let op: een vergoeding van gas, water en licht is in beginsel niet aan te merken als een tegenprestatie omdat dit niet een vergoeding voor het gebruik is maar een vergoeding voor de nutsvoorzieningen. Het is echter wel van belang om dit duidelijk vast te leggen, zodat deze vergoeding niet in de sfeer van een tegenprestatie kan worden gebracht. Daarbij is ook van belang dat de vergoeding niet de kosten van de nutsvoorzieningen overstijgt.

Als aan de twee genoemde verplichtingen is voldaan, is er sprake van huur. Vaak wordt in de praktijk door partijen een andere naam gegeven aan de overeenkomst. Een voorbeeld hiervan is dat partijen bovenaan de overeenkomst opnemen dat er sprake is van een gebruiksovereenkomst. Dat neemt echter niet weg dat de overeenkomst gekwalificeerd zal worden als een huurovereenkomst, indien het voldoet aan bovengenoemde criteria. Een huurovereenkomst wordt doorgaans schriftelijk aangegaan maar kan ook mondeling tot stand komen. Daarnaast kan een huurovereenkomst stilzwijgend tot stand komen.



2. De verschillende huurregimes

Het huurrecht is van toepassing op alle verhuurde zaken, waarbij geldt dat zowel roerende als onroerende zaken verhuurd kunnen worden. In deze uitgave beperken wij ons tot de verhuur van bedrijfsruimte. Huur van bijvoorbeeld woonruimte of onbebouwde onroerende zaken laten wij buiten beschouwing.

Met betrekking tot de huur van bedrijfsruimte zijn er twee verschillende huurregimes mogelijk:

- ▶ Huur van middenstandsbedrijfsruimte (ook wel 290-bedrijfsruimte genoemd);
- ▶ Huur van overige bedrijfsruimte (ook wel 230a-ruimte genoemd).

Steeds zal aan de hand van het huurobject bepaald moeten worden onder welk huurregime dit object valt. Het huurregime is van belang omdat daarop verschillende wettelijke bepalingen van toepassing zijn. Bij het vaststellen van het toepasselijke huurregime wordt gekeken naar wat partijen hebben afgesproken. Daarbij wordt uiteraard gekeken naar de bewoordingen in het huurcontract. Toch is dat niet doorslaggevend. Beslissend is wat partijen, mede gelet op de inrichting van het gehuurde, bij het sluiten van de overeenkomst omtrent het gebruik van het gehuurde voor ogen hebben gehad.

Het gaat er dan om wat partijen over en weer hebben verklaard en wat zij uit elkaars verklaringen en gedragingen mochten en moesten afleiden. Als partijen bijvoorbeeld voor ogen stond dat huurder in het gehuurde een kappersbedrijf zou exploiteren dan is er sprake van middenstandsbedrijfsruimte, ook als partijen in de huurovereenkomst hebben opgenomen dat er sprake is van huur van overige bedrijfsruimte.

2.1 Huur van middenstandsbedrijfsruimte

Middenstandsbedrijfsruimte wordt ook wel 290-bedrijfsruimte genoemd. Voor deze categorie bedrijven is de plaatsgebondenheid van belang en dat heeft de wetgever willen beschermen. Het is voor een exploitant nadelig als een verhuurder van een onroerende zaak zeer gemakkelijk de huur kan opzeggen. Het is immers lastig om de bedrijfsvoering ergens anders op gelijke wijze voort te zetten vanwege het verlies van vaste klanten op de eerdere locatie. De plaatsgebondenheid is dus belangrijk voor deze exploitant.

Onder de categorie middenstandsbedrijfsruimte wordt verstaan:

- ▶ Een gebouw, dat contractueel bestemd is voor detailhandel, een restaurant, een café, een afhaal- of besteldienst of een ambachtsbedrijf, voorwaarde hierbij is dat er een voor het publiek toegankelijk lokaal moet zijn voor de levering van zaken of diensten;
- ▶ Een gebouw dat contractueel bestemd is voor een hotelbedrijf;
- ▶ Een gebouw dat contractueel bestemd is voor een kampeerbedrijf;
- ▶ Een bij de middenstandsbedrijfsruimte behorende afhankelijke woning.

Met een voor het publiek toegankelijk lokaal voor de levering van zaken of diensten wordt kort samengevat een verkooppunt bedoeld. Het lokaal hoeft niet altijd en voor iedereen toegankelijk te zijn. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een klant moet aanbellen of een afspraak moet maken. Ook het heffen van entreegelden staat op zichzelf niet in de weg aan de toegankelijkheid voor het publiek. Bij horecapanden en winkelpanden is doorgaans sprake van middenstandsbedrijfsruimte.

2.2 Huur van overige bedrijfsruimte

Onder het regime van de 230a-ruimte valt de categorie 'overige bedrijfsruimte'. Simpel gezegd vallen hieronder verhuurde zaken die zijn aan te merken als gebouwde onroerende zaken die niet vallen onder het woonruimteregime dan wel het regime van middenstandsbedrijfsruimte. Bij overige bedrijfsruimte wordt vaak gedacht aan kantoorruimte. Kantoorruimte valt doorgaans ook onder het regime van overige bedrijfsruimte, maar overige bedrijfsruimte is niet beperkt tot kantoorruimte. U kunt bijvoorbeeld ook denken aan een lesruimte of een opslagruimte. Daarnaast worden gehuurde zaken van waaruit beroepen worden uitgeoefend doorgaans ook als overige bedrijfsruimte aangemerkt. U kunt daarbij denken aan het beroep van accountant of notaris.

In de praktijk is er vaak discussie over de vraag of er sprake is van middenstandsbedrijfsruimte of overige bedrijfsruimte. De omstandigheden van het geval spelen daarbij telkens een grote rol en kunnen voor verrassende wendingen zorgen.

Een showroom zal doorgaans als overige bedrijfsruimte kwalificeren. Wellicht wordt dat anders indien blijkt dat in die showroom ook een kassa aanwezig is, waar mensen producten uit de showroom kunnen afrekenen. Het is daarom van belang om voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst helder te krijgen wat de bestemming van het gehuurde is.

Het onderscheid tussen middenstandsbedrijfsruimte en overige bedrijfsruimte is van belang omdat deze verschillende huurregimes ook een verschillende mate van huurbescherming met zich meebrengen. In een volgend hoofdstuk worden deze verschillen behandeld.

In geval van een bebouwde onroerende zaak:

Is er sprake van een:

- › kleinhandelsbedrijf;
- › restaurant/café bedrijf;
- › afhaal- of besteldienst;
- › ambachtsbedrijf;

nee

Is er sprake van een :
Hotel- of kampeerbedrijf?

nee

overige bedrijfsruimte

ja

Is het lokaal voor
publiek toegankelijk?

ja

middenstandsbedrijfsruimte

nee

overige bedrijfsruimte



3. De gebrekenregeling

De gebrekenregeling is van toepassing voor alle huurregimes en is grotendeels semi-dwingend voorgeschreven. Semi-dwingend houdt in dat partijen afwijkende afspraken kunnen maken maar dat deze niet ten nadele van de huurder mogen zijn. De huurder kan dergelijke afwijkende afspraken vernietigen. De huurder moet dan wel expliciet een beroep doen op de vernietiging. Als hij dat niet doet, blijft de afwijkende afspraak tussen partijen gelden.

De definitie van een gebrek blijkt uit artikel 7:204 lid 2 BW. Een gebrek is een staat of een eigenschap van een zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.

Simpel gezegd kan bijna alles wat ‘mis’ is met het gehuurde een gebrek opleveren. Bij gebreken wordt al snel gedacht aan situaties zoals een lekkend dak of een muizenplaag. Er zijn echter ook andere situaties mogelijk waarbij sprake is van een gebrek. Denk bijvoorbeeld aan het verhuren van een ruimte als winkelruimte waarbij de huurder vervolgens geen vergunning kan krijgen om in het gehuurde daadwerkelijk een winkel te exploiteren.

Indien overlast wordt veroorzaakt door derden en u daar als verhuurder geen invloed op heeft, dan geldt dit niet als een gebrek. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan verkeerslawaaï. Overlast door derden kan echter onder omstandigheden wel een gebrek opleveren. Daarvan is sprake als u als verhuurder bevoegdheden heeft om op te treden tegen de overlast en u, door dat niet te doen, als het ware bijdraagt aan de feitelijke stoornis van het genot van het gehuurde. Het volgende voorbeeld kan voor verduidelijking zorgen:

Huurder A huurt een winkelpand van verhuurder Z. Huurder A ervaart telkens geluidsoverlast van huurder B, die het naastgelegen winkelpand huurt. Huurder B huurt dat pand eveneens van verhuurder Z. Verhuurder Z heeft als verhuurder van beide panden de bevoegdheid om op te treden tegen de overlast die huurder B veroorzaakt. Huurder A kan zich derhalve op het standpunt stellen dat er sprake is van een gebrek door de overlast.

3.1 Wat zijn de mogelijke gevolgen van een gebrek?

Indien er sprake is van een gebrek heeft de huurder een aantal mogelijkheden, te weten:

- ▶ De verhuurder vragen het gebrek te herstellen;
- ▶ De gebreken zelf herstellen en de kosten op de verhuurder verhalen;
- ▶ Een vordering indienen tot vermindering van de huurprijs;
- ▶ De huurbetalingen opschorten;
- ▶ Schadevergoeding vorderen;
- ▶ De huurovereenkomst ontbinden.

Deze mogelijkheden zullen nader worden toegelicht.

In beginsel is de verhuurder verplicht het gebrek te herstellen indien de huurder dat van hem vraagt. Er zijn echter wel uitzonderingen mogelijk. De verhuurder hoeft het gebrek bijvoorbeeld niet te herstellen als dat onmogelijk is of dat herstel in de gegeven omstandigheden niet van de verhuurder kan worden gevergd. De verhuurder heeft eveneens geen verplichting tot herstel als het gaat om kleine herstellingen waarvoor de huurder aansprakelijk is of als het gebrek is ontstaan door toedoen van de huurder. In de laatste situatie is er feitelijk ook geen sprake van een gebrek.

Het is van belang dat een huurder de verhuurder tijdig meldt dat er een gebrek is. Als de huurder nalaat dit te melden dan is hij verplicht de schade die ontstaat door zijn nalatigheid te vergoeden. U kunt hierbij denken aan waterschade. De huurder dient dit tijdig te melden zodat verdere schade kan worden voorkomen. Als de verhuurder niet op de hoogte is van de schade dan kan hij ook het gebrek niet verhelpen.

Indien de huurder het gebrek heeft gemeld en de verhuurder vervolgens nalaat om het gebrek te herstellen dan mag de huurder de gebreken zelf herstellen en de kosten op de verhuurder verhalen. Dit kan hij ook doen door de kosten in mindering te brengen op de huurprijs.

Een gebrek aan het gehuurde kan ook leiden tot vermindering van de huurprijs, tot het moment waarop het gebrek is verholpen. Daarvoor is wel van belang dat het gebrek moet leiden tot een substantiële vermindering van het huurgenot. De huurprijsvermindering dient dan evenredig te zijn als de vermindering van het huurgenot. Let op: de huurder mag de huurprijs niet zelf verminderen. Hij dient hiertoe een vordering in te dienen bij de rechter.

3.2 Mogelijkheid tot afwijken van de gebrekenregeling

Zoals reeds benoemd, is de gebrekenregeling semi-dwingend voorgeschreven. Er kan dus worden afgeweken van deze regeling. Indien dit in het nadeel is van de huurder, kan de huurder zich beroepen op vernietiging van de afwijkende regeling.

Bij huur van middenstandsbedrijfsruimte en overige bedrijfsruimte is er echter wel een mogelijkheid om het begrip 'gebrek' anders te definiëren in de huurovereenkomst. Denk bijvoorbeeld aan een huurovereenkomst waarin is opgenomen dat partijen bekend zijn met het feit dat de cv-ketel niet goed functioneert en dat dit geen gebrek oplevert. De huurder komt dan geen beroep toe op herstel, huurprijsvermindering of schadevergoeding. Volledigheidshalve merken wij op dat deze afwijkingsmogelijkheid niet bestaat voor huur van woonruimte.



4. Huurprijsherziening

Partijen zijn bij het aangaan van de huurovereenkomst volledig vrij in het overeenkomen van de huurprijs. Na het sluiten van de huurovereenkomst geldt bij huur van middenstandsbedrijfsruimte een vorm van huurprijsbescherming, die er in de kern op neer komt dat zowel huurder als verhuurder de rechter kunnen vragen om een nadere huurprijsvaststelling (als partijen er onderling niet uitkomen).

In twee gevallen kan de rechter worden gevraagd om de huurprijs nader vast te stellen:

- 1) Als het om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd gaat, na afloop van deze bepaalde tijd;
- 2) In andere gevallen, telkens als er vijf jaren zijn verstreken sinds de laatste dag waarop de door partijen vastgestelde huurprijs is ingegaan of waarop die voor het laatst door de rechter is vastgesteld en gevorderd.

Alleen de rechter is bevoegd om de nadere huurprijs vast te stellen. Partijen kunnen hierover uiteraard ook in overleg treden om met wederzijds goedvinden tot aanpassing te komen. Het heeft de voorkeur dat partijen dat ook eerst proberen. Als er geen oplossing volgt, dan rest dus alleen nog de gang naar de rechter.

Rechterlijke vaststelling van de huurprijs vergt het instellen van een vordering door middel van een dagvaarding bij de bevoegde kantonrechter. Aan het einde van de procedure, stelt de rechter dan in zijn vonnis de nadere huurprijs vast. Van belang is om te weten dat deze ingaat – met terugwerkende kracht – op de datum waarop de vordering bij dagvaarding is ingesteld. Een procedure hierover kan geruime tijd in beslag nemen, de huurprijs wordt dan met terugwerkende kracht vastgesteld.

Beide partijen doen er goed aan om zich dit te realiseren omdat een procedure geruime tijd in beslag kan nemen. Daarnaast is het van belang om te weten dat de verhuurder jegens de huurder aanspraak kan maken op vergoeding van de wettelijke handelsrente over de verhoogde termijnen die inmiddels zijn komen te vervallen en dus met terugwerkende kracht zijn verhoogd.

De bij de rechter ingestelde vordering wordt alleen in behandeling genomen als deze vergezeld gaat van een deskundigenadvies over de aanpassing van de huurprijs. Deze moet in beginsel zijn opgesteld door een of meer door partijen gezamenlijk benoemde deskundigen. De rechter kan namelijk alleen komen tot nadere huurprijsvaststelling als de geldende huurprijs niet (meer) overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse. Daarover moet de deskundige een advies uitbrengen dat bij de dagvaarding moet zijn gevoegd. Als vooruitlopend op het uitbrengen van de dagvaarding geen deskundigenadvies is aangevraagd en uitgebracht, zal de rechter de vordering tot wijziging van de huur niet inhoudelijk behandelen en de eiser niet-ontvankelijk verklaren.

Het kan zijn dat partijen geen overeenstemming (kunnen) bereiken over de benoeming van een deskundige. Als er algemene voorwaarden van toepassing zijn op de huurovereenkomst, bieden die voor deze situatie veelal een regeling. De wet bevat ook een regeling voor deze situatie, namelijk dat door een partij een verzoek – dus middels een verzoekschrift – aan de rechter kan worden gedaan om tot benoeming van een deskundige over te gaan om het advies over de aan te passen huurprijs uit te brengen. Als dat gebeurt, geldt de dag van indiening van het verzoekschrift als de ingangsdatum van de nieuw vast te stellen huurprijs.

De wet zegt dat er gekeken moet worden naar de huurprijs voor vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse. Wat 'vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse' is, is niet op voorhand eenduidig te beantwoorden. De Hoge Raad heeft wel beslist dat er geen rekening mag worden gehouden met verschillen in bestemming, voor zover die niet tot uitdrukking komen in de bouwkundige gedaante van de bedrijfsruimte. Beslissend zijn de eventuele verschillen dan wel gelijkenissen in bouwkundige gedaante.

In het voorgaande is slechts beknopt en op hoofdlijnen weergegeven hoe nadere huurprijsvaststelling via de rechter werkt. Er gelden nog meer bijzonderheden en er kunnen zich allerlei (procesrechtelijke) complicaties voordoen. Als u daar vragen over heeft of meer informatie wenst, nodigen wij u van harte uit contact met ons op te nemen.



5. Indeplaatsstelling

Het kan voorkomen dat een huurder zich wil laten vervangen en/of zijn onderneming wil verkopen. Een huurovereenkomst wordt veelal mede aangegaan met het oog op de persoon van de huurder. Een verhuurder kan zich dus geconfronteerd zien met een ongewenste opvolger.

De wet kent ter bescherming van de huurder van middenstandsbedrijfsruimte een zogenaamde indeplaatsstellingsregeling. Dit maakt het voor een huurder mogelijk om een derde, de nieuwe huurder, in zijn plaats te stellen. Wil de zittende huurder dit, dan moet hij daartoe een vordering instellen. Deze kan door de rechter alleen worden toegewezen als de huurder of een ander die het bedrijf uitoefent er een zwaarwichtig belang bij heeft dat het bedrijf wordt overgedragen. Daarbij komt dat er ook voor de rechter een verplichte afwijzingsgrond is.

De rechter moet een dergelijke vordering namelijk afwijzen als de voorgestelde nieuwe huurder onvoldoende waarborg biedt voor volledige nakoming van de huurovereenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering. Ten slotte vindt er door de rechter altijd nog een beoordeling c.q. belangenafweging plaats waarbij wordt gekeken naar alle omstandigheden van het geval.

Het komt erop neer dat er geen sprake is van een verplichte toewijzingsgrond, maar wel van een verplichte afwijzingsgrond (onvoldoende waarborgen). Er dient volgens de Hoge Raad hoe dan ook een algemene belangenafweging plaats te vinden, ook al biedt de nieuwe huurder voldoende waarborgen voor een juiste nakoming van de huur. Bovendien mag indeplaatsstelling alleen worden aangevraagd bij bedrijfsoverdracht door de huurder. Hiermee kan dus niet worden bewerkstelligd dat in het gehuurde een compleet andere bedrijf wordt gevestigd.

Bijvoorbeeld, als er in het gehuurde een restaurant wordt geëxploiteerd, kan de huurder geen nieuwe huurder voordragen die er een winkel wil gaan drijven. Een succesvol beroep op indeplaatsstelling kan dan niet worden gedaan en medewerking van de huurder kan niet op basis van de indeplaatsstellingsregels worden afgedwongen. Er moet simpel gezegd sprake zijn van samenhang tussen de overdracht van het bedrijf en de indeplaatsstelling. Die samenhang mag niet verloren gaan door de indeplaatsstelling.



6. Label-C verplichting

Per 1 januari 2023 moeten alle kantoorgebouwen groter dan 100m² beschikken over een geldig energielabel met een energie-index van 1,3 of beter zoals bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen (BEG). Op dit moment komt dat nog overeen met de Label-C. Deze 'labelplicht' is één van de maatregelen die ervoor moet zorgen dat de doelstelling van het Klimaatakkoord 2013 wordt behaald, zijnde een reductie van de CO₂-uitstoot met 49% t.o.v. 1990. De Label-C verplichting vormt slechts een tussenstap op de route om uiteindelijk te komen tot een volledig energieneutrale gebouwde omgeving in 2050. De verwachting is dat vanaf 2030 Label-A verplicht is.

De labelplicht is per 1 januari 2021 in het leven geroepen door een wijziging van het Bouwbesluit 2012. Per 1 januari 2021 geldt namelijk het nieuwe artikel 5.11 dat bepaalt:

'Het is vanaf 1 januari 2023 verboden om een kantoorgebouw in gebruik te nemen of te gebruiken zonder een geldig energielabel als bedoeld in het besluit energieprestatie gebouwen met een energie-index van 1,3 of beter.'

In de praktijk leidt dit verbod ertoe dat ervoor moet worden gezorgd dat kantoorgebouwen groter dan 100 m², per 1 januari 2023 moeten beschikken over energielabel C. Of beter gezegd: een energie-index van 1,3 of beter.

Als hieraan niet wordt voldaan is er sprake van een overtreding en kan de overheid handhavend optreden. Voor eigenaren/verhuurders en huurders heeft dit verschillende huurrechtelijke consequenties. Zo dient de vraag zich aan; welke kantoorgebouwen vallen er eigenlijk onder deze verplichting? Dat zijn in beginsel alle kantoorgebouwen met een oppervlakte van 100m² of meer. Hierop bestaan echter ook weer diverse uitzonderingen.

Een andere vraag is bijvoorbeeld wie de benodigde (verduurzamings) maatregelen moet betalen. In beginsel is dat de verhuurder, maar op grond van de huurovereenkomst en of de wet kan dat ook de huurder zijn. Het maakt daarbij bovendien verschil om wat voor maatregelen het gaat.

Kortom, er dienen zich veel vragen aan en het is bij lopende huurovereenkomsten van belang dat huurders en verhuurders van kantoren die niet aan Label-C voldoen, om hierover snel tot afspraken te komen. Voor nieuw te sluiten huurovereenkomst is van belang dat hierover in de huurovereenkomst duidelijke afspraken worden gemaakt, om discussies achteraf te voorkomen. Als u hierover meer wilt weten, nodigen wij u van harte uit om contact met ons op te nemen.



7. Dringende werkzaamheden en renovatie

Grote renovatie-, onderhouds-, sloop- of herstructureringsprojecten hebben veel impact op huurders. Om vertraging in de plannen te voorkomen is het belangrijk om deze projecten juridisch goed vorm te geven. In de wet zijn ten aanzien van deze projecten specifieke bepalingen opgenomen. De grens tussen renovatie en dringende werkzaamheden in projecten is niet altijd scherp te trekken. Er kan ook sprake zijn van een samenloop.

Wanneer is sprake van dringende werkzaamheden?

Dringende werkzaamheden zijn werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld. Het zijn werkzaamheden die niet tot na beëindiging van de huurovereenkomst kunnen wachten, omdat dan een nadeel zal ontstaan. Bij dringende werkzaamheden gaat het vaak om (kleine) reparaties. Het hoeft daarbij overigens niet alleen maar te gaan om reparaties. Het kan ook heel goed gaan om werkzaamheden die verricht moeten worden om schade te voorkomen.

Voorbeelden van dringende werkzaamheden:

- ▶ Reparaties (denk aan een lekkage);
- ▶ Preventief onderhoud (ter voorkoming van gebreken);
- ▶ Funderingsherstel;
- ▶ Verwijderen van schimmel;
- ▶ Buitenschilderwerk.

De huurder is verplicht om de dringende werkzaamheden te accepteren en medewerking te verlenen. De huurder moet die werkzaamheden zorgezegd gedogen.

Als een huurder veel ongemak heeft van de uitvoering van de dringende werkzaamheden, kan de huurder eventueel aanspraak maken op schadevergoeding en/of vermindering van de huurprijs of de huurovereenkomst ontbinden.

7.1 Renovatie: Hoe pakt u dat aan?

Wanneer is sprake van renovatie?

Onder renovatie moet, naast het verbeteren en/of vernieuwen van het gehuurde, ook de sloop van het gehuurde worden verstaan met vervangende nieuwbouw en een gedeeltelijke vernieuwing door veranderingen of toevoegingen.

Voorbeelden van renovatie zijn: het vervangen van de collectieve verwarming door een individuele verwarming, het plaatsen van dubbel glas en de vernieuwing van keukens en sanitair.

Verhuurder moet een renovatievoorstel doen

Zoals aangegeven moet een huurder dringende werkzaamheden gedogen. Dat is niet het geval bij renovatiewerkzaamheden. De huurder is alleen verplicht medewerking te verlenen, als de verhuurder een redelijk renovatievoorstel doet. Dit voorstel moet de verhuurder schriftelijk aanbieden aan de huurder.

Aan het renovatievoorstel worden diverse eisen gesteld. Er moet in ieder geval rekening worden gehouden met de aard en duur van de werkzaamheden, de te verwachten financiële gevolgen voor de huurder en de mogelijkheid om de huurder voor de duur van de werkzaamheden een vervangende bedrijfsruimte

Voor de beoordeling van de redelijkheid van het voorstel, zijn de volgende omstandigheden van belang:

- ▶ De duur van de huurovereenkomst;
- ▶ De financiële draagkracht van de huurder;
- ▶ De staat en ouderdom van het gehuurde;
- ▶ Het resultaat na de renovatie;
- ▶ De aard van de renovatie.

▶ **De duur van de huurovereenkomst**

Hoe langer de huurovereenkomst duurt, hoe meer de huurder kan worden geacht zijn investeringen te hebben terugverdiend, waardoor een nieuwe investering eerder van de huurder geveerd zou kunnen worden.

▶ **De financiële draagkracht van de huurder**

Als dit laag is en de huurder is niet in staat om bepaalde kosten te dragen (bijvoorbeeld verhuiskosten naar tijdelijke bedrijfsruimte of omzetsdaling), zal het voorstel minder snel als redelijk worden beschouwd indien geen compensatie wordt aangeboden.

▶ **De staat en de ouderdom van het gehuurde**

Bij oudere panden, die in slechte staat verkeren mag van een huurder eerder verwacht worden dat deze zijn of haar medewerking verleent.

▶ **Het resultaat na de renovatie**

Als de renovatie veel voordeel oplevert voor de huurder, zal het voorstel eerder redelijk zijn.

▶ **De aard van de renovatie**

Hoe ingrijpend de renovatie is en in welke periode deze wordt uitgevoerd is van invloed op de redelijkheid van het voorstel.

Wat als de huurder niet instemt met het voorstel?

Wanneer de huurder niet instemt met het voorstel is het mogelijk om het voorstel te laten toetsen door de rechter. Als de rechter het voorstel niet redelijk acht, mag de verhuurder niet aanvangen met de renovatie, maar zal deze eerst een ander redelijk voorstel moeten doen, dat door de huurder wordt geaccepteerd, dan wel door de rechter wel als redelijk wordt beschouwd. Wordt het voorstel door de rechter wel redelijk geacht, dan moet de huurder de renovatiewerkzaamheden dulden.

Wanneer u overweegt om renovatiewerkzaamheden aan uw pand te laten uitvoeren is het belangrijk dat u tijd investeert in het opstellen van een gedegen plan naar de huurder toe. Wanneer uw plan namelijk niet zorgvuldig of redelijk is opgesteld kan het zijn dat, wanneer het zover komt, de rechter het afwijst. Door vooraf tijd te investeren in een goed plan voorkomt u een hoop problemen en extra uitstel van uw plannen.

De uitgangspunten gelden voor alle huurcategorieën. In de huurovereenkomst kunnen afwijkende afspraken worden vastgelegd. Het is dus altijd zaak om goed in de huurovereenkomst te kijken of er ten aanzien van renovatie of dringende werkzaamheden aan de bedrijfsruimte afwijkende regels zijn opgenomen.

Hoe zit het bij renovatie in een complex met meerdere huurders?

Indien de renovatie tien of meer bedrijfsruimten omvat die samen één bouwkundige eenheid vormen, dan wordt de renovatie vermoed redelijk te zijn als 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder zich tot de rechter wenden voor een uitspraak over de redelijkheid van het voorstel. Laat de huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd deze termijn verstrijken, dan wordt het voorstel ook voor deze huurder geacht redelijk te zijn.



8. Huurtermijnen

Welke huurtermijnen gelden voor middenstandsbedrijfsruimte?

Als uitgangspunt geldt een eerste huurtermijn van vijf jaar. Wordt niet (of te laat) opgezegd, dan wordt de huurovereenkomst met vijf jaar verlengd. Vanaf tien jaar geldt voortzetting voor onbepaalde tijd, tenzij in de huurovereenkomst een andere duur is overeengekomen. Na tien jaar geldt er namelijk geen minimum huurperiode meer. Partijen mogen dan zelf bepalen welke huurperiode zij met elkaar afspreken.

Partijen kunnen ook een huurovereenkomst sluiten voor langer dan vijf jaar, maar korter dan tien jaar. In dat geval wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van die overeengekomen duur eveneens verlengd met een tweede termijn, en wel zodanig dat de totale duur op tien jaar komt. Dus als volgens de huurovereenkomst de eerste termijn acht jaar is, dan wordt die overeenkomst verlengd met twee jaar.

In de praktijk blijkt dat in veel huurovereenkomsten wordt afgeweken van de wettelijke '5+5 regeling'. Dat gebeurt niet altijd op een juiste manier. Wanneer een huurtermijn is afgesproken die langer loopt dan twee jaar, dan geldt de huurovereenkomst toch voor een duur van tenminste vijf jaar. Het wettelijk uitgangspunt van twee termijnen van vijf jaar geldt ook als er niets is afgesproken of als de huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Ondanks de vaste huurtermijnen die gelden voor de huur van middenstandsbedrijfsruimte is het mogelijk om een huurperiode af te spreken van twee jaar of korter. In de praktijk wordt daarvoor vaak gekozen bij wijze van proefperiode.

Wilt u een huurperiode afspreken die langer duurt dan twee jaar, maar korter dan vijf jaar (bijvoorbeeld drie jaar)? Dan moet er toestemming worden gevraagd aan de rechter, wil die afspraak geldig zijn.

Welke huurtermijnen gelden er bij overige bedrijfsruimte?

Voor de huur van overige bedrijfsruimte geldt een grote mate van contractsvrijheid tussen partijen. Huurder en verhuurder mogen zelf bepalen hoelang de huurovereenkomst voor de 'overige bedrijfsruimte' duurt. Bij deze huurovereenkomsten zijn partijen vrij om iedere mogelijke huurperiode af te spreken die zij wensen. Onbepaalde tijd is ook mogelijk.



9. Beëindiging

9.1 Opzegging huurovereenkomst middenstandsbedrijfsruimte door verhuurder

Opzeggen na de eerste periode van vijf jaar

De verhuurder kan pas na vijf jaar de huur opzeggen, maar alléén als een van deze zaken zich voordoen:

- ▶ Slechte bedrijfsvoering of;
- ▶ Dringend persoonlijk gebruik van het gehuurde door de verhuurder.

Slechte bedrijfsvoering

Of er sprake is van een slechte bedrijfsvoering door de huurder wordt beoordeeld met inachtneming van alle omstandigheden van het geval. Onder slechte bedrijfsvoering wordt onder andere een niet-toegestane bestemmingswijziging van het gehuurde en het veroorzaken van overlast aan derden verstaan. Een ander voorbeeld is als de bedrijfsruimte leegstaat en er geen bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd. Een leegstaande bedrijfsruimte in bijvoorbeeld een winkelcentrum kan ervoor zorgen dat het minder aantrekkelijk is om andere bedrijfsruimten in het winkelcentrum te verhuren. Wanneer de verhuurder andere bedrijfsruimten hierdoor niet kan verhuren, kan dat een opzeggrond opleveren. Overigens wordt van deze opzeggingsgrond zelden gebruik gemaakt. Aansturen op een ontbinding van de huurovereenkomst ligt in een voorkomend geval veel meer voor de hand.

Dringend persoonlijk gebruik

De verhuurder moet bij deze opzeggingsgrond aannemelijk maken dat hijzelf of iemand anders die in nauwe relatie tot hem staat, het gehuurde persoonlijk en duurzaam in gebruik wil nemen en daarom het gehuurde dringend nodig heeft. Hierbij is het niet van belang of de verhuurder het verhuurde ook als middenstandsbedrijfsruimte in gebruik zal nemen. De verhuurder die de bedrijfsruimte als kantoor in gebruik wil nemen, kan ook op deze opzeggingsgrond een beroep doen. Onder dringend eigen gebruik wordt ook het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden verstaan die zonder de beëindiging van de huur niet mogelijk zijn. Verkoop van het gehuurde valt niet onder dringend eigen gebruik.

Opzeggen na de tweede periode van vijf jaar

Na het verstrijken van tien jaar heeft de verhuurder meer opzegmogelijkheden. De verhuurder kan opzeggen vanwege:

- ▶ Een slechte bedrijfsvoering door de huurder;
- ▶ Dringend eigen gebruik door de verhuurder;
- ▶ De weigering door de huurder van een redelijk aanbod voor een nieuwe huurovereenkomst;
- ▶ Het verwezenlijken van een geldend bestemmingsplan door de verhuurder;
- ▶ Elke andere reden, waarbij het belang van de verhuurder groter is dan dat van de huurder.

Bij de laatste optie gaat de rechter de belangen van beide partijen tegen elkaar afwegen. De rechter toetst dan welke argumenten hij het zwaarst vindt wegen, de argumenten van de verhuurder om op te zeggen of de argumenten van de huurder om te blijven huren.

Opzeggingsformaliteiten

De opzegging van de verhuurder moet aan een aantal wettelijke vereisten voldoen:

- ▶ De opzegging moet worden gedaan met een aangetekende brief of deurwaardersexploot;
- ▶ De opzegtermijn bedraagt minstens een jaar;
- ▶ In de opzegging staan de opzeggingsgronden.

De verhuurder moet de opzegging in elk geval een jaar vóór het einde van de huurperiode mededelen aan de huurder door middel van een aangetekende brief of een deurwaardersexploot. Het beste is om de huuropzegging bij de deurwaardersexploot te laten plaatsvinden. Een aangetekende brief kan u als verhuurder toch in een lastige bewijslastpositie brengen. De brief moet de opzeggingsgrond(en) vermelden. Doet u dit niet, dan heeft er nooit een opzegging plaatsgevonden. Alleen de opzeggingsgronden die in de opzeggingsbrief staan vermeld kunnen als basis dienen voor een eventuele gerechtelijke procedure tot beëindiging van de huurovereenkomst. Wijziging of aanvulling van deze gronden is gedurende de procedure in principe niet mogelijk. Ga dus zorgvuldig om met het opstellen van de opzeggingsbrief.

Als u bijvoorbeeld op 1 augustus 2014 voor vijf jaar een winkelruimte heeft verhuurd en die huurovereenkomst is per 1 augustus 2019 voor vijf jaar verlengd, kan de verhuurder de huur op z'n vroegst opzeggen tegen 1 augustus 2024. Tot die tijd bent u gebonden aan de huurovereenkomst.

In de wet staat dat de opzegtermijn één jaar is. Dus, als de verhuurder in dit voorbeeld de huur wil opzeggen per 1 augustus 2024, dan moet de opzeggingsbrief voor 1 augustus 2023 zijn ontvangen door de huurder.

Als de huurder niet binnen zes weken na ontvangst van de brief laat weten dat hij akkoord gaat met de opzegging van de huurovereenkomst, dan moet de verhuurder de rechter inschakelen om de huur te kunnen opzeggen. De rechter zal dan beoordelen of de verhuurder een geldige reden heeft voor opzegging. Tot het moment dat de rechter uitspraak heeft gedaan, blijft de huurovereenkomst gewoon in stand.

Als de huurovereenkomst niet (op tijd) wordt opgezegd, wordt deze automatisch verlengd. De huurovereenkomst eindigt dus niet automatisch nadat de huurperiode is verstreken.

Huurder huurt vanaf 1 januari 2017 een pand voor de duur van vijf jaar. Dan kan hij de huur per 1 januari 2022 opzeggen. De opzegging moet dan vóór 1 januari 2021 gedaan zijn. Als hij niet (op tijd) opzegt, gaat de tweede termijn automatisch in en zit hij vast aan een huurovereenkomst voor (opnieuw) vijf jaar. Deze overeenkomst loopt weer af op 1 januari 2027 en moet dus opgezegd worden vóór 1 januari 2026.

De verhuurder kan niet van de wettelijke regels afwijken, zelfs niet als dit in de huurovereenkomst staat. De opzegtermijn voor de verhuurder kan nooit korter zijn dan een jaar en de verhuurder moet altijd opzeggen per aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Uitzondering huurovereenkomsten tot twee jaar; de proefperiode

Een uitzondering is de huurovereenkomst die is aangegaan voor een termijn van twee jaar of korter. De opzegtermijn mag dan korter zijn dan één jaar en een beroep op een opzeggingsgrond is niet nodig.

Bij (stilzwijgende) verlenging van de huurovereenkomst van twee jaar of korter vervalt het lage beschermingsregime en zijn vanaf dat moment weer de strenge huurregels van toepassing. Er ontstaat automatisch een overeenkomst voor vijf jaar, waarop de verstreken periode in mindering wordt gebracht.

9.2 Opzegging huurovereenkomst middenstandsbedrijfsruimte door huurder

De huurder die de huurovereenkomst wil beëindigen moet minimaal een jaar van tevoren opzeggen middels een aangetekende brief of een deurwaardersexploot. Voor het opzeggen hoeft geen reden gegeven te worden. De verhuurder hoeft ook niet in te stemmen met de opzegging van de huurovereenkomst door de huurder.

Van deze regels kan in het voordeel van de huurder worden afgeweken. Dat moet dan wel in de huurovereenkomst staan. Zo kan bijvoorbeeld in de huurovereenkomst worden opgenomen dat:

- ▶ De opzegtermijn niet een jaar, maar bijvoorbeeld zes maanden is;
- ▶ De opzegging ook per e-mail kan worden gedaan en;
- ▶ De huurovereenkomst ook tussentijds kan worden beëindigd.

Van de wettelijke bepalingen mag niet worden afgeweken als dat nadelig is voor de huurder.

Tussentijdse opzegging

Het tussentijds opzeggen van een huurovereenkomst is in beginsel niet mogelijk. Dat geldt zowel voor de verhuurder als voor de huurder.

9.3 Opzegging huurovereenkomst overige bedrijfsruimte

Voor opzegging van overige bedrijfsruimte gelden minder strenge regels.

Als u een huurovereenkomst heeft gesloten voor bepaalde tijd dan eindigt die huurovereenkomst automatisch na het verstrijken van de overeengekomen huurperiode. Opzegging is dus niet nodig. In de praktijk is het gebruikelijk dat partijen in de huurovereenkomst vastleggen dat de huurovereenkomst wordt verlengd als de huur niet binnen een bepaalde termijn voor het verstrijken van de huurperiode wordt opgezegd. Een overeenkomst van onbepaalde tijd eindigt door opzegging door de huurder of verhuurder.

Als u met ingang van 1 augustus 2019 voor vijf jaar een kantoorruimte heeft gehuurd, en er is niets afgesproken over de opzegging of verlenging van de huurovereenkomst, dan eindigt de huurovereenkomst automatisch op 1 augustus 2024.

Als in de huurovereenkomst een opzegtermijn van zes maanden is afgesproken dan moet de huurder of verhuurder ten minste zes maanden voor 1 augustus 2024, dus voor 1 februari 2024, de huurovereenkomst opzeggen. Gebeurt dit niet, dan wordt de huurovereenkomst per 1 augustus 2024 verlengd. Vaak is dan in de huurovereenkomst vastgelegd dat de verlenging voor de duur van eenzelfde periode geldt, in dit voorbeeld dus vijf jaar (tot 1 augustus 2029).

Opzeggingsformaliteiten

De minimale opzegtermijn is een maand. In de huurovereenkomst wordt vaak een langere opzegtermijn afgesproken. Huurder en verhuurder hoeven niet op te zeggen door middel van een deurwaardersexploot of aangetekende brief. Als er in de huurovereenkomst niets is afgesproken over de wijze van opzeggen, dan kan bijvoorbeeld per e-mail worden opgezegd. Hier worden vaak afspraken over gemaakt in de huurovereenkomst.

Let op: indien er sprake is van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, dan hoeft de verhuurder de huurovereenkomst niet op te zeggen. Deze eindigt namelijk bij het verstrijken van de bepaalde tijd. De verhuurder moet dan wel de ontruiming aanzeggen. In de praktijk wordt dit vaak vergeten. Van belang is dat een huuropzegging echter niet zonder meer ook een aanzegging tot ontruiming inhoudt. Dit betekent dat het voor een verhuurder raadzaam is om – naast de huuropzegging – ook expliciet de aanzegging tot ontruiming per aangetekende post te verzenden aan de huurder.

Een ander verschil met de regels die gelden voor middenstandsbedrijfsruimten is dat opzegging door de verhuurder niet door de kantonrechter hoeft te worden goetst (als de huurder niet instemt met de opzegging) en dat de verhuurder de opzeggingsgronden niet hoeft te vermelden in de opzeggingsbrief. Een verhuurder kan dus opzeggen zonder opgave van redenen.

Ontruimingsbescherming

In principe eindigt de huurovereenkomst nadat deze is opgezegd. In theorie moet de huurder dan vertrekken. Het is natuurlijk mogelijk dat de huurder nog geen andere ruimte heeft gevonden of dat er problemen opduiken. Daarom geniet de huurder ontruimingsbescherming. Deze ontruimingsbescherming geldt standaard voor twee maanden vanaf de datum waartegen de ontruiming is aangezegd. Dit wil zeggen dat als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt en aanzegt tegen 1 mei 2021, de huurder ontruimingsbescherming geniet tot 1 juli 2021. De termijn begint niet eerder te lopen, dan nadat de verhuurder de ontruiming daadwerkelijk heeft aangezegd.

Binnen deze periode van twee maanden kan de huurder bij de rechter een verzoek indienen om de ontruimingsbescherming te verlengen. Doet de huurder dit niet, dan moet hij na twee maanden het pand verlaten. Wanneer de huurder een verzoekschrift bij de rechter indient, blijft de ontruimingsbescherming lopen tot de rechter een uitspraak heeft gedaan. De rechter kan het verzoek afwijzen of toewijzen en dit voor maximaal één jaar. Nadien kan de huurder dit verzoek nog maximaal twee keer herhalen.

Bij zijn beoordeling maakt de rechter altijd een belangenafweging. De rechter wijst het verzoek van de huurder alleen toe als zijn belangen door de ontruiming ernstiger wordt geschaad dan die van de verhuurder bij voortzetting van de huurovereenkomst. Bij de beoordeling door de rechter kunnen meerdere omstandigheden een rol spelen. Denk daarbij aan (onder meer):

- ▶ Of de huurder op korte termijn een geschikte vervangende bedrijfsruimte kan vinden;
- ▶ De duur van de huurrelatie;
- ▶ Hoe lang de opzegtermijn is geweest;
- ▶ Of de huurder zijn investeringen al heeft kunnen afschrijven.

De rechter zal het verzoek afwijzen indien de verhuurder aannemelijk heeft gemaakt dat van hem niet kan worden gevergd dat de huurder langer het recht op het gebruik van het pand behoudt. Het betreft een verplichte afwijzingsgrond van de rechter. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn als de huurder zich schuldig heeft gemaakt aan:

- ▶ Onbehoorlijk gebruik van het pand;
- ▶ Ernstige overlast (ondervonden door verhuurder of medegebruikers);
- ▶ Wanbetaling.



10. Wetgeving

Burgerlijk Wetboek Boek 6
Geldend van 01-01-2022 t/m heden

Algemeen gedeelte van het verbintenissenrecht
Titel 5. Overeenkomsten in het algemeen
Afdeling 5. Wederkerige overeenkomsten
Artikel 262

1. Komt een der partijen haar verbintenis niet na, dan is de wederpartij bevoegd de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten.
2. In geval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegelaten, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

Artikel 265

1. Iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen geeft aan de wederpartij de bevoegdheid om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
2. Voor zover nakoming niet blijvend of tijdelijk onmogelijk is, ontstaat de bevoegdheid tot ontbinding pas, wanneer de schuldenaar in verzuim is.

Burgerlijk Wetboek Boek 7
Geldend van 01-01-2022 t/m heden

Bijzondere overeenkomsten

Titel 4. Huur

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Artikel 201

1. Huur is 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.
2. Huur kan ook op vermogensrechten betrekking hebben. In dat geval zijn de bepalingen van deze afdeling en de afdelingen 2–4 van toepassing, voor zover de strekking van die bepalingen of de aard van het recht zich daartegen niet verzet.
3. De pachtovereenkomst wordt niet als huur aangemerkt.

Titel 4. Huur

Afdeling 2. Verplichtingen van de verhuurder

Artikel 204

1. De verhuurder heeft met betrekking tot gebreken van de zaak de in deze afdeling omschreven verplichtingen.
2. Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.
3. Een feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht als bedoeld in artikel 211 en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis zijn geen gebreken in de zin van lid 2.

Artikel 206

- 1.** De verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen.
- 2.** Deze verplichting geldt niet ten aanzien van de kleine herstellingen tot het verrichten waarvan de huurder krachtens artikel 217 verplicht is, en ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder jegens de verhuurder aansprakelijk is.
- 3.** Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen. Hiervan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Artikel 207

- 1.** De huurder kan in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van een gebrek een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs vorderen van de dag waarop hij van het gebrek behoorlijk heeft kennis gegeven aan de verhuurder of waarop het gebrek reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan, tot die waarop het gebrek is verholpen.
- 2.** De huurder heeft geen aanspraak op huurvermindering terzake van gebreken die hij krachtens artikel 217 verplicht is te verhelpen, of voor het ontstaan waarvan hij jegens de verhuurder aansprakelijk is.

Artikel 208

Onverminderd de gevolgen van niet-nakoming van de verplichting van artikel 206 is de verhuurder tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had.

Artikel 210

1. Indien een gebrek dat de verhuurder ingevolge artikel 206 niet verplicht is te verhelpen, het genot dat de huurder mocht verwachten, geheel onmogelijk maakt, is zowel de huurder als de verhuurder bevoegd de huur op de voet van artikel 267 van Boek 6 te ontbinden.
2. Een verplichting van een der partijen tot schadevergoeding ter zake van een gebrek omvat mede de door het eindigen van de huur ingevolge lid 1 veroorzaakte schade.

Titel 4. Huur

Afdeling 3. Verplichtingen van de huurder

Artikel 220

1. Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.

2. Lid 1 is van overeenkomstige toepassing wanneer de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop die overeenkomst betrekking heeft, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet. Een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

3. Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

4. De voorgaande leden doen niet af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij de zaak dringend nodig heeft voor renovatie, voor zover zulks kan worden gebracht onder de wettelijke opzeggingsgronden die gelden voor een gebouwde onroerende zaak als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

5. Indien verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie, bedoeld in lid 2, derde zin, van woonruimte als bedoeld in artikel 233 draagt de verhuurder bij in de kosten die de verhuizing voor de huurder meebrengt.

6. De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten voor de huurders van zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 234, en woonwagens en standplaatsen als bedoeld in de artikelen 235 en 236, wordt bij ministeriële regeling van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie vastgesteld en zal jaarlijks voor 1 maart worden gewijzigd voor zover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. Het in de eerste zin genoemde bedrag wordt afgerond op hele euro's.

7. De verhuurder kan eventuele door de gemeente aan de huurder te verstrekken bijdragen of vergoedingen voor verhuis- of inrichtingskosten in mindering brengen op de hoogte van de bijdrage, bedoeld in het zesde lid.

Titel 4. Huur

Afdeling 4. De overgang van de huur bij overdracht van de verhuurde zaken en het eindigen van de huur

Artikel 230a

1. Heeft de huur betrekking op een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan en is die zaak of dat gedeelte noch woonruimte, noch bedrijfsruimte in de zin van deze titel, dan kan de huurder na het einde van de huurovereenkomst de rechter verzoeken de termijn waarbinnen ontruiming moet plaats vinden, te verlengen. Het verzoek moet worden ingediend binnen twee maanden na het tijdstip waartegen schriftelijk ontruiming is aangezegd.
2. Het eerste lid geldt niet in geval de huurder zelf de huur heeft opgezegd, uitdrukkelijk in de beëindiging daarvan heeft toegestemd of veroordeeld is tot ontruiming wegens niet nakoming van zijn verplichtingen.
3. De verhuurder kan niet verlangen dat de huurder voor het einde van de in lid 1 bedoelde termijn tot ontruiming overgaat. De indiening van het verzoek schorst de verplichting om tot ontruiming over te gaan, totdat op het verzoek is beslist.

4. Het verzoek wordt slechts toegewezen indien de belangen van de huurder en van de onderhuurder aan wie bevoegdlijk is onderverhuurd, door de ontruiming ernstiger worden geschaad dan die van de verhuurder bij voortzetting van het gebruik door de huurder. Het verzoek wordt niettemin afgewezen, indien de verhuurder aannemelijk maakt dat van hem wegens onbehoorlijk gebruik van het verhuurde, wegens ernstige overlast, de medegebruikers dan wel hemzelf aangedaan, of wegens wanbetaling niet gevegd kan worden dat de huurder langer het recht op het gebruik van de zaak of gedeelte daarvan behoudt.
5. De verlenging kan worden uitgesproken voor een termijn van ten hoogste een jaar na het eindigen van de overeenkomst. Deze termijn kan op verzoek van de huurder nog tweemaal telkens met ten hoogste een jaar worden verlengd. Het verzoek tot verlenging moet uiterlijk een maand voor het verstrijken van de termijn worden ingediend. Lid 3, tweede zin, en lid 4 zijn van toepassing.
6. Zo partijen het niet eens zijn over de som die de huurder gedurende de termijn waarmee de verlenging heeft plaats gevonden, voor het gebruik van de zaak of gedeelte daarvan verplicht is te betalen, stelt rechter deze som vast op een, gezien het huurpeil ter plaatse, redelijk bedrag. Hij kan, zo een der partijen dit verzoekt, te dier zake een voorlopige voorziening treffen. Voor het overige blijven gedurende deze termijn de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst tussen partijen van kracht.
7. Bij afwijzing van het verzoek stelt de rechter het tijdstip van ontruiming vast. De beschikking geldt als een veroordeling tot ontruiming tegen dat tijdstip.
8. Tegen een beschikking krachtens dit artikel staat geen hogere voorziening open.
9. Van dit artikel kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.
10. De leden 1–9 zijn niet van toepassing, wanneer de overeenkomst tevens aan de omschrijving voldoet van een overeenkomst als bedoeld in artikel 50a, onderdelen c of f.

Titel 4. Huur

Afdeling 6. Huur van bedrijfsruimte

Artikel 290

1. De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op huur en verhuur van bedrijfsruimte.

2. Onder bedrijfsruimte wordt verstaan:

- a. een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is;
- b. een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan die krachtens zulk een overeenkomst bestemd is voor de uitoefening van een hotelbedrijf;
- c. een onroerende zaak die krachtens zulk een overeenkomst is bestemd voor de uitoefening van een kampeerbedrijf.

3. Tot de in lid 2 bedoelde bedrijfsruimte worden ook gerekend de onroerende aanhorigheden, de bij het een en ander behorende grond en de, mede gelet op de bestemming van die bedrijfsruimte, afhankelijke woning.

Artikel 303

1. Zowel de huurder als de verhuurder kunnen vorderen dat de rechter de huurprijs, zo deze niet overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, nader zal vaststellen:

- a. indien de overeenkomst voor bepaalde tijd geldt, na afloop van de overeengekomen duur;
- b. in alle andere gevallen, telkens wanneer tenminste vijf jaar zijn verstreken sinds de dag waarop de laatste door partijen vastgestelde huurprijs is ingegaan of waarop de laatste door de rechter vastgestelde huurprijs is gevorderd.

2. Bij de nadere vaststelling van de huurprijs let de rechter op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering. Iedere aldus in de vergelijking te betrekken huurprijs wordt herleid volgens de algemene ontwikkeling van het prijspeil sinds de dag waarop die huurprijs gold tot aan die van het instellen van de vordering. Zo het niet mogelijk is de rechter de voor de toepassing van deze maatstaf benodigde gegevens te verschaffen, maakt de rechter een schatting aan de hand van de wel te zijner beschikking staande gegevens, waarbij hij die maatstaf zoveel mogelijk als richtsnoer bezigt.
3. De rechter wijst een vordering tot verhoging van de huurprijs af, voor zover deze is gegrond op verbeteringen van het gehuurde, die op kosten van de huurder zijn aangebracht.
4. Indien de rechter de huurprijs nader vaststelt, geldt deze met ingang van de dag waarop deze is gevorderd, tenzij hij op vordering van een der partijen op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval een andere ingangsdatum vaststelt. Hij kan daarbij tevens bepalen dat de huurprijs gedurende een door hem vast te stellen termijn van ten hoogste vijf jaren geleidelijk zal worden aangepast.

Artikel 304

1. Een vordering tot nadere huurprijsvaststelling is slechts ontvankelijk, indien deze vergezeld gaat van een advies omtrent de nadere huurprijs, opgesteld door een of meer door partijen gezamenlijk benoemde ter zake deskundigen.
2. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de benoeming van een deskundige, benoemt de rechter deze op verzoek van de meest gereede partij. Indien een zodanig verzoek wordt gedaan, geldt de dag van dat verzoek voor de toepassing van artikel 303 leden 1, 2 en 4 als de dag waarop de vordering tot nadere vaststelling van de huurprijs is ingesteld.
3. De kosten van het advies zijn proceskosten als bedoeld in artikel 237 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering; de artikelen 195, 196, 199 en 244 van dat wetboek zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 307

- 1.** Indien overdracht door de huurder aan een derde van het in het gehuurde door de huurder zelf of een ander uitgeoefende bedrijf gewenst wordt, kan de huurder vorderen dat hij gemachtigd wordt om die derde als huurder in zijn plaats te stellen.
- 2.** De rechter beslist met inachtneming van de omstandigheden van het geval, met dien verstande dat hij de vordering slechts kan toewijzen, indien de huurder of de ander die het bedrijf uitoefent, een zwaarwichtig belang heeft bij de overdracht van het bedrijf en dat hij haar steeds afwijst, indien de voorgestelde huurder niet voldoende waarborgen biedt voor een volledige nakoming van de overeenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering.
- 3.** De rechter kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen.

Bouwbesluit 2012

Geldig van 01-01-2022 t/m heden

Artikel 5.11. Labelverplichting kantoorgebouw

1. Het is vanaf 1 januari 2023 verboden om een kantoorgebouw in gebruik te nemen of te gebruiken zonder een geldig energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen met een maximumwaarde voor primair fossiel energiegebruik van 225 kWh/m².jr, bepaald volgens NTA 8800.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op een kantoorgebouw met een gebruiksoppervlakte aan kantoorfuncties kleiner dan 50% van de totale gebruiksoppervlakte aan gebruiksfuncties van het gebouw waarvan het kantoorgebouw deel uitmaakt.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op een kantoorgebouw als de totale gebruiksoppervlakte aan kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan in het kantoorgebouw of in het gebouw waarvan het kantoorgebouw deel uitmaakt kleiner is dan 100 m².
4. Het eerste lid is niet van toepassing op een kantoorgebouw dat behoort tot een categorie als bedoeld in artikel 2.2 van het Besluit energieprestatie gebouwen.
5. Wanneer de maatregelen die nodig zijn om de in het eerste lid bedoelde energieprestatie te realiseren voor 1 januari 2023, een terugverdientijd hebben van meer dan 10 jaar worden maatregelen genomen die een terugverdientijd hebben tot en met 10 jaar. In die gevallen kan worden volstaan met de daarbij behorende energieprestatie.

OVER DEHAAN

Al 127 jaar staat DeHaan Advocaten en Notarissen bedrijven, instellingen en overheden terzijde bij uiteenlopende juridische kwesties. Met onze sectoraanpak is het marktdenken verankerd in onze organisatie. We integreren onze kennis - van sectoren als Afval, Milieu & Energie, de Maak-industrie, Handel Transport & Logistiek, Zorg, Onderwijs, Bouw & Vastgoed en Agrarisch - in onze dienstverlening en zijn daarmee in staat gericht te adviseren. We denken mee als vertrouwde adviseur, houden helder zicht op de ontwikkelingen en zijn buitengewoon betrokken.

Full-service

DeHaan Advocaten en Notarissen is van een eenmanszaak getransformeerd naar een toonaangevend full-service juridisch dienstverlener.

Samen met 130 enthousiaste collega's werken we vanuit Groningen, Leeuwarden, Zwolle, Assen en Stiens. Vanuit onze strategisch gelegen locaties versterken we middelgrote en grootzakelijke organisaties op juridisch gebied.

Sectoraanpak

Met 70 advocaten, (kandidaat-)notarissen en juristen hebben wij alle specialisaties in huis. Kennis van uw branche, die de specifieke rechtsgebieden overstijgt, bundelen we in onze sectoren. Onze teams zijn dus exact op de hoogte van wat er in uw branche speelt.



MISSIE: DeHaan maakt bedrijven sterker

Welke rol willen we hebben voor onze cliënten?

DeHaan wil bedrijven en instellingen ondersteunen met de beste juridische hulp.

Wij vinden dat dit begint met aandacht en betrokkenheid. Daarom stellen we ons op met oog en begrip voor uitdagingen, vragen, twijfels en problemen van ondernemers.

Elke organisatie die zijn zaken juridisch op orde heeft, loopt minder risico's in de dagelijkse bedrijfsvoering en is beter voorbereid op voortdurende verandering van (inter)nationale wet- en regelgeving.

VISIE: Aandacht verbindt

Wij helpen mensen en bedrijven zoals zij het liefst geholpen willen worden. We vinden dat de beste juridische hulp begint met bovengemiddelde belangstelling en betrokkenheid, en dat aandacht verbindt.

Maximale klanttevredenheid maakt trots en geeft ons energie. Het is wat ons drijft en verbindt. We onderscheiden ons door een ondernemende, klantgerichte en proactieve mentaliteit. Nu en in de toekomst!

Kennisdeling

Hoe vertalen we deze visie naar uw praktijk? En hoe schakelt u ons in, zonder dat dit leidt tot onnodig hoge juridische kosten? Dat doen we als volgt: we zetten in op kennisontwikkeling bij onze klanten. Door regelmatig algemeen toegankelijke of specifiek klantgerichte verdiepingssessies te organiseren, blijft de kennis binnen uw organisatie op peil en schakelt u ons alleen in waar nodig.



DEHAAN

ADVOCATEN EN NOTARISSEN

Groningen

Van Elmpststraat 2
9723 ZL Groningen

Postbus 723
9700 AS Groningen

T 088 737 3800
info dehaanlaw.nl

dehaanlaw.nl

Zwolle

Grote Voort 207F
8041 BK Zwolle

Postbus 40236
8004 DE Zwolle

Leeuwarden

Tesselschadestraat 10
8913 HB Leeuwarden

Postbus 851
8901 BR Leeuwarden