

Huurrecht Bedrijfsruimte

Een onderzoek naar de geldigheid van de huurcontracten van bedrijfsruimte bij Woningbouwvereniging de Sleutels van Zijl en Vliet.

Priscilla Blok
Leiden, 28 mei 2014

Huurrecht Bedrijfsruimte

Een onderzoek naar de geldigheid van de huurcontracten van bedrijfsruimte bij Woningbouwvereniging de Sleutels van Zijl en Vliet.

Afstudeerscriptie HBO-Rechten

In opdracht van Woningbouwvereniging de Sleutels van Zijl en Vliet, te Leiden.

Priscilla Blok [S1047653]
HBO-rechten

Begeleiders: mw. Mr. I. van Mierlo-de Groot
en drs. M. Rietmeijer

Leiden, 2 juni 2014
Hogeschool Leiden

Student

mw. Priscilla Blok
S1047653
Law 4, HBO-rechten voltijd
S1047653@student.hsleiden.nl

Atlasvlinder 1, 2317 JP LEIDEN
☎ 06 53891583
Priscilla.blok@gmail.com



Opdrachtgever

Woningbouwcorporatie De Sleutels

✉ Postbus 1041, 2302 BA Leiden
Langegracht 70a, 2312 NV Leiden

Contactpersoon

Mw. Silvia van Rijn
Hoofd Verhuur en Verkoop
☎ 06 5336 654 15
☎ (071) 516 2636
s.vanrijn@desleutels.nl

Opleidingsinstituut

Hogeschool Leiden
Management en Bedrijf, afdeling Rechten
✉ Postbus 382, 2300 AJ Leiden
Zernikedreef 11

Afstudeerbegeleider

Mw. mr. I.J.S. van Mierlo-Groot
Afstudeercoördinator HBO-rechten en docent Privaatrecht
☎ (071) 518 8280
mierlo.van.i@hsleiden.nl

Onderzoeksdocent

Mw. drs. Maaike Rietmeijer
Docent communicatieve vaardigheden
☎ (071) 518 8280
rietmeier.m@hsleiden.nl

Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van mijn praktijkgericht juridisch onderzoek, welke de afsluiting vormt mijn HBO-rechten opleiding aan de Hogeschool Leiden. Met dit voorwoord wil ik graag even kort terugblikken op mijn studietijd, het onderzoeksproces en de personen die hebben bijgedragen aan de totstandkoming van mijn onderzoeksrapport.

Sinds september 2010 heb ik met veel plezier de opleiding HBO-rechten mogen volgen. Gedurende de opleiding heb ik met verschillende rechtsgebieden kennisgemaakt en mijn kennis en vaardigheden vergroot. De tijd vliegt voorbij. Februari 2014, de tijd is aangebroken om mijn opleiding af te ronden. Door het schrijven van dit onderzoeksrapport zal ik de kroon op mijn opleiding zetten. Een zelfstandig onderzoek, waarbij ik de tijdens mijn opleiding opgedane kennis en vaardigheden heb kunnen inzetten. Maar wat vind ik nu echt interessant? Waar wil ik mij in gaan verdiepen?

Mijn scriptie onderwerp is het 'huurrecht bedrijfsruimte' geworden. Tijdens het rondneuzen op het internet naar een leuke en interessante afstudeerorganisatie, kwam ik terecht op de website van Woningbouwvereniging de Sleutels. Het leek mij erg leuk hier mijn afstudeeronderzoek te doen. Tijdens een gesprek met het hoofd van de afdeling Verhuur en Verkoop, bleek dat er binnen het onderwerp 'huurrecht bedrijfsruimte' tegen een probleem werd aangelopen. Het leek mij een uitdaging om dit probleem te gaan aanpakken. Het huurrecht is een onderwerp wat vrijwel niet behandeld is gedurende mijn opleiding, hierdoor werd het voor mij juist nog interessanter om hiermee aan de slag te gaan.

Graag wil ik de personen die hebben bijgedragen aan de totstandkoming van mijn scriptie bedanken. Allereerst een woord van dank voor Silvia van Rijn, hoofd van de afdeling Verhuur en Verkoop van de Sleutels, die mij een afstudeerplek binnen de Sleutels heeft geboden en het onderwerp voor mijn scriptie heeft geïntroduceerd. Ook wil ik graag mijn tweede begeleidster Monique Peterse, makelaar bij de Sleutels, bedanken voor haar begeleiding. Naast Silvia en Monique wil ik ook graag de andere medewerkers van Woningbouwvereniging de Sleutels bedanken voor de werkplaats, middelen en uitleg van systemen om het onderzoek goed te kunnen uitvoeren. Uiteraard wil ik ook mijn afstudeerbegeleidsters, Ingrid van Mierlo-Groot en Maaïke Rietmeijer, bedanken die mij vanuit de hogeschool een hele prettige begeleiding hebben geboden en mij hebben voorzien van feedback gedurende het proces. Als laatste wil ik mijn ouders en vriend bedanken voor hun steun tijdens het hele afstudeerproces. Jullie vertrouwen en steun hebben mij enorm geholpen.

Ik wens u als lezer veel plezier met het lezen van dit onderzoeksrapport.

Priscilla Blok

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Blok'.

Leiden, 20 mei 2014

Samenvatting

Het onderwerp van dit rapport is het huurrecht voor bedrijfsruimte. Centraal staan de verouderde huurcontracten van bedrijfsruimte bij Woningbouwvereniging de Sleutels. In het jaar 1950 werd de eerste regeling voor het huurrecht getroffen. Daarna zijn er verschillende wijzigingen geweest in het huurrecht. In augustus 2003 zijn de artikelen van twee wetswijzigingen doorgevoerd, waardoor het huurrecht onderhavig is geweest aan veranderingen. Mede als gevolg hiervan zijn de huurcontracten bij de Sleutels niet meer in lijn met het huidige huurrecht. Om deze verouderde huurcontracten weer in lijn te laten zijn met het huurrecht anno 2014 zal de Sleutels maatregelen moeten treffen. Daarnaast zal de Sleutels ook maatregelen dienen te treffen om de juridische consequenties die zijn verbonden aan de huurcontracten die niet in lijn zijn met de wet- en regelgeving te minimaliseren, dan wel weg te nemen.

Dit onderzoeksrapport is erop gericht de Sleutels te voorzien in deze maatregelen. In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen middenstandsbedrijfsruimte en overige bedrijfsruimte, omdat beide een eigen huurregime kennen en dan ook een andere aanpak vergen. De vraag die centraal staat binnen dit onderzoek luidt: *"Welke maatregelen dient Woningbouwvereniging de Sleutels, specifiek de afdeling Verhuur en Verkoop, volgens de wet, jurisprudentie en dossiers, te nemen om de huurcontracten van bedrijfsruimte weer in lijn te brengen met het huurrecht anno 2014?"*.

De wettelijke regelingen van het oude en het huidige huurrecht worden onder de loep genomen in dit onderzoek. Door een vergelijking te maken tussen het huurrecht van vóór 2003 en na 2003 zijn de verschillen tussen beide duidelijk naar voren gekomen. Een aantal van deze verschillen zijn van directe invloed op de huurcontracten van bedrijfsruimte. Honderdelf huurcontracten van de Sleutels zijn getoetst op deze punten. Uit dit dossieronderzoek is gebleken dat veel van de oude huurcontracten op deze punten tekortschieten, ook is gebleken dat bij circa de helft van de bedrijfsruimte de huurcontracten ontbreken. Aan de hand van een wetsanalyse is onderzocht welke mogelijkheden de Sleutels heeft ingeval zij een huurcontract wenst te wijzigen of op wenst te zeggen. Om ook inzicht te verkrijgen in de juridische consequenties die bestaan ingeval van huurcontracten die niet in lijn zijn met het huurrecht, zijn de wet en uitspraken van rechters onderzocht. Hieruit vielen verschillende consequenties te concluderen. Uit de resultaten is gebleken dat het grootste risico is gelegen in de mogelijkheid voor de huurder om een afwijkend beding te vernietigen. Waardoor de wettelijke regels van toepassing zullen zijn.

De voornaamste maatregel die door de Sleutels getroffen dient te worden, om de huurcontracten bedrijfsruimte weer in lijn te laten zijn met het huidige huurrecht, is het aanbieden van een nieuw huurcontract aan de huurder, in geval deze niet in lijn is met het huidige huurrecht of ontbreekt. Daarnaast is het raadzaam voor de Sleutels om de aanbevelingen opgenomen in dit rapport op te volgen, om op deze manier juridische risico's te minimaliseren dan wel weg te nemen.

Inhoud

Lijst van afkortingen	10
1. Inleiding	11
§1.1 Probleemanalyse	11
§1.2 Doel- en vraagstelling	11
§1.3 Begrippen	12
§1.4 Methode van onderzoek	12
§1.5 Leeswijzer	13
2. Geschiedenis	14
§2.1 Het ontstaan van het huurrecht bedrijfsruimte	14
§2.2 Wijzigingen van het huurrecht bedrijfsruimte	14
3. Huurrecht bedrijfsruimte 1985-2003	16
§3.1 1624-bedrijfsruimte	16
§3.2 Huurtermijn	16
§3.3 Beëindiging huurovereenkomst	17
§3.4 Dwingend recht en afwijkende bedingen	18
§3.5 Huurprijs	18
§3.6 Veranderingen gehuurde	18
§3.7 Indeplaatsstelling	19
§3.8 Schadevergoeding en schadeloosstelling	19
§3.9 Overige Bedrijfsruimte	19
4. Huurrecht bedrijfsruimte 2003-2014	20
§4.1 Algemene regelingen	20
§4.1.1 Algemene voorwaarden	20
§4.1.2 Plichten van de verhuurder en huurder	20
§4.1.3 Onderhoud	21
§4.1.3 Onderhuur	21
§4.1.4 Beëindigingsmogelijkheden	21

§4.2	Specifieke regelingen	22
§4.2.1	290-Bedrijfsruimte	22
§4.2.2	Semi dwingend recht en afwijkende bedingen	23
§4.2.3	Huurtermijnen	23
§4.2.4	Opzegging huurovereenkomst	24
§4.2.5	Huurprijs	26
§4.2.6	Indeplaatsstelling	26
§4.2.7	Schadevergoeding en schadeloosstelling	27
§4.2.8	230a-bedrijfsruimte	27
§4.2.9	Gemengde huurovereenkomst	28
5.	Verschillen in het huurrecht van vóór 2003 en het huidige huurrecht	30
§5.1	Algemene regels huurrecht	30
§5.2	De gemengde huurovereenkomst	31
§5.3	Opzegging	31
§5.4	Vergoedingen	31
§5.5	Dwingend recht en afwijkende bedingen	32
§5.6	De huurprijs	32
§5.7	Onderhuur	32
§5.8	Veranderingen aan het gehuurde	33
§5.9	Indeplaatsstelling	33
§5.10	Overige bedrijfsruimte	33
6.	Huurcontracten bedrijfsruimte van de Sleutels	34
§6.1	290-Bedrijfsruimte	34
§6.2	230a-Bedrijfsruimte	35
§6.3	230a-Ruimte: berging en garage	36
§6.4	Conclusie	36
7.	Huurcontract wijzigen en opzeggen	38
§7.1	Huurovereenkomst wijzigen	38
§7.2	Huurovereenkomst beëindigen	38
§7.2.1	290-Bedrijfsruimte	38
§7.2.2	230a-Bedrijfsruimte	39
§7.3	Conclusie	39

8. Juridische consequenties volgens de wet en de rechtspraak 40

§8.1	Juridische consequenties volgens de wet	40
§8.1.1	290-Bedrijfsruimte	40
§8.1.2	230a-Bedrijfsruimte	41
§8.1.3	Consequenties voor de Sleutels: de wet	42
§8.2	Juridische consequenties volgens de rechtspraak	42
§8.2.1	Bevindingen	42
§8.2.2	Consequenties voor De Sleutels: rechtspraak	44
§8.3	Juridische consequenties	44

9. Conclusie 45

9.1	Conclusie	45
9.2	Verantwoording	46

10. Aanbevelingen 47

§10.1	Huurcontracten in lijn met de wet	47
§10.2	Juridische consequenties minimaliseren	48

Literatuur- en bronnenlijst 49

Bijlagen 52

Bijlage 1 Het huurrecht na 2003 53

Bijlage 2 Wel of niet 290-bedrijfsruimte? 58

Bijlage 3 Een vergelijking van het oude en het nieuwe huurrecht 60

Bijlage 4 Dossieronderzoek deel I 70

Bijlage 4A	Uitleg criteria	71
Bijlage 4B	Overzicht: algemene gegevens	74

Bijlage 5 Dossieronderzoek deel II 79

Bijlage 5A	Uitleg criteria	80
Bijlage 5B	Criteria per bedrijfsruimte	81

Bijlage 6	Gegevens in kaart	82
Bijlage 6A	290-Bedrijfsruimte	83
Bijlage 6B	230a-bedrijfsruimte	86
Bijlage 6C	230a-ruimte: berging	89
Bijlage 6D	230a-ruimte: garage	91
Bijlage 6E	Huurcontracten bedrijfsruimte	92
Bijlage 7	Mailcontact ROZ medewerker	93
Bijlage 8	Beëindigingsmogelijkheden huurcontracten bedrijfsruimte	95
Bijlage 9	Juridische consequenties volgens de wet	97
Bijlage 10	Juridische consequenties volgens de rechtspraak	100
Bijlage 10A	Criteria jurisprudentie	101
Bijlage 10B	Toelichting criteria	103
Bijlage 10C	Relevante citaten per uitspraak	105

Lijst van afkortingen

art.	Artikel
artt.	Artikelen
BW	Burgerlijk Wetboek
Fw	Faillissementswet
Gw	Gemeentewet
Hof	Gerechtshof
HR	Hoge Raad der Nederlanden
HW	Huurwet
Jo	Juncto
Kamerstukken II	Kamerstukken van de tweede kamer
LJN	Landelijk Jurisprudentie Nummer
NJ	Nederlandse Jurisprudentie
Opw	Opiumwet
Ow	Overgangswet
OW NBW	Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek
Rb.	Rechtbank
Stb.	Staatsblad

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voordat het probleem wat binnen dit onderzoek speelt wordt omschreven, zal eerst de opdrachtgever kort geïntroduceerd worden. Vervolgens wordt de probleembeschrijving weergegeven worden de doelstelling en de vraagstelling, inclusief deelvragen, uiteengezet. Ten slotte worden de methoden van onderzoek en de opbouw van het rapport (leeswijzer) geschetst.

§1.1 Probleemanalyse

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de afdeling Verhuur en Verkoop van Woningbouwvereniging de Sleutels van Zijl en Vliet (hierna de Sleutels). De Sleutels is gevestigd in Leiden en heeft naast de gebruikelijke sociale huurwoningen, ook vrije sectorwoningen en bedrijfsruimte onder haar beheer. Binnen deze laatste categorie loopt de Sleutels tegen een probleem aan.

Enkele huurcontracten van bedrijfsruimte zijn al tientallen jaren oud. Het gebrek aan inzicht in deze verouderde huurcontracten bij de medewerkers van de Sleutels heeft aanleiding gegeven tot dit onderzoek. Onder deze verouderde huurcontracten worden de schriftelijke en de ontbrekende huurovereenkomsten verstaan. Een van de consequenties van de veroudering van de huurcontracten is dat de contractbepalingen niet meer in lijn zijn met de huidige wet- en regelgeving. Doordat sommige contracten tientallen jaren oud zijn en daarbij niet zijn geüpdatet loopt de Sleutels tegen een probleem aan, namelijk de veranderende wetgeving. De wetgeving en zo ook het huurrecht zijn regelmatig onderhevig aan veranderingen. In augustus 2003 zijn de artikelen van de wetsvoorstellen 26 9323 en 26 0894 ingevoerd, waarmee het huurrecht is gewijzigd. De lang lopende huurcontracten zijn door de wetwijzigingen niet meer in lijn met huidige wet- en regelgeving en dit brengt problemen met zich mee.

§1.2 Doel- en vraagstelling

Het doel is om voor maandag 2 juni 2014 een onderzoeksrapport aan Woningbouwvereniging de Sleutels op te leveren, waarin maatregelen en aanbevelingen zijn opgenomen, waarmee de medewerkers van de Sleutels de verouderde huurcontracten weer in lijn kunnen brengen met het huurrecht anno 2014 en juridische consequenties kunnen minimaliseren dan wel wegnemen. Om dit doel te bewerkstelligen zal in dit onderzoek antwoord worden gegeven op de volgende centrale vraag:

"Welke maatregelen dient Woningbouwvereniging de Sleutels, specifiek de afdeling Verhuur en Verkoop, volgens de wet, jurisprudentie en dossiers, te nemen om de huurcontracten van bedrijfsruimte weer in lijn te brengen met het huurrecht anno 2014?"

Om tot een zo volledig mogelijk antwoord op de bovenstaande vraag te komen, zal de centrale vraag opgedeeld worden in deelvragen. In het onderzoek zullen de onderstaand deelvragen beantwoord worden.

1. Welke wettelijke bepalingen golden er voor bedrijfsruimte vóór 2003, volgens de wet en literatuur?
2. Welke wettelijke bepalingen zijn er voor bedrijfsruimte, volgens de wet en literatuur, in de periode 2003 tot en met 2014?
3. Welke bepalingen van vóór 2003 zijn, volgens de wet en literatuur, in strijd met het huurrecht voor bedrijfsruimte anno 2014?
4. Welke huurcontractsbepalingen voor bedrijfsruimte zijn bij de Sleutels, volgens dossieronderzoek, in strijd met het huurrecht anno 2014?
5. Welke mogelijkheden zijn er volgens de wet, voor de Sleutels, om verouderde huurcontracten bedrijfsruimte aan te passen?
6. Welke mogelijkheden zijn er volgens de wet, voor de Sleutels, om de huurcontracten bedrijfsruimte op te zeggen, ingeval een huurder niet akkoord gaat met een aanpassing dan wel vernieuwing?
7. Wat zijn voor de Sleutels de juridische consequenties, volgens de wet en jurisprudentie, voor de huurcontractbepalingen van bedrijfsruimte die in strijd zijn met het huidige huurrecht?

§1.3 Begrippen

In het onderzoek staan de begrippen 'het oude huurrecht' en het 'nieuwe/ huidige huurrecht' centraal. Onder het oude huurrecht wordt verstaan, het huurrecht voor bedrijfsruimte zoals dat vóór 1 augustus 2003 van toepassing was. Wanneer over het nieuwe/ huidige huurrecht wordt gesproken, wordt het huurrecht voor bedrijfsruimte na de wetswijziging bedoeld.

§1.4 Methode van onderzoek

De eerste drie deelvragen zijn beantwoord middels literatuuronderzoek en wetsanalyse. Er zijn verschillende handboeken over het huurrecht voor bedrijfsruimte geraadpleegd en relevante wetsartikelen geanalyseerd. Voor deelvraag 1 is aan de hand van het literatuuronderzoek een korte weergave gegeven van de totstandkoming van het huurrecht voor bedrijfsruimte. Door het oude huurrecht (Boek 7A) te analyseren, zijn de wettelijke regelingen van vóór 2003 in kaart gebracht. Voor de beantwoording van deelvraag 2 zijn eerst alle relevante wettelijke bepalingen voor het huurrecht van bedrijfsruimte op een rij gezet. Aan de hand van dit overzicht is, met behulp van de literatuur het huurrecht van na 2003 in kaart gebracht. Om de derde deelvraag te beantwoorden, zijn de wettelijke bepalingen van het oude huurrecht vergeleken met de wettelijke bepalingen van het huidige huurrecht. Aan de hand van deze vergelijking, zijn verschillen geconstateerd. Deze verschillen zijn aan de hand van een literatuuronderzoek verder uitgewerkt.

Om deelvraag 4 te beantwoorden is gebruik gemaakt van de methoden dossieronderzoek. Bij dit dossieronderzoek zijn honderdelf huurcontracten geanalyseerd. Alle 290- en 230a-huurovereenkomsten zijn geanalyseerd. Daarnaast is er in overleg gekozen om van de garages en bergingen een selectie te analyseren, vijftientig per categorie. Het dossieronderzoek bestaat uit twee delen. In deel één zijn algemene contractgegevens genoteerd. Het tweede deel van het dossieronderzoek bestaat uit een toetsing van deze huurcontracten aan een zestal criteria. Deze criteria bestaan uit punten waarin het oude huurrecht verschilt met het nieuwe huurrecht, en die van invloed zijn op de huurcontracten van bedrijfsruimte. Deze criteria zijn gebaseerd op de resultaten van de derde deelvraag. Al deze gegevens zijn verwerkt in tabellen en vervolgens in figuren om zo inzicht in de gegevens te creëren. Door het analyseren van de dossiers is duidelijk geworden welke en hoeveel contracten niet meer in lijn zijn met het huurrecht. Daarnaast is duidelijk op welke punten de contracten tekortschieten.

Deelvraag 5 en 6 zijn beantwoord aan de hand van een wetsanalyse. Voor deelvraag vijf is in de wet gezocht naar de mogelijkheden voor een verhuurder om een huurcontract te wijzigen. Hieruit kwam slechts één mogelijkheid naar voren, deze mogelijkheid is verder uitgewerkt. Voor deelvraag zes zijn eerst alle mogelijkheden om een huurcontract te beëindigen op een rij gezet. Vervolgens is gekeken welke mogelijkheden een verhuurder heeft, bij een 290-bedrijfsruimte en een 230a-bedrijfsruimte, om een huurcontract te beëindigen ingeval de huurder niet akkoord wil gaan met een nieuw aanbod voor een huurovereenkomst. Deze mogelijkheden zijn vervolgens uitgewerkt. Bij deelvraag 7 worden de juridische consequenties voor de Sleutels in kaart gebracht aan de hand van een wetsanalyse en een jurisprudentieonderzoek. Naast het analyseren van relevante artikelen zijn vijf rechterlijke uitspraken geanalyseerd die in nauwe relatie staan tot het huurrecht van bedrijfsruimte. De criteria opgenomen in deze uitspraken zijn verwerkt in een tabel en aan de hand daarvan is antwoord gegeven op de deelvraag. Er zijn twee uitspraken vervangen, omdat deze niet geschikt genoeg bleken te zijn.

§1.5 Leeswijzer

Dit onderzoeksrapport bestaat uit 10 hoofdstukken welk worden ondersteund door diverse bijlagen. Hoofdstuk 2 voorziet in een beknopte weergave van de geschiedenis van het huurrecht voor bedrijfsruimte. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de wettelijke regelingen in de periode 1985-2003 (het oude huurrecht). Vervolgens voorziet hoofdstuk 4 in een overzicht van de wettelijke regelingen zoals die na de wetswijziging van augustus 2003 gelden (het huidige huurrecht). In hoofdstuk 5 worden de verschillen tussen het oude en het huidige huurrecht aan de orde gesteld.

Hoofdstuk 6 voorziet in de resultaten van het dossieronderzoek. Omdat niet alle huurcontracten in lijn zijn met het huidige huurrecht, voorziet hoofdstuk 7 in de mogelijkheden voor de Sleutels om een huurcontract te wijzigen en op te zeggen indien huurder niet akkoord gaat met een gewijzigd huurcontract. Aan de huurcontracten dat niet in lijn zijn met het huidige huurrecht zijn juridische consequenties verbonden. In hoofdstuk 8 worden de juridische consequenties, volgens de wet en de rechtspraak, behandeld. Tot slot worden in hoofdstuk 9 en 10 de conclusie en aanbevelingen beschreven.

Hoofdstuk 2 Geschiedenis

Het huurrecht voor bedrijfsruimte is in de loop der jaren onderhevig geweest aan diverse wetwijzigingen. De laatste grote wetwijziging van het huurrecht dateert van 1 augustus 2003. Dit hoofdstuk voorziet in een korte weergave van de geschiedenis van het huurrecht voor bedrijfsruimte, verkregen uit de literatuur. In paragraaf 2.1 wordt eerst het ontstaan van het huurrecht bedrijfsruimte aan de orde gesteld. Vervolgens gaat paragraaf 2.2 in op de wijzigingen die het huurrecht in de periode 1950 tot en met augustus 2003 heeft ondergaan.

§2.1 Het ontstaan van het huurrecht bedrijfsruimte

Tot aan het begin van de negentiende eeuw waren er op het gebied van bedrijfsruimte géén bepalingen opgenomen in de wet. Mede naar aanleiding van de schaarste aan woonruimte en bedrijfsruimte, veroorzaakt door de Tweede Wereldoorlog, werd in 1950 de Huurwet ingevoerd.¹ Met deze nieuwe wet werd de huurder van onroerende zaken² beschermd. Deze bescherming bestond uit een huurprijsbescherming en een opzeggingsbescherming. Er werd hierbij nog geen onderscheid gemaakt tussen woonruimte en bedrijfsruimte. Kortom, één wet voor alle onroerende zaken. In 1971 werd een aparte regeling ingevoerd voor de bedrijfsruimte.³ Na de invoering van deze regeling, is het huurrecht onderhevig geweest aan diverse andere wetwijzigingen. Hieronder volgt een kort overzicht, verkregen uit de literatuur⁴, van de diverse wijzigingen in het huurrecht.

§2.2 Wijzigingen van het huurrecht bedrijfsruimte

Op 28 januari 1971 werd wetsvoorstel 8875⁵ ingevoerd. Met de invoering van dit wetsvoorstel werden de eerste wettelijke regelingen getroffen voor de huur en verhuur van bedrijfsruimte.⁶ Deze regelingen werden opgenomen in de artikelen 1624-1636b in het Burgerlijk wetboek.⁷ In de 1624-regeling werd de huurder voorzien van bescherming in de zin van termijnbescherming gekoppeld aan de opzeggingsbescherming. In de wet werd een basis huurtermijn van vijf jaar opgenomen, bij een langere huurtermijn gold deze langere termijn (art. 1624 BW). De overeenkomst werd ex artikel 1626 BW van rechtswege met vijf jaren verlengd, tenzij opgezegd of nietig (art. 1626 lid 1-2 BW). De wetgever garandeerde hiermee een contractduur van ten minste tien jaren.⁸ Opzegging van de huurovereenkomst was slechts mogelijk op grond van de in de wet opgesomde gronden, eigen gebruik en slecht huurderschap (art. 1628 sub a-b). Er kon slecht op grond van genoemde gronden worden opgezegd na het verstrijken van de eerste vijf jaar of na de verlengingstermijn. Met deze wet werd tevens de huurprijsbescherming, zoals neergelegd in de Huurwet van 1950, vervangen door het stelsel van vrijheid van huurprijsvaststelling door de contractspartijen. Wanneer de contractspartijen niet tot overeenstemming konden komen, stelde de rechter op vordering van de meest gerede partij⁹ de huurprijs vast aan de hand van de prijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte.¹⁰

¹ Van Zeben 1998, p. 103.

² Onder onroerende zaak wordt verstaan de grond en alles wat zich daarin of daarop bevindt, voor zover dat aard- of nagelvast daarmee is verbonden.

³ Kinderman 2014, p.23.

⁴ Evers 2011, p. 4-8.

⁵ De wet van 28 januari 1971, Stb. 1971, 44 (wetsvoorstel 8875).

⁶ Evers 2011, p. 4.

⁷ *Kamerstukken II* 1966/67, 8875, 3, p. 4.

⁸ *Kamerstukken II* 1966/67, 8875, 3, p. 4.

⁹ Hier wordt onder verstaan de partij die het meeste belang heeft.

¹⁰ *Kamerstukken II* 2000/01, 26 932, 5, p. 2.

Met de invoering van wetsvoorstel 12 312¹¹ op 26 juni 1975 werd de opzeggingsgrond 'eigen gebruik' gewijzigd. Naar aanleiding van deze wet was de verhuurder in het vervolg genooddaakt aannemelijk te maken dat hij, of iemand in nauwe relatie tot hem, de bedrijfsruimte duurzaam in gebruik wil nemen en daarvoor de ruimte dringend nodig heeft.¹² De vrije huurprijsvorming bij bedrijfsruimte heeft in sommige gevallen geleid tot onredelijke huurprijswijzigingen. Deze problematiek rondom de huurprijzen leidde tot de invoering van wetsvoorstel 15 666¹³ in 1980. Met dit voorstel diende de rechter bij de vaststelling van de huurprijs bedrijfsruimte uit te gaan van de gemiddelde huurprijzen, volgens de algemene ontwikkelingen, gedurende een referentieperiode van vijf jaren.¹⁴

Op 4 juni 1981 werd wetsvoorstel 16 655¹⁵ ingevoerd. Als gevolg van dit wetsvoorstel diende de verhuurder bij het opzeggen van de huurovereenkomst een huurder schriftelijk te verzoeken binnen zes weken schriftelijk te verklaren of deze toestemt met de beëindiging van de huurovereenkomst. Daarnaast werd met de invoering van dit wetsvoorstel de verhuis- en inrichtingskostenvergoeding geïntroduceerd, in het geval de verhuurder opzegt op grond van dringend eigen gebruik. In het voorstel werd tevens voorzien in een verbod van een huuropzegging met het doel een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen. Tot slot werd met de invoering van dit wetsvoorstel artikel 1636 opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Artikel 1636 BW verplicht rechterlijke tussenkomst in geval van ontbinding op grond van wanprestatie.¹⁶

Op 1 januari 1992 is het nieuw Burgerlijk Wetboek ingevoerd. Met de invoering van dit nieuwe Burgerlijk Wetboek zijn de artikelen 1624-1636b BW overgeheveld naar Boek 7A. De artikelen zijn op kleine redactionele aanpassingen na gehandhaafd (met name: 'zaak' in plaats van 'goed'). Daarnaast werd de verzoekschriftprocedure vervangen door de dagvaardingsprocedure.¹⁷ Met de wetsvoorstellen 26 089¹⁸ en 26 932¹⁹ ingevoerd in 2003, zijn de huurrecht artikelen uit (het tijdelijke) Boek 7A overgeheveld naar Boek 7 (Bijzondere overeenkomsten) van het Burgerlijk Wetboek. Boek 7 bevat tevens een regeling ontruimingsbescherming, deze regeling is bedoeld ter bescherming van de huurder van overige bedrijfsruimte.²⁰ Deze regeling komt in grote lijnen overeen met de ontruimingsbescherming zoals opgenomen was in de artikelen 28c-28h van de Huurwet van 1950. Het wetsvoorstel huur bedrijfsruimte heeft ook geleid tot het intrekken van deze verouderde Huurwet.²¹ De wetgever heeft met deze twee wetsvoorstellen beoogd het huurrecht te moderniseren, te stroomlijnen en te wijzigen.²²

¹¹ De Wet van 26 juni 1975, Stb. 1975, 339 (wetsvoorstel 12 312).

¹² *Kamerstukken II* 1972/73, 12 312, 6.

¹³ De Wetten van 19 maart 1980, Stb. 1980, 124 (wetsvoorstel 15 666) en 8 november 1980, Stb. 1980, 590.

¹⁴ Evers 2011, p. 4

¹⁵ De wet van 4 juni 1981, Stb. 1981 (wetsvoorstel 16 655).

¹⁶ Evers 2011, p. 5.

¹⁷ Evers 2011, p. 7.

¹⁸ *Kamerstukken II* 1999/2000, 26 089, 6.

¹⁹ *Kamerstukken II* 2000/01, 26 932, 5.

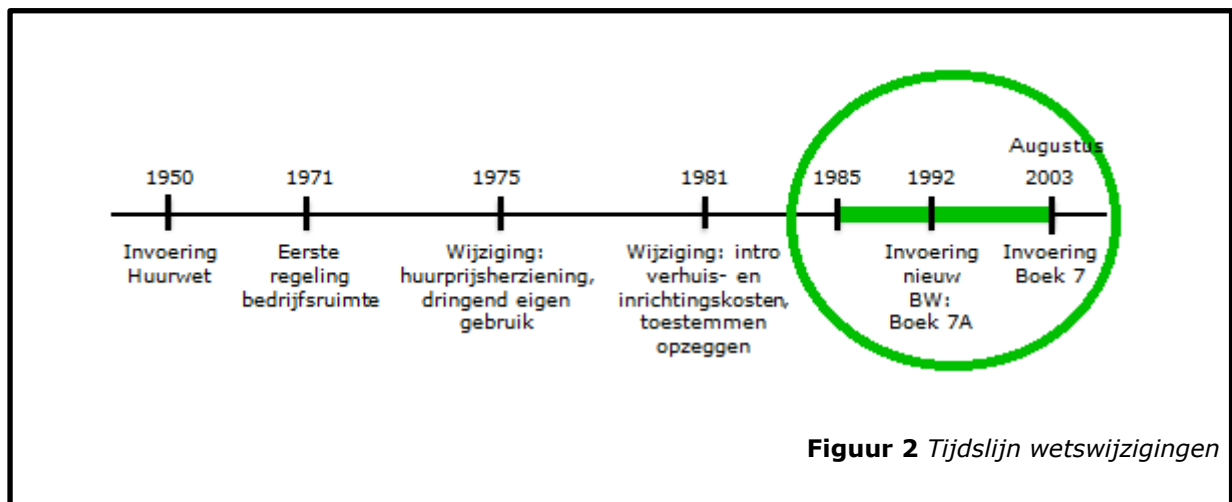
²⁰ Onder overige bedrijfsruimte wordt verstaan: gebouwde onroerende zaken, die noch middenstandsbedrijfsruimte zijn, noch woonruimte.

²¹ *Kamerstukken II* 1999/2000, 26 089, 6, p. 2.

²² www.tijdschriftvoorhuurrechtbedrijfsruimte.nl (ga naar: meer info).

Hoofdstuk 3 Huurrecht bedrijfsruimte 1985-2003

In dit hoofdstuk wordt het huurrecht voor bedrijfsruimte in de periode 1985 tot 1 augustus 2003 besproken. De oude huurrechtregelingen worden middels een wetsanalyse van de oude huurrecht artikelen, opgenomen in Boek 7A, in kaart gebracht. In figuur 2 zijn de belangrijkste veranderingen in het huurrecht weergegeven, zoals aanbod gekomen in hoofdstuk 2. De periode waar dit hoofdstuk op in gaat is duidelijk omcirkeld. Het valt hierbij direct op dat in de omcirkelde periode het nieuwe Burgerlijk Wetboek (Boek 7A BW) is ingevoerd. In de periode 1985 tot januari 1992 werd het huurrecht voor de middenstandsbijruimte geregeld in de artikelen 1624-1636b BW. In januari 1992, met de invoering van het nieuwe BW, zijn deze artikelen overgeheveld naar Boek 7A. De oude nummering van de artikelen is hierbij behouden gebleven. De invoering van Boek 7A heeft enkele redactionele aanpassingen tot gevolg gehad. Zoals uit hoofdstuk 2 al is gebleken, zijn er voor het huurrecht voor bedrijfsruimte in deze periode geen grote wijzigingen geweest. Er zal hier dan ook niet verder op ingegaan worden. De ontruimingsbescherming voor de overige bedrijfsruimte is geregeld in de artikelen 28c-28h HW.



§3.1 1624-bedrijfsruimte

De bepalingen in de artikelen 7A:1624-1636 BW zijn van toepassing op de huur en verhuur van bedrijfsruimte. In artikel 1624 lid 2 BW wordt bedrijfsruimte omschreven als een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan bestemd voor de huur en verhuur van een kleinhandelsbedrijf, restaurant of café, van een afhaal- en besteldienst, of van een ambachtsbedrijf. Het betreft een voor publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening. Onder bedrijfsruimte wordt ook gerekend een hotelbedrijf en een kampeerbedrijf. Wanneer een huurovereenkomst de kenmerken van bedrijfsruimte en van enige andere soort overeenkomst bevat, zullen beide bepalingen van toepassing zijn. In geval van strijd tussen deze bepalingen zullen de bepalingen voor bedrijfsruimte van toepassing zijn (art. 7A:1624 lid 1 BW). Het betreft hier een gemengde (huur)overeenkomst.

§3.2 Huurtermijn

Een huurovereenkomst bedrijfsruimte geldt in principe voor een periode van vijf jaar of langer indien dit overeen is gekomen tussen contractspartijen (art. 7A:1625 lid 1 BW). Na vijf jaar wordt de overeenkomst van rechtswege met vijf jaar verlengd, tenzij de overeenkomst is opgezegd. Ingeval van een langere eerste huurtermijn, zal verlengd worden met een termijn die zoveel korter

is dan dat de eerste termijn langer is (art. 7A: 1626 lid 1 BW). Wanneer bijvoorbeeld een eerste huurtermijn van zeven jaar overeen wordt gekomen, dan zal de verlenging bestaan uit een periode van drie jaar.

Het is partijen toegestaan een huurovereenkomst van twee jaar of korter overeen te komen, zonder goedkeuring van de rechter. Echter zijn bij dergelijke korte huurovereenkomsten de artikelen 7A:1625-1529 BW niet van toepassing (art. 7A:1630 BW). Na het verstrijken van deze huurtermijn, wordt de termijn van rechtswege gewijzigd in een termijn van vijf jaar, tenzij anders wordt overeengekomen door partijen. Nu zullen de genoemde artikelen wel van toepassing zijn. Wanneer de huurovereenkomst na de verlenging niet wordt opgezegd loopt deze voor onbepaalde tijd door, tenzij anders is overeengekomen (art. 7A: 1631c BW).

§3.3 Beëindiging huurovereenkomst

De huurovereenkomst kan opgezegd worden tegen het einde van de duur van de eerste huurtermijn of tegen het einde van de verlenging van de huurovereenkomst, door zowel huurder als verhuurder. De opzegging dient ten minste één jaar van te voren te geschieden, middels een deurwaardersexploot of aangetekende brief (art. 7A:1627 en 1631 BW). Ingeval de huurder komt te overlijden en de erfgenamen niet bevoegd zijn de bedrijfsruimte aan een ander in gebruik te geven, kunnen zij gedurende zes maanden na overlijden de huurovereenkomst opzeggen (art. 7A:1632 BW).

Het opzeggen van de huurovereenkomst door de verhuurder is minder toegankelijk dan voor de huurder. Een opzeggen door de verhuurder zal namelijk in een aantal gevallen nietig zijn (art. 7A:1627 lid 2 BW), namelijk in geval dat: de opzeggingsgronden niet zijn vermeld; opzegging wegens 'persoonlijk duurzaam ingebruikname' door de verhuurder die rechtsopvolger²³ is, binnen drie jaar nadat de rechtsopvolging schriftelijk ter kennis van de huurder is gebracht; bij een opzegging niet aan de huurder is gevraagd binnen zes weken schriftelijk te reageren op de beëindiging; opzegging ertoe strekt een verhoging van de huurprijs te bewerkstelligen, na de verlengingstermijn. De overeenkomst loopt voort tot het moment waarop de rechter onherroepelijk op de vordering beslist, tenzij de huurder schriftelijk heeft toegestemd (art. 7A:1627a BW).

De vordering tot opzegging wordt na de eerste termijn slechts toegewezen door de kantonrecht in het geval de verhuurder aannemelijk kan maken dat hij of iemand in nauwe relatie tot hem²⁴ het verhuurde persoonlijk in gebruik wil nemen als bedrijfsruimte in de zin van artikel 7A:1624 BW en het verhuurde daartoe dringend nodig heeft. Of wanneer de bedrijfsvoering van de huurder niet is geweest zoals een goed huurder betaamt (art. 7A:1628 lid 1 sub a en b BW). Artikel 7A:1631a BW voorziet naast de reeds genoemde gronden in nog drie gronden voor het opzeggen van de huurovereenkomst na verlenging van de huurtermijn. Zo is het tevens mogelijk de vordering toe te wijzen in het geval de verhuurder krachtens een geldend bestemmingsplan op de bedrijfsruimte liggende bestemming wil verwezenlijken. Of ingeval dat de huurder niet toestemt met een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst. De wijziging van de nieuwe huurovereenkomst mag niet de huurprijs betreffen. De rechter kan de huurder een termijn van ten hoogste een maand toezeggen, om een aanbod van een nieuwe huurovereenkomst alsnog te aanvaarden. De rechter zal de vordering afwijzen ingeval uit de belangenafweging blijkt dat de belangen van de huurder bij verleningen van de overeenkomst zwaarder wegen dan de belangen van de verhuurder bij beëindiging van de overeenkomst.

²³ Niet zijnde echtgenoot, geregistreerd partner, bloed- of aanverwant in eerste graad of pleegkind van de vorige verhuurder.

²⁴ Hier wordt in art. 1628 lid 1 sub a BW onder verstaan: 'zijn echtgenoot, de geregistreerd partner, een bloed- of in eerste graad of een pleegkind'.

De verhuurder kan de overeenkomst door de rechter laten ontbinden op de grond dat de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. De rechter kan de huurder daarbij een termijn geven om zijn verplichtingen alsnog na te komen (art. 7A:1636 BW). Wanneer iemand door eigendomsovergang verhuurder is geworden en een krachtens geldend bestemmingsplan op de bedrijfsruimte liggende bestemming wil verwezenlijken, kan hij ontbinding van de huurovereenkomst bij de rechter vorderen (art. 7A:1636b BW).

§3.4 Dwingend recht en afwijkende bedingen

De artikelen 7A:1625-1628a BW worden van toepassing geacht, ook al zijn partijen in de huurovereenkomst iets anders overeengekomen. Afwijkende bedingen zijn slechts van kracht met goedkeuring van de kantonrechter. De kantonrechter verleent zijn goedkeuring alleen wanneer er sprake is van bijzondere omstandigheden van het geval (art. 7:1629 lid 2 BW).

§3.5 Huurprijs

Artikel 7A:1632 BW voorziet voor zowel de verhuurder als de huurder in de mogelijkheid om bij de kantonrechter te vorderen dat deze de huurprijs nader zal vaststellen, wanneer de huurprijs niet overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse. Bij een overeenkomst van bepaalde tijd kan dit na afloop van de overeengekomen duur. Bij een overeenkomst voor onbepaalde tijd kan dit steeds wanneer er vijf jaren zijn verstreken sinds de ingangsdatum van de overeenkomst. Bij een huurtermijn van twee jaren of korter kan na het verstrijken van deze termijn de huurprijs worden aangepast. Het instellen van deze vordering kan tot uiterlijk drie maanden na het verstrijken van de hiervoor genoemde termijnen (art. 7A:1630 lid 4 BW). In geval partijen geen overeenstemming bereiken over een wijziging van de huurprijs in verband met de verlenging van de huurovereenkomst kunnen zij dit ook tot uiterlijk drie maanden na de verlenging bij de kantonrechter verzoeken (art. 7A:1626 lid 3). In deze laatste twee gevallen stelt de kantonrechter de huurprijs op vordering van de meest gerede partij vast. In de eerste twee gevallen wordt hiervan niet gesproken.

Bij de nadere vaststelling van de huurprijs let de rechter op de gemiddelde huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, welke zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren. De huurprijs wordt herleid volgens de algemene ontwikkeling van het prijspeil, sinds de dag waarop die huurprijs gold tot de dag van het instellen van de vordering. Een huurprijswijziging mag geen betrekking hebben op een verbetering van het gehuurde aangebracht door de huurder.

§3.6 Veranderingen gehuurde

Het is de huurder, enkel na schriftelijke toestemming van de verhuurder of middels machtiging van de kantonrechter, toegestaan de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen (art. 7A:1633 lid 1 BW). De rechter wijst de vordering slechts toe wanneer de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatige uitoefening van het bedrijf en er geen gewichtige bezwaren van de verhuurder zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten. De rechter kan voorwaarden verbinden aan de machtiging of een last opleggen. Tevens kan hij op vordering van de meest gerede partij de huurprijs verhogen, indien de veranderingen daartoe aanleiding geven (art. 7A:1633 lid 4 BW). Denk hierbij bijvoorbeeld aan een uitbouw, waardoor het oppervlakte en daarmee het huurgenot vele malen groter is geworden. De kantonrechter kan de huurder machtigen om bepaalde onderhoudswerkzaamheden of reparaties uit te voeren op kosten van de verhuurder. Tevens kan hij bepalen of en tot welk bedrag de huurder de gemaakte kosten met de huurprijs kan verrekenen (art. 7A:1634 BW).

§3.7 Indeplaatsstelling

De huurder die het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf over wil dragen kan ex artikel 7A:1635 BW vorderen dat hij gemachtigd wordt om een ander in zijn plaats stellen. Dit zal enkel nodig zijn wanneer partijen er onderling niet uitkomen. De rechter zal dit enkel toewijzen als de huurder een zwaarwichtig belang heeft bij de overdracht en de nieuwe huurder voldoende waarborgen heeft om de huurprijs te kunnen betalen en een behoorlijke bedrijfsvoering te kunnen voeren. De rechter kan voorwaarden verbinden aan de machtiging of een last opleggen.

§3.8 Schadevergoeding en schadeloosstelling

In het geval van 'persoonlijk in gebruik nemen', kan de rechter de huurder een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toewijzen (art. 7A:1628 lid 2 BW). De rechter kan ook een schadevergoeding toewijzen aan de huurder wanneer de wil van de verhuurder om de bedrijfsruimte persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen in werkelijkheid niet aanwezig is geweest (art. 7A:1628a BW). Deze wil wordt behoudens tegenbewijs niet aanwezig geacht, in het geval dat de verhuurder de ruimte niet binnen één jaar persoonlijk in duurzaam gebruik heeft genomen als 1624-bedrijfsruimte. Deze vordering komt de huurder na vijf jaren te vervallen. Wanneer de verhuurder de overeenkomst heeft beëindigd en een gelijksoortig bedrijf uit gaat oefenen, kan de huurder binnen één jaar een vergoeding van de verhuurder vorderen, berekend naar billijkheid (art 7A:1635 BW).

Artikel 7A:1636a BW voorziet in een regeling in het belang van de huurder en de eventuele onderhuurder. Deze regeling houdt in dat wanneer de verhuurder, die door eigendomsovergang van de bedrijfsruimte onder bijzondere titel verhuurder is geworden, de huurovereenkomst heeft beëindigd wegens de omstandigheid dat het gebouwde zal worden afgebroken met het oog op de uitvoering van werken in het algemeen belang, een schadeloosstelling is verschuldigd aan de huurder en de onderhuurder. Deze schadeloosstelling is gelegen in het verlies van de kans dat de huurverhouding zonder deze eigendomsovergang zou hebben voortgeduurd. Indien de afbraak van de zaak binnen zes jaren na de opzegging aanvangt, wordt vermoed sprake te zijn van 'afbraak in het algemeen belang'. Onder 'afbraak in het algemeen belang' valt in ieder geval het verwezenlijken van een geldend bestemmingsplan. Wanneer de rechter de huurovereenkomst ontbindt, op vordering van de verhuurder die de bestemming van de bedrijfsruimte krachtens een geldend bestemmingsplan wil verwezenlijken, kunnen huurder en onderhuurder ook een schadeloosstelling vorderen ex artikel 7A:1636b BW.

§3.9 Overige Bedrijfsruimte

In de artikelen 28c-28h HW wordt voorzien in een ontruimingsbescherming voor de bedrijfsruimte niet zijnde 1624-bedrijfsruimte of woonruimte. Na het einde van de huur en verhuur wordt de ontruimingsverplichting van de huurder geschorst. Dit houdt in dat de huurder de ruimte niet per direct hoeft te verlaten, tenzij hij zelf heeft opgezegd. De schorsing eindigt twee maanden nadat de ontruiming is aangezegd, middels deurwaardersexploot of aangetekende brief. Zolang de genoemde termijn niet is verstreken kan de huurder de kantonrechter verzoeken de termijn om tot ontruiming over te gaan te verlengen. De kantonrechter zal hierbij een belangenafweging maken. De termijn kan ten hoogste met één jaar worden verlengd. Op verzoek kan deze termijn nog tweemaal worden verlengd, beide keren ten hoogste voor een jaar. Dit verzoek dient uiterlijk vier weken voor het verstrijken van de termijn ingediend te worden.

De artikelen 7A:1624 e.v. BW die van toepassing zijn op de middenstandsbedrijfsruimte, zijn niet van toepassing op de overige bedrijfsruimte, met uitzondering van artikel 7A:1636a BW (schadeloosstelling).

Hoofdstuk 4 Huurrecht bedrijfsruimte 2003-2014

In dit hoofdstuk komen de wettelijke regelingen aan bod die sinds de wetswijzigingen van 1 augustus 2003 voor het huurrecht van bedrijfsruimte gelden. Hiermee wordt een actueel beeld geschetst van het huurrecht van bedrijfsruimte, aan de hand van een wetanalyse en de literatuur. De wettelijke regelingen worden onderscheiden in de algemene regelingen van het huurrecht die ook gelden voor bedrijfsruimte (§4.1) en de specifieke bedrijfsruimte regelingen (§4.2).

§4.1 Algemene regelingen

Het huurrecht is één van de bijzondere overeenkomsten opgenomen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. De artikelen 7:201-231 BW voorzien in de algemene regels voor het huren en verhuren van een onroerende zaak. Deze regels zijn ook van toepassing op een huurovereenkomst van bedrijfsruimte. De artikelen zijn voor bedrijfsruimte veelal van regelend recht, dit houdt in dat men kan hier contractueel van afwijken.

Een huurovereenkomst, zoals omschreven in artikel 7:201 BW, is een overeenkomst waarbij de verhuurder aan de huurder een zaak in gebruik geeft en waarbij de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. De wet voorziet niet in vormschriften voor de huurovereenkomst.²⁵ Het is dan ook niet vereist dat de huurovereenkomst schriftelijk overeen wordt gekomen. Een mondelinge huurovereenkomst is ook rechtsgeldig. Bij een mondelinge overeenkomst loopt men wel tegen bewijsproblemen aan.²⁶

In ons land is er sprake van contractsvrijheid. Dit houdt in dat partijen vrij zijn, voor zover het recht niet anders bepaalt, overeen te komen wat partijen willen. De verhuurder is vrij om al dan niet een overeenkomst te sluiten; vrij in het bepalen met wie hij deze overeenkomst sluit; vrij om de inhoud van een huurovereenkomst naar eigen voorkeur en wensen te bepalen; en vrij om al dan niet te kiezen voor een bijzondere vorm voor de totstandkoming van de huurovereenkomst.²⁷

§4.1.1 Algemene voorwaarden

Verhuurders maken veelal gebruik van algemene voorwaarden. De specifieke bepalingen worden opgenomen in de huurovereenkomst, en de niet specifieke bepalingen in de algemene voorwaarden. De verhuurder dient ervoor zorg te dragen dat de huurder in kennis is gesteld van deze algemene voorwaarden, bijvoorbeeld door de huurder deze ter hand te stellen. Een huurder kan bedingen uit de algemene voorwaarden vernietigen wanneer deze onredelijk bezwarend zijn (art. 6:233 sub a BW). Er zijn diverse modellen in omloop die door de verhuurders worden gebruikt, zoals de modellen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).²⁸

§4.1.2 Plichten van de verhuurder en huurder

Door het aangaan van een huurovereenkomst ontstaan tussen de huurder en de verhuurder (wederzijds) rechten en verplichten. De plichten van de verhuurder zijn opgenomen in de artikelen 7:203-211 BW. Zo schrijft de wet voor dat de verhuurder verplicht is de gehuurde bedrijfsruimte ter beschikking te stellen aan de huurder (art. 7:203 BW). Tevens is de verhuurder verplicht om

²⁵ Janssen 2013, p. 255.

²⁶ Van Schie e.a. 2012, p. 14.

²⁷ Brouwer e.a. 2003, p. 391.

²⁸ www.roz.nl

'de grotere' gebreken aan de ruimte te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of de kosten zo hoog dat het onredelijk is om van de verhuurder een reparatie te eisen (art. 7:206 BW).²⁹

De plichten van de huurder zijn geregeld in de artikelen 7:212-225 BW. De wet schrijft voor dat de huurder op afgesproken tijd en wijze de tegenprestatie aan de verhuurder dient te leveren (art. 7:212 BW). In de meeste gevallen bestaat de tegenprestatie uit een bedrag in geld. De huurder wordt geacht zich als goed huurder te gedragen, waarbij hij zorgvuldig met de bedrijfsruimte omgaat en de bedrijfsruimte gebruikt zoals afgesproken met de verhuurder (art. 7:213 BW). Wanneer de huurder grote wijzigingen wenst aan te brengen aan de bedrijfsruimte, zal hij hiervoor schriftelijk toestemming dienen te vragen aan de verhuurder. De dagelijkse, kleine reparaties, komen voor rekening van de huurder (art. 7:217 BW). Bij beëindiging van de huurovereenkomst dient de huurder de bedrijfsruimte weer ter beschikking te stellen aan de verhuurder, op de wijze en in de staat zoals tussen partijen is overeengekomen (art. 7:224 BW).³⁰

§4.1.3 Onderhoud

Voor de 290-bedrijfsruimte en 230a-bedrijfsruimte kent de wet geen onderhoudsverdeling. Het verrichten van onderhoudswerkzaamheden is echter wel een verplichting van de verhuurder.³¹ De verplichting van de verhuurder tot het herstellen van gebreken bestaat tevens uit de verplichting om zorg te dragen voor preventief onderhoud aan de bedrijfsruimte. Wanneer de verhuurder dergelijk onderhoud niet uitvoert kan dit leiden tot de omstandigheid dat de huurder niet het genot krijgt dat hij had mogen verwachten van een goed onderhouden zaak.

Ingeval de bedrijfsruimte bij aanvang van de huurovereenkomst in een slechte staat van onderhoud verkeert en de huurder hiermee bekend is, is er vooralsnog sprake van een gebrek dat door de verhuurder verholpen zal moeten worden. Het is de verhuurder niet toegestaan deze verplichting contractueel uit te sluiten. Er kan door partijen wel overeengekomen worden dat bepaalde onderhoudsproblemen geen gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW zijn. Artikel 7:204 BW is voor bedrijfsruimte namelijk van regeland recht.³² Partijen kunnen verdere afspraken maken over de onderhoudsverdeling. Zo kunnen de partijen afspreken dat de huurder bepaald onderhoud zal verrichten. De gebrekenregeling zoals hierboven besproken is in deze situatie niet van toepassing.³³

§4.1.3 Onderhuur

Onderhuur is het geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik geven van de gehuurde bedrijfsruimte.³⁴ Wanneer partijen niet anders overeenkomen is het bij wet toegestaan onder te verhuren aan een derde (art. 7:221 BW). Door het onderverhuren ontstaat er géén contractuele relatie tussen de verhuurder en de onderhuurder. De hoofdhuurder blijft ten opzichte van de verhuurder geheel verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gehuurde bedrijfsruimte (art. 7:219 BW).

§4.1.4 Beëindigingsmogelijkheden

De literatuur voorziet in een opsomming van beëindigingsmogelijkheden voor een huurovereenkomst.³⁵ Deze algemene beëindigingsmogelijkheden gelden naast de specifieke

²⁹ Janssen 2013, p. 255.

³⁰ Janssen 2013, p. 256.

³¹ Van Schie e.a. 2012, p. 47.

³² Van Schie e.a. 2012, p. 59.

³³ Van Schie e.a. 2012, p. 48.

³⁴ Algra e.a. 2004, p. 329.

³⁵ Eeken-Amiel 2013, p. 255-256.

beëindigingsmogelijkheden opgenomen in titel 7.4 afdeling 6 van het Burgerlijk Wetboek (zie hiervoor §4.2). Het algemene gedeelte van het huurrecht voorziet in vijf beëindigingsmogelijkheden. Om te beginnen is in de wet beëindiging van de huurovereenkomst door middel van ontbinding opgenomen. Er kan op basis van vier gronden ontbonden worden, te weten: tekortkoming door verhuurder of huurder (art. 7:231 en 6:265 BW), onvoorziene omstandigheden (art. 6:258 BW), onmogelijk worden van het huurgenot (artt. 7:206 en 210 BW) en sluiting op last van Burgemeester en Wethouders (art. 13b Opw). De huurovereenkomst kan ook beëindigd worden door middel van vernietiging op grond van dwaling (art. 3:44 BW), bedrog, bedreiging of misbruik van omstandigheden (art. 6:228 BW). De huurovereenkomst kan tevens beëindigd worden op grond van redelijkheid en billijkheid (art. 6:248 BW), de dood van de huurder (art. 7:229 BW) en vanwege het faillissement van de huurder (art. 29 Fw).

§4.2 Specifieke regelingen

Sinds 1 augustus 2003³⁶ wordt het huurrecht voor bedrijfsruimte geregeld in de artikelen 7:290-310 BW, opgenomen in de zesde afdeling van titel 4 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. In deze artikelen worden de onderstaande onderwerpen geregeld (zie tabel 5 van bijlage 1).

1. Definitie
2. Semi dwingend recht en afwijkende bedingen
3. Huurtermijnen
4. Opzegging huurovereenkomst
5. Schadevergoeding en schadeloosstelling
6. Huurprijs
7. Indeplaatsstelling

Naast de hierboven genoemde onderwerpen zal er ook aan twee andere specifieke onderwerpen aandacht worden besteed, te weten [8] de 230a-bedrijfsruimte en [9] de gemengde huurovereenkomst. De gemengde huurovereenkomst wordt geregeld in Boek 6 BW.

§4.2.1 290-Bedrijfsruimte

De artikelen 7:290-310 BW zijn van toepassing op bedrijfsruimte zoals gedefinieerd in artikel 7:290 lid 2 BW. In deze definitie wordt bedrijfsruimte omschreven als een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur bestemd is voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, een restaurant- of cafébedrijf, een afhaal- of besteldienst of een ambachtsbedrijf. Hierbij geldt de voorwaarden dat er in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is. Dan wel bestemd voor de uitoefening van een hotelbedrijf of kampeerbedrijf.

De genoemde bedrijven hebben met elkaar gemeen, dat ze plaatsgebonden zijn. De huurders van dergelijke ruimte hebben vaak veel moeten investeren en zijn afhankelijk van de klanten uit de omgeving. Door de geleverde arbeid hebben de huurders goodwill³⁷ opgebouwd. Om deze reden voorziet de wet in specifieke regels ter bescherming voor deze groep huurders.³⁸ De vraag of een ruimte gekwalificeerd kan worden als 290-bedrijfsruimte, is veelvuldig door de rechter beantwoord. Zie bijlage 2, 'Wel of niet 290-bedrijfsruimte?', voor een (niet limitatieve) lijst met opsommingen van bedrijven die in de rechtspraak wel of niet zijn aangemerkt als 290-bedrijfsruimte.

³⁶ *Kamerstukken II* 1999/2000, 26 932, nr. 5.

³⁷ Goodwill is de meerwaarde van een onderneming, gebaseerd op de inkomsten die verwacht mogen worden dankzij de klantenbinding die is opgebouwd in de loop van een aantal jaren.

³⁸ Van Bunchem-Spapens 2009, p. 334.

§4.2.2 Semi dwingend recht en afwijkende bedingen

De artikelen voor huurrecht bedrijfsruimte zijn van semi-dwingend recht, ten gunste van de huurder (art. 7:291 lid 1 BW). Dit heeft tot gevolg dat afwijkende afspraken ten nadele van de huurder vernietigbaar zijn door de huurder (art. 3:49 BW). De mogelijkheid tot het vernietigen van een beding ten nadele van de huurder verjaart na verloop van drie jaren (art. 3:52 lid 1 sub d BW). Deze termijn begint te lopen op het moment dat de vernietigingsbevoegdheid 'ten dienste is komen te staan' aan de huurder (art. 3:51 lid 3 BW). Dit is afhankelijk van diverse factoren, hierdoor verkeert de verhuurder vaak in onzekerheid over de geldigheid van een beding.³⁹ De verhuurder kan deze onzekerheid wegnemen door een termijn in te stellen waarbinnen huurder dient te verklaren het beding al dan niet te vernietigen (art. 3:55 lid 2 BW).⁴⁰ Wanneer de huurder het beding niet vernietigd zal hij geen beroep meer kunnen doen op de vernietigingsgrond van artikel 7:291 lid 1 BW.⁴¹

Het is in beginsel mogelijk om met toestemming van de kantonrechter van alle bepalingen uit afdeling 6 van titel 4, op artikel 7:303 BW (indeplaatsstelling) na, af te wijken. Goedkeuring kan door de kantonrechter slechts worden gegeven indien het afwijkende beding de rechten van de huurder niet wezenlijk aantast of indien de maatschappelijke positie van de huurder in vergelijking met die van de verhuurder zodanig sterk is dat huurder niet de extra bescherming die voortvloeit uit afdeling 6 titel 4 behoeft.⁴² De semi dwingrechtelijke regels, opgenomen in afdeling 6 titel 4, gelden niet voor een huurovereenkomst waarin een huurtermijn voor de duur van twee jaren of korter overeen is gekomen tussen partijen (art. 7:291 lid 2 BW). Wanneer een dergelijke huurovereenkomst wordt verlengd zullen de artikelen wel van toepassing zijn.⁴³

§4.2.3 Huurtermijnen

De huurtermijnen van 290-bedrijfsruimte worden strikt door de wet geregeld. Als uitgangspunt voorziet artikel 7:292 lid 1 BW in een huurtermijn van vijf jaar. Wanneer de overeenkomst niet wordt opgezegd door een der partijen zal de overeenkomst verlengd worden met wederom vijf jaar (art. 7:292 lid 2 BW). Indien de verlenging in de huurovereenkomst is overeengekomen, dan zal in beginsel deze termijn gelden.⁴⁴ Door de wetgever is voor een systeem van vijf jaar boven tien jaar gekozen. Op deze manier hebben de huurder en de verhuurder de gelegenheid tussentijds de overeenkomst te beëindigen indien zij dit noodzakelijk achten.⁴⁵ Met deze regeling heeft de wetgever termijnbescherming beoogd.⁴⁶

Wanneer de eerste huurperiode langer is dan vijf jaar, dan zal na deze periode een verlenging tot en met het tiende jaar volgen. De situatie kan zich ook voor doen dat partijen een huurtermijn van tien jaar of langer overeen zijn gekomen. In een dergelijk geval zal bij voortzetting een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd gelden. Tenzij de overeenkomst tegen het einde van de lopende termijn, met in acht name van de opzegtermijn, is opgezegd (art. 7:300 BW). De wetgever heeft zich gerealiseerd dat een huurtermijn van een dergelijke duur op bezwaren kan stuiten.⁴⁷ Om deze reden wordt het partijen in artikel 7:301 BW toegestaan een huurovereenkomst voor de duur van twee jaar of korter overeen te komen.

³⁹ Van der Kamp 2011, p. 65.

⁴⁰ Kinderman 2014, p. 113.

⁴¹ Den Engelsmann en Terstegge 2011, p. 66.

⁴² Kinderman 2014, p. 113-114.

⁴³ Middelhoven en Kist 2009, p. 123.

⁴⁴ Van Schie e.a. 2012, p. 129.

⁴⁵ Wessels en Verheij 2010, p. 136.

⁴⁶ Van Bunchem-Spapens e.a. 2009, p. 334.

⁴⁷ Wessels en Verheij 2010, p. 136.

Bij voortzetting van de huurovereenkomst zal de tweejarige huurtermijn in beginsel omgezet worden naar een vijfjarige huurtermijn. Het is mogelijk hiervan af te wijken als er op tijd een andere overeenkomst is gesloten tussen partijen die onder de regeling van art. 7:291 BW valt of wanneer tijdig goedkeuring aan de kantonrechter is gevraagd voor een afwijkende huurtermijn (art. 7:291 leden 2-4 BW). Ingeval de huurder betoogt dat de overeengekomen huurtermijn nadelig is voor hem, dan zal de rechter in beginsel de huurtermijn omzetten naar een geldige huurtermijn die de bedoeling van partijen het dichtst zal benaderen (art. 3:42 BW).⁴⁸ Tabel 1 voorziet in een aantal voorbeelden van geldige huurtermijnen en niet-geldige huurtermijnen die geconverteerd worden naar de huurtermijn zoals opgenomen in de wet.

Geldige huurtermijn	Niet geldige huurtermijn
Twee jaar of korter	Drie jaar (wordt vijf jaar)
Tweemaal één jaar	Vier jaar (wordt vijf jaar)
Vijf jaar	Driemaal één jaar (wordt vijf jaar)
Vijf plus vijf jaar	Drie jaar plus zeven jaar (wordt vijf plus vijf jaar)
Tien jaar	Vier jaar plus zes jaar (wordt vijf plus vijf jaar)
Zes plus vier jaar	Vijf jaar plus onbepaalde tijd (wordt vijf jaar plus vijf jaar)
Zeven plus drie jaar	Zeven jaar plus onbepaalde tijd (wordt tien jaar)
30 jaar	Onbepaalde tijd (wordt vijf jaar)

Tabel 1 Voorbeelden van geldige en niet-geldige huurtermijnen⁴⁹

§4.2.4 Opzegging huurovereenkomst

Opzegging is bij de huurovereenkomst bedrijfsruimte noodzakelijk. Het opzeggen van de huurovereenkomst dient te geschieden tegen het einde van de huurtermijn, met in acht name van de opzegtermijn van tenminste een jaar. Het is daarbij enkel mogelijk om middels deurwaardersexploot of aangetekende brief op te zeggen (art. 7:293 lid 2 BW). Als de huurovereenkomst een onbepaalde tijd heeft (na tien jaar), kan er tegen iedere datum opgezegd worden.⁵⁰ Wanneer er overeenstemming tussen huurder en verhuurder is bereikt over de beëindiging van het huurcontract is opzegging niet noodzakelijk.

De wet voorziet in artikel 7:296 BW in een vijftal specifieke opzeggingsgronden voor de verhuurder van bedrijfsruimte. Deze opzeggingsgrond dient te allen tijde schriftelijk door de verhuurder aan de huurder vermeld te worden (art. 7:294 BW). Wanneer de huurder binnen zes weken in stemt met de opzeggingsgrond zal de huurovereenkomst eindigen. Stemt de huurder niet in binnen zes weken of reageert de huurder niet, dan kan de verhuurder vorderen dat de kantonrechter de beëindigingsdatum vaststelt. De onderhuurovereenkomst eindigt op het tijdstip van ontruiming dat door de rechter op vordering van de hoofdverhuurder is vastgesteld (art. 7:306 lid 1 BW). De kantonrechter zal de beëindiging van de huurovereenkomst toetsen op basis van de aangedragen opzeggingsgrond.⁵¹ Artikel 7:296 BW kent de volgende opzeggingsgronden:

1. Slechte bedrijfsvoering huurder

De eerste grond waarop een huurovereenkomst zal eindigen, is wanneer de bedrijfsvoering van de huurder van de bedrijfsruimte niet is geweest zoals van een goed huurder verwacht mag worden. Bij de invoering van deze regeling onder het oude recht stelde minister Polak

⁴⁸ Middelhoven en Kist 2009, p. 112.

⁴⁹ Van Schie e.a. 2012, p. 130-131.

⁵⁰ Middelhoven en Kist 2009, p. 113.

⁵¹ Steenmetser 2013, p. 42.

(minister van Justitie in het kabinet-De Jong⁵²) vast dat een verhuurder van bedrijfsruimte ermee gebaat is wanneer de bedrijfsruimte continu in gebruik zal zijn bij de huurder. Waarbij de huurder in de bedrijfsruimte, op efficiënte wijze en met passende zorg voor onderhoud en uiterlijk aanzien, een opbloeiend bedrijf uitoefent.⁵³

2. Dringend (ofwel duurzaam) eigen gebruik

De huurovereenkomst zal ook beëindigd worden indien er sprake is van dringend (duurzaam) eigen gebruik. Er is sprake van 'eigen gebruik' wanneer de verhuurder aannemelijk kan maken dat hij, of iemand in nauwe relatie tot hem, het gehuurde persoonlijk in duurzaam gebruik wil nemen en het gehuurde daartoe dringend nodig heeft.⁵⁴ Het is daarbij niet vereist dat het eigen gebruik in de vorm van een 290-bedrijfsruimte dient te geschieden.⁵⁵

Onder dringend eigen gebruik wordt ook verstaan renovatie van de bedrijfsruimte, tenzij beëindiging van de huurovereenkomst niet noodzakelijk wordt geacht voor het renoveren.⁵⁶ Wanneer de wil van de verhuurder niet aanwezig is geweest om de bedrijfsruimte in eigen gebruik te nemen, binnen een termijn van één jaar, dan is de verhuurder schadeplichtig. Behoudens tegenbewijs wordt de wil tot eigen gebruik afwezig geacht. Er kan tot vijf jaar na het einde van de huurovereenkomst een vordering tot schadevergoeding, door de voormalige huurder, ingesteld worden bij de kantonrechter (art. 7:299 BW).

3. Redelijk aanbod nieuw huurcontract

Het is soms noodzakelijk voor de verhuurder om de huurder een nieuw huurcontract aan te bieden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de overeenkomst moet worden aangepast aan nieuwe wetgeving of omdat de verhuurder nieuwe afspraken wil maken over bepaalde zaken. De wijziging mag niet bestaan uit een huurprijswijziging. Wanneer het primaire doel tot gevolg heeft dat de huurprijs hoger wordt, is het wel mogelijk een gewijzigde huurprijs op te nemen in het nieuwe aanbod.⁵⁷ Wanneer de huurder niet instemt met een nieuw huurcontract, waarvan de inhoud 'redelijk' is, resulteert dit in een opzeggingsgrond voor de verhuurder.⁵⁸ De rechter kan de huurder een termijn van hoogstens één maand geven om het aanbod van de verhuurder alsnog te aanvaarden (art. 7:298 BW).

4. Geldend bestemmingsplan

Een andere opzeggingsgrond betreft de omstandigheid dat de verhuurder krachtens een geldig bestemmingsplan de bestemming op het gehuurde wil verwezenlijken. Het bestemmingsplan moet onherroepelijk zijn goedgekeurd. De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel ontbinden indien de verwezenlijking van de bestemming noodzakelijk is voor de ontwikkeling van de gemeente.⁵⁹

5. Belangenafweging

De laatste opzeggingsgrond betreft de belangenafweging door de kantonrechter. Wanneer de vier voorgenoemde opzeggingsgronden niet van toepassing zijn kan op deze opzeggingsgrond een beroep worden gedaan door de verhuurder. In geval van een belangenafweging wordt naar redelijkheid en billijkheid door de kantonrechter beslist.⁶⁰ Er wordt door de rechter overwogen of de belangen van de verhuurder bij beëindiging van de huurovereenkomst

⁵² www.parlement.com (zoek op Carel Polak).

⁵³ Evers 2011, p. 121.

⁵⁴ Eeken-Amiel 2013, p. 274.

⁵⁵ Kerpestein 2005, p. 308.

⁵⁶ Steenmetser 2013, p. 42.

⁵⁷ Eeken-Amiel 2013, p. 278.

⁵⁸ Janssen 2013, p. 258.

⁵⁹ Van Schie e.a. 2012, p. 144.

⁶⁰ Van Bunchem-Spapens 2009, p. 337.

zwaarder wegen dan de belangen van de huurder bij voortzegging van de huurovereenkomst.⁶¹

Na het verstrijken van de eerste vijf jaar kan de verhuurder slechts op grond van een slechte bedrijfsvoering door de huurder en dringend eigen gebruik de huurovereenkomst opzeggen. De overige opzeggingsgronden staan de verhuurder ter beschikking na het verstrijken van tien jaar. Een opgezegde huurovereenkomst blijft altijd van rechtswege van kracht tot het moment dat de kantonrechter onherroepelijk heeft beslist op de opzeggingsgronden, tenzij de huurder schriftelijk heeft ingestemd met de door de verhuurder aangedragen opzeggingsgrond (art. 7:295 lid 2 BW).

§4.2.5 Huurprijs

De huurder en verhuurder zijn geheel vrij in het afspreken van een huurprijs voor de bedrijfsruimte.⁶² Wel voorziet de wet in artikel 7:303 BW in de mogelijkheid voor beide partijen tot het aanpassen van deze huurprijs gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het moment van het vorderen van een huurprijswijziging is afhankelijk van het soort overeenkomst dat is gesloten tussen partijen. Bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan de huurprijs na afloop van deze termijn gewijzigd worden. In alle andere gevallen, geldt dat er tenminste vijf jaar verstreken dient te zijn, sinds de dag waarop de prijs voor het laatst is ingegaan of is vastgesteld.

De kantonrechter kan op vordering van één van de partijen de huurprijs nader vaststellen, wanneer deze niet overeenstemt met de gemiddelde huurprijs van vergelijkbare 290-bedrijfsruimte ter plaatse (stad, gemeente of winkelgebied).⁶³ De rechter bekijkt hierbij de prijzen vijf jaren voorafgaande aan het instellen van de vordering (art. 7:303 lid 2 BW). Het gaat hierbij om de referentiehuren en niet om de markthuren.⁶⁴ Er wordt door de rechter teruggerekend naar een huurprijs per vierkante meter en daarnaast vindt er een inflatiecorrectieplaats. Deze werkzaamheden besteedt de kantonrechter uit aan de door de Kamers van Koophandel in het leven geroepen Bedrijfshuur-adviescommissie (BHAC).⁶⁵

Een vordering tot huurprijswijziging is slechts ontvankelijk wanneer er een door partijen aangestelde deskundige, advies heeft uitgebracht over de nadere huurprijs (art. 7:304 lid 1 BW). Met het deskundigenadvies beoogd de wetgever dat partijen nader tot elkaar komen en geneigd zullen zijn het advies op te volgen, zodat rechterlijke stappen achterwege kunnen blijven.⁶⁶ Zodra de rechter de huurprijs heeft vastgesteld zal deze gelden met ingang van de dag waarop de huurprijs is gevorderd, tenzij er bijzondere omstandigheden gelden of de huurprijs in termijnen zal worden opgehoogd (art. 7:303 lid 4 BW).

§4.2.6 Indeplaatsstelling

In de wet is een bijzondere regeling opgenomen voor de voortzetting van de huurovereenkomst van de 290-bedrijfsruimte door een derde partij.⁶⁷ Dit is het recht op indeplaatsstelling, geregeld in artikel 7:307 BW. De huurder zal voor een indeplaatsstelling toestemming aan de verhuurder moeten vragen (art. 6:159 BW). Daarnaast is er ook een mogelijkheid om de indeplaatsstelling tegen de wil van de verhuurder in te bewerkstelligen, dit is mogelijk door middels een rechterlijke machtiging de huurovereenkomst over te laten gaan op een nieuwe huurder. De nieuwe huurder

⁶¹ Steenmetser 2013, p. 42.

⁶² Janssen 2005, p. 223.

⁶³ Kinderman 2014, p. 341.

⁶⁴ Steenmetser 2013, p. 43.

⁶⁵ Wessels en Verheij 2010, p. 139.

⁶⁶ *Kamerstukken II* 2000/01, 26 932, 5, p. 16.

⁶⁷ Middelhoven en Kist 2009, p. 120.

neemt hierbij de positie van de oude huurder in de bestaande rechtsverhouding in.⁶⁸ Door een indeplaatsstelling heeft de verhuurder weinig zeggenschap over de nieuwe huurder, ter bescherming van de verhuurder is een indeplaatsstelling onderhavig aan bepaalde cumulatieve voorwaarden opgenomen in artikel 7:303 BW.

De eerste voorwaarde is dat het een overdracht van een door de huurder zelf óf door een ander uitgeoefend bedrijf betreft. Er dient dus sprake te zijn van een bestaand bedrijf. Ten tweede dient de huurder of een ander die het bedrijf uitoefent een zwaarwichtig belang te hebben (bijvoorbeeld een ongeneselijke ziekte). Als derde voorwaarden wordt gesteld dat de opvolgende huurder het bedrijf van de huidige huurder dient voort te zetten. Tot slot is er nog een financiële voorwaarde. De opvolgende huurder dient voldoende waarborg te kunnen bieden voor het nakomen van de huurovereenkomst en een behoorlijke bedrijfsvoering. Wanneer niet aan één van de vier genoemde voorwaarden is voldaan, zal de rechter de indeplaatsstellingsvordering af moeten wijzen. Ingeval wél aan de genoemde voorwaarden is voldaan zal er een belangenafweging door de rechter worden gemaakt. Op grond van de belangenafweging zou de rechter de indeplaatsstellingsvordering alsnog af kunnen wijzen.

§4.2.7 Schadevergoeding en schadeloosstelling

Onder bepaalde omstandigheden heeft de huurder van een bedrijfsruimte recht op een vergoeding in het geval de huurovereenkomst eindigt.⁶⁹ Er zijn verschillende soorten vergoedingen in de wet opgenomen. Sommige vergoedingen zijn al genoemd kort genoemd in dit hoofdstuk. Hieronder zullen alle mogelijke vergoedingen allemaal genoemd worden. Hier zal verder niet uitgebreid op in gegaan worden.

De bepalingen opgenomen in de wet voor schadevergoeding en schadeloosstelling bestaan uit: verhuis- en inrichtingskostenvergoeding (art. 7:297 BW), een vergoeding wegens het ontbreken van de wil om het gehuurde persoonlijk in duurzaam gebruik te nemen (art. 7:299 BW), een goodwill vergoeding (art. 7:308 BW), een vergoeding wegens afbraak van de bedrijfsruimte met het oog op de uitvoering van werken in het algemeen belang (art. 7:309 BW) en een vergoeding wegens verwezenlijking van een op de bedrijfsruimte liggende bestemming krachtens een onherroepelijk goedgekeurd bestemmingsplan (art. 7:310 BW).

§4.2.8 230a-bedrijfsruimte

Artikel 7:230a BW voorziet in een regeling voor gebouwde onroerende zaken die niet aangemerkt kunnen worden als woonruimte en 290-bedrijfsruimte. Deze bedrijfsruimten worden aangeduid als 230a-bedrijfsruimte, ook wel de overige bedrijfsruimte. Bij een 230a-bedrijfsruimte is het, in tegenstelling tot 290-bedrijfsruimte, niet vereist dat er een bedrijf in uitgeoefend wordt.⁷⁰ Er kan bij 230a-bedrijfsruimte onder andere gedacht worden aan kantoren, opslagplaatsen, garages en fabrieken (zie bijlage 2).⁷¹ De wet voorziet enkel in één speciale regeling voor de 230a-bedrijfsruimte, dit is de ontruimingsbescherming. Partijen zijn verder gehouden aan de algemene semi-dwingende bepalingen van het algemene huurrecht gedeelte opgenomen in de artikelen 7:201-230 BW. Naast de algemene bepalingen zijn de artikelen 7:305, 7:309 en 7:310 BW ook van toepassing op 230a-bedrijfsruimte.⁷² Er heerst een grote mate van contractsvrijheid en

⁶⁸ Wessels en Verhei 2010, p. 135.

⁶⁹ Eeken-Amiel 2013, p. 279.

⁷⁰ Van Schie e.a. 2012, p. 153.

⁷¹ Van Bunchem-Spapens 2009, p. 340.

⁷² Deze artikelen worden in het derde lid mede van toepassing verklaard op de 230a-bedrijfsruimte.

partijen kunnen verder overeenkomen wat zij willen.⁷³ Een 230a-huurovereenkomst eindigt, door het verstrijken van de overeengekomen huurtermijn of na opzegging tegen een voor betaling overeengekomen dag of termijn van tenminste een maand (art. 7:228 lid 2 BW). Hieruit blijkt dat er geen vergaande opzegbescherming bestaat zoals voor de 290-bedrijfsruimte.

De verhuurder dient bij het beëindigen van de huurovereenkomst de huurder schriftelijk ontruiming aan te zeggen, met vermelding van een termijn waarop huurder uit de ruimte moet zijn vertrokken. Het is hierbij, in tegenstelling tot 290-bedrijfsruimte, niet nodig de reden van opzegging aan de huurder te vermelden. De ontruimingsbescherming zoals geregeld in artikel 7:230a BW houdt in dat na beëindiging van de 230a-huurovereenkomst de huurder de kantonrechter kan verzoeken de termijn waarbinnen ontruiming dient plaats te vinden, te verlengen.⁷⁴ Dit verzoek dient, binnen twee maanden na het tijdstip waarop de verhuurder schriftelijk ontruiming heeft aangezegd, ingediend te worden bij de kantonrechter. Het verzoek wordt door de kantonrechter toegewezen wanneer de huurder en/of onderhuurder ernstiger worden geschaad door ontruiming dan de verhuurder bij voortzetting van het gebruik van de 230a-bedrijfsruimte. Het verzoek zal door de kantonrechter afgewezen worden indien de verhuurder aannemelijk kan maken dat voortzetting van de huurovereenkomst niet van hem gevergd kan worden, wegens onbehoorlijk gebruik, ernstige overlast of wegens wanbetaling.

De verlening van de ontruiming kan voor maximaal één jaar na het eindigen van de huurovereenkomst worden uitgesproken, daarna kan deze termijn nog tweemaal voor maximaal één jaar door de rechter worden verlengd. Bij een afwijzing van het verzoek zal de rechter het tijdstip van ontruiming vaststellen. De huurtermijnbescherming is een regeling van semi-dwingend recht, waarbij geen hogere voorziening openstaat. Het is als partij dus niet mogelijk in hoger beroep te gaan in geval van een 230a-huurovereenkomst. Op 23 februari 2011 is lid 10 van artikel 7:230a BW in werking getreden. Dit artikel sluit de ontruimingsbescherming uit ingeval van deeltijdgebruik (art. 7:50a sub c BW) of ingeval van een uitwisselingsovereenkomst (art. 7:50a sub f BW).⁷⁵

§4.2.9 Gemengde huurovereenkomst

Een gemengde huurovereenkomst is een overeenkomst met elementen van twee of meer andere huurovereenkomsten.⁷⁶ Denk hierbij bijvoorbeeld aan een boetiekwinkel met een bovenwoning (290-bedrijfsruimte in combinatie met woonruimte). Artikel 6:215 BW bepaalt dat als er verschillende rechtsregels op een overeenkomst van toepassing zijn, deze naast elkaar gelden, tenzij zij onderling onverenigbaar zijn of de strekking in verband met de aard van de overeenkomst zich tegen toepassing verzet. In de praktijk biedt deze bepaling vaak geen uitkomst, omdat cumulatie van verschillende huurregimes niet goed mogelijk is. Als hoofdregel geldt dat de rechtsverhouding wordt gesplitst.⁷⁷ Dit houdt in dat de regels voor 290-bedrijfsruimte slechts van toepassing zijn op het gedeelte wat daadwerkelijk is bedoeld als 290-bedrijfsruimte. Indien sprake is van strijdige bepalingen dient er een onderscheid te worden gemaakt tussen drie soorten gemengde huurovereenkomsten.

1. 290-bedrijfsruimte en woonruimte

De situatie kan zich voordoen dat er in één ruimte een 290-bedrijfsruimte is gevestigd en een woonruimte. Wanneer er bij een dergelijke combinatie sprake is van een afhankelijke

⁷³ Middelhoven en Kist 2009, p. 122.

⁷⁴ Dit is niet mogelijk als de huurder zelf de huur heeft opgezegd, uitdrukkelijk inde beëindiging daarvan heeft toegestemd of veroordeeld is tot ontruiming wegens niet nakoming van zijn verplichtingen (art. 7:230a lid 2 BW).

⁷⁵ Steenmetser 2013, p. 45.

⁷⁶ Algra e.a. 2004, p. 195.

⁷⁷ Eeken-Amiel 2013, p. 9.

woonruimte, dan is het 290-huurregime van toepassing op de gehele ruimte.⁷⁸ Wanneer er geen sprake is van een afhankelijke woning, maar een zelfstandige woning dan bestaat de mogelijkheid om op verschillende delen van het gehuurde verschillende huurregimes toe te passen.⁷⁹ Op het woongedeelte zal afdeling 5 van titel 7.4 BW van toepassing zijn en op het bedrijfsgedeelte zal afdeling 6 van toepassing zijn.⁸⁰

2. 290-bedrijfsruimte en 230a-bedrijfsruimte

In geval er in een bedrijfsruimte een 290-bedrijfsruimte en 230a-bedrijfsruimte uitgeoefend wordt, zal het element met de meest overheersende factor het huurregime van de bedrijfsruimte bepalen.⁸¹

3. 230a-bedrijfsruimte en woonruimte

Er kan ook sprake zijn van een 230a-bedrijfsruimte in combinatie met een woonruimte. Bij een dergelijke gemengde huurovereenkomst zal worden bekeken of de woonruimte en de bedrijfsruimte door verschillende huurders gebruikt kunnen worden. Wanneer hiertoe mogelijkheid bestaat zal het woongedeelte door afdeling 5 worden beheerst, het bedrijfsgedeelte zal worden beheerst door artikel 7:230a BW. In geval splitsing niet mogelijk is, zal het geheel aangemerkt worden als woonruimte. Tenzij het gehuurde in overwegende mate voor een ander doel dan bewoning in gebruik is.⁸²

⁷⁸ Evers 2011, p. 34.

⁷⁹ Evers 2011, p. 34.

⁸⁰ Eeken-Amiel 2013, p. 10.

⁸¹ Steenmetser 2013, p. 40.

⁸² Eeken-Amiel 2013, p. 10.

Hoofdstuk 5 Verschillen in het huurrecht van vóór 2003 en het huidige huurrecht

Door een vergelijking te maken tussen de oude en de huidige wetsartikelen van het huurrecht voor bedrijfsruimte is gebleken waar het oude huurrecht verschilt met het huidige huurrecht (zie bijlage 3). In dit hoofdstuk worden de verschillen tussen het 'oude' en het huidige huurrecht toegelicht. Uit tabel 4 van bijlage 3 blijkt dat er op de volgende onderwerpen wijzigingen door de wetgever zijn aangebracht. Deze onderwerpen zullen in dit hoofdstuk allemaal aan de orde komen.

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 1. Algemene regels huurrecht | 6. De huurprijs |
| 2. Gemengde huurovereenkomst | 7. Veranderingen aan het gehuurde |
| 3. Opzegging | 8. Indeplaatsstelling |
| 4. Schadevergoeding | 9. Onderhuur |
| 5. Dwingend recht en afwijkende bepalingen | 10. Overige bedrijfsruimte |

§5.1 Algemene regels huurrecht

Onder de algemene regels van het huurrecht zijn een aantal wijzigingen in augustus 2003 geweest die relevant zijn voor de bedrijfsruimte. Het gaat hier om wijzigingen in de definitie van de huurovereenkomst, de gebrekenregeling, de staat van het gehuurde en de oplevering ervan.

De definitie van de huurovereenkomst is op twee punten aangepast. Zo was in het oude recht opgenomen dat er voor huur 'een bepaalde prijs' betaald diende te worden. Hier wordt in het huidige huurrecht dankzij de jurisprudentie niet meer over gesproken. Jurisprudentie heeft namelijk uitgemaakt dat het ook om een andere tegenprestatie dan een betaling van een geldsom kan gaan. Om deze reden wordt er in het huidige recht gesproken van een tegenprestatie.⁸³ Ten tweede bevatte de omschrijving van de huurovereenkomst onder het oude huurrecht het punt dat deze voor een 'bepaalde tijd' overeengekomen diende te zijn. Deze eis is niet teruggekeerd in het nieuwe huurrecht.⁸⁴ Dit brengt met zich mee dat er contracten voor in den eeuwigheid gesloten kunnen worden.

De verhuurder is verplicht het gehuurde in goede staat, zonder gebreken, ter beschikking van de huurder te stellen. Nieuw is dat hier niet meer bij overeenkomst van kan worden afgeweken. Het nieuwe recht kent ook een duidelijke regeling voor de oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur. Indien bij het aangaan van de overeenkomst geen beschrijving van het gehuurde is opgemaakt, wordt verondersteld dat de huurder het gehuurde in dezelfde staat heeft ontvangen zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst. Tegenbewijs is toegelaten. Dit is slechts anders als bij het aangaan van de huur een beschrijving van het gehuurde is opgemaakt. In deze situatie is de huurder gehouden de zaak in de staat op te leveren waarin deze volgens de beschrijving is aanvaard, behoudens geoorloofde veranderingen en toevoegingen (art. 7:215 BW) en rekening houdend met hetgeen door ouderdom teniet is gegaan of is beschadigd (art. 7:224 lid 2 BW).⁸⁵ Onder het oude huurrecht (art. 7A:1580 BW) wordt verondersteld dat het gehuurde, indien geen beschrijving is opgemaakt, werd opgeleverd in de staat zoals deze destijds aanvaard was door de huurder. Door deze wijziging komt de huurder een grotere bescherming toe. Bij bedrijfsruimte kan contractueel van deze regel worden afgeweken, tenzij het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen (art. 7:209 BW).

⁸³ De Boef 2012, p. 6.

⁸⁴ De Boef 2012, p. 7.

⁸⁵ De Boef 2012, p. 17-18.

Een belangrijke vernieuwing onder het huidige huurrecht is de uitgebreide gebrekenregeling. De regeling is opgenomen in het algemene gedeelte van het huurrecht in de artikelen 7:204-210 BW. Voor bedrijfsruime is deze uitgebreide gebrekenregeling slechts van regeland recht, waarvan contractueel afgeweken kan worden.

§5.2 De gemengde huurovereenkomst

De hoofdregel bij een gemengde huurovereenkomst is dat de rechtsverhouding wordt gesplitst. De 290-regels zijn enkel van toepassing op het bedrijfsruimtegedeelte. Voor de gemengde huurovereenkomsten wordt onder het huidige huurrecht volstaan met een algemene regeling opgenomen in artikel 6:215 BW. Onder het oude huurrecht (art. 7A:1624 lid 1 BW) gold dat bij gemengde overeenkomsten de verschillende regelingen van de verschillende huurregimes naast elkaar van toepassing waren ('cumulatie'), en in geval van onderlinge strijd tussen de regimes, gingen de 1624-regels⁸⁶ voor ('absorptie'). Deze regeling is in het huidige huurrecht achterwege gelaten.⁸⁷

§5.3 Opzegging

Onder zowel het oude als het huidige recht voorziet de wet in vier opzeggingsgronden voor de verhuurder van 290-bedrijfsruimte, de belangenafweging hierbij niet meegerekend. Slechts de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik', is op twee onderdelen gewijzigd. In tegenstelling tot hetgeen in het oude huurrecht gold, kan in het huidige huurrecht ook een beroep worden gedaan op 'dringend eigen gebruik' ingeval de verhuurder het gehuurde wil gebruiken anders dan 290-bedrijfsruimte, bijvoorbeeld als 230a-bedrijfsruimte of als woonruimte.

Daarnaast wordt onder 'dringend eigen gebruik' tevens verstaan de situatie dat beëindiging van de huur noodzakelijk is om de verhuurder in staat te stellen het gehuurde te renoveren. In het oude huurrecht werd hier nog niet van gesproken. Onder het oude huurrecht was de huurder slechts verplicht reparaties aan het gehuurde te gedogen die niet uitgesteld konden worden tot het einde van de huurtermijn (art. 7A:1591 BW). Onder het huidige recht is het voldoende om aan te tonen dat er sprake is van dringende werkzaamheden.⁸⁸ Door deze wijzigingen is het toepassingsgebied van deze opzeggingsgrond verruimd en wordt de positie van de verhuurder op dit onderdeel versterkt ten koste van de huurder.⁸⁹

§5.4 Vergoedingen

Onder het oude huurrecht was het voor de kantonrechter enkel mogelijk om in geval van 'dringend eigen gebruik', de huurder een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toe te zeggen (art. 7A:1628 lid 2 en 1631a lid 3 BW). Dit in tegenstelling tot het huidige huurrecht, waarbij het in alle gevallen van huurbeëindiging mogelijk is om de verhuurder in de verhuis- en inrichtingskosten te veroordelen (art. 7:297 lid 1 BW). Schadevergoedingen kunnen in het huidige huurrecht door de kantonrechter aan zowel de huurder als de bevoegde onderhuurder worden toegewezen. In het oude recht werd de (bevoegde) onderhuurder niet genoemd.

⁸⁶ Onder het huidige recht zijn dit de 290-regels.

⁸⁷ Van der Kamp 2011, p. 61.

⁸⁸ De Boef 2012, p. 18.

⁸⁹ Kerpestein 2005, p. 308.

§5.5 Dwingend recht en afwijkende bedingen

Onder het huidige huurrecht, kan met toestemming van de kantonrechter worden afgeweken van de bepalingen in titel 4 afdeling 6 van Boek 7 BW (art. 7:291 lid 1 BW). Voorwaarden is, dat het beding de positie van de huurder *'niet wezenlijk aantast of diens maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat hij de bescherming van de onderhavige afdeling in redelijkheid niet behoeft'* (art. 7:291 lid 3 BW). Het oude huurrecht ging hier veel strikter mee om, het uitgangspunt was dat niet ten voordele of ten nadele afgeweken mocht worden van een wettelijke regeling.⁹⁰ Dit kwam tot uiting in artikel 7A:1629 lid 2 BW: *'Behoudens het bepaalde in dit en het volgende artikel, zijn de artikelen 1625-1628a van toepassing, al mocht ook door partijen anders zijn overeengekomen'*. Met toestemming van de kantonrechter kon echter wél worden afgeweken van de dwingendrechtelijke regelingen, maar *'de rechter verleent zijn goedkeuring alleen op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval'*. Onder het oude huurrecht was het voor zowel huurder als verhuurder mogelijk een beroep te doen op de nietigheid van een bepaling die afweek van de wettelijke huurprijsherzieningsprocedure (art. 7A:1632a BW).⁹¹ Onder het huidige huurrecht het enkel mogelijk voor de huurder een beding te vernietigen, dat ten nadele van hem is.

§5.6 De huurprijs

Voor het vaststellen van de huurprijs door de rechter zijn er met de wetswijzigingen enkele bepalingen toegevoegd. Zo heeft de wetgever in het huidige huurrecht de rechter de mogelijkheid gegeven om een schatting voor de huurprijs te maken wanneer hij niet alle gegevens tot zijn beschikking heeft (art. 7:303 lid 2 BW). De gewijzigde huurprijs gaat in op de dag waarop deze is gevorderd, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Dan kan de rechter bepalen dat de huurprijs geleidelijk zal worden doorgevoerd in een termijn van ten hoogste vijf jaren (art. 7:303 lid 4 BW). In het oude huurrecht werd in deze gegevens niet voorzien.

Het is onder het huidige huurrecht door de wetgever noodzakelijk geacht dat de huurprijsvordering gepaard gaat met een advies van één of meer door partijen aangewezen deskundigen. Bij het ontbreken van dit advies, is de vordering niet-ontvankelijk (art. 7:304 BW). Het deskundigenadvies was in het oude huurrecht nog geen vereiste. Onder het huidige recht is tevens voorzien in de mogelijkheid een verhoging van de huurprijs te bewerkstellingen wanneer de verhuurder voorzieningen heeft getroffen als bedoeld in artikel 7:243 lid 2 BW. Deze kosten mag de verhuurder doorberekenen in de huurprijs (art. 7:305 BW). In het oude huurrecht werd van deze mogelijkheid niet gesproken.

§5.7 Onderhuur

Het was onder het oude recht niet toegestaan het gehuurde onder te verhuren, tenzij dit door de verhuurder was toegestaan (art. 7A:1595 lid 1 BW). Onder de huidige regeling geldt dat onderhuur wél is toegestaan, tenzij de huurder zou moeten aannemen dat de verhuurder bezwaar hiertegen zou hebben (art. 7:221 BW). Voor de overeenkomsten bestaande op 1 augustus 2003 geldt volgens het overgangsrecht de oude regeling (art. 208a Ow). Door deze omkering is de positie van onderhuurder veranderd. De wet voorziet nu in meer wettelijke regelingen voor onderhuurders van bedrijfsruimte, zoals einde huurovereenkomst en schadevergoeding. Deze regeling betekent dat de verhuurders expliciet een bepaling over onderhuur in de huurovereenkomst op dienen te nemen, mocht zij hier niet van gediend zijn.

⁹⁰ Van der Kamp 2011, p. 63.

⁹¹ Van der Kamp 2011, p. 64.

§5.8 Veranderingen aan het gehuurde

Onder het oude en het nieuwe huurrecht dient de huurder toestemming aan de verhuurder te vragen om wijzigingen aan het gehuurde aan te mogen brengen. In het nieuwe huurrecht heeft de wetgever hieraan toegevoegd dat het voor de huurder geen vereiste is om toestemming te vragen wanneer het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd (art. 7:215 lid 1 BW). Dankzij deze toevoeging hoeft de huurder niet voor alle wijzigingen en veranderingen toestemming te vragen aan de verhuurder. In het oude huurrecht was deze mogelijkheid niet opgenomen (art. 7a:1633 BW).

§5.9 Indeplaatsstelling

Het recht op indeplaatsstelling is door de wetgever in het nieuwe huurrecht enigszins vergroot. De indeplaatsstelling is nu namelijk mogelijk voor de huurder of een ander die het bedrijf uitoefent en een zwaarwichtig belang heeft. Onder het oude recht was indeplaatsstelling slechts mogelijk voor de huurder van de bedrijfsruimte.

§5.10 Overige bedrijfsruimte

De verhuurder van 230a-bedrijfsruimte dient schriftelijk de ontruiming aan de huurder aan te zeggen. Onder het oude huurrecht voor bedrijfsruimte geschiedde dat per deurwaardersexploot of bij aangetekende brief met bericht van ontvangst (artikel 28c HW). Onder het huidige huurrecht voor bedrijfsruimte geldt deze eis niet meer, en kan volstaan worden met slecht één enkele brief.

De Huurwet van 1950 voorzag in een maximale termijnverlening van één jaar. Deze termijn ging twee maanden na het tijdstip waartegen ontruiming werd aangezegd lopen (art. 28^e lid 1 HW). Het verleningsverzoek moest vier weken voordat de door de kantonrechter vastgestelde termijn verstreek, zijn ingediend. In de huidige ontruimingsbescherming wordt uitgegaan van het moment van het einde van de huurovereenkomst (art. 7:230a lid 5 BW). Deze datum is dus op een eerder tijdstip, dit heeft tot gevolg dat de ontruimingsbescherming in de praktijk eerder zal eindigen, onder het huidige huurrecht.⁹²

⁹² De Boef 2012, p. 27.

Hoofdstuk 6 **Huurcontracten bedrijfsruimte van de Sleutels**

Uit hoofdstuk 5 zijn de verschillen tussen het oude en het huidige huurrecht ter sprake gekomen. Een aantal van deze veranderingen zijn van directe invloed op de huurcontracten van bedrijfsruimte. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar 111 huurcontracten behandeld. In bijlage 6 kunnen alle gegevens terug gevonden worden. Aan de hand van dit dossieronderzoek blijkt duidelijk op welke punten de huurcontracten van de Sleutels wel of niet voldoen aan het huidige huurrecht voor bedrijfsruimte. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen de 290-bedrijfsruimte, 230a-bedrijfsruimte en 230a-ruimte (berging en garage).

§6.1 290-Bedrijfsruimte

Uit figuur 3 blijkt dat de huurtermijn die is opgenomen in de 290-huurcontracten van de Sleutels in 10 gevallen overeen komt met de termijnen zoals opgenomen in de artikelen 292 en 293 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Van 2 bedrijfsruimten ontbreken de huurcontracten, voor de overige 10 huurcontracten zijn afwijkende huurtermijnen opgenomen. De wettelijke opzegtermijn van tenminste een jaar, bij een huurovereenkomst van 5 jaar of langer, is in 9 huurcontracten opgenomen. In de overige 11 huurcontracten is een afwijkende opzegtermijn overeen gekomen tussen partijen. Zolang de termijnen niet ten nadele van de huurder overeengekomen zijn, zal er geen sprake zijn van 'in strijd met de wet'.

Figuur 3 *Huur- en opzegtermijn volgens wet of afwijkend?*

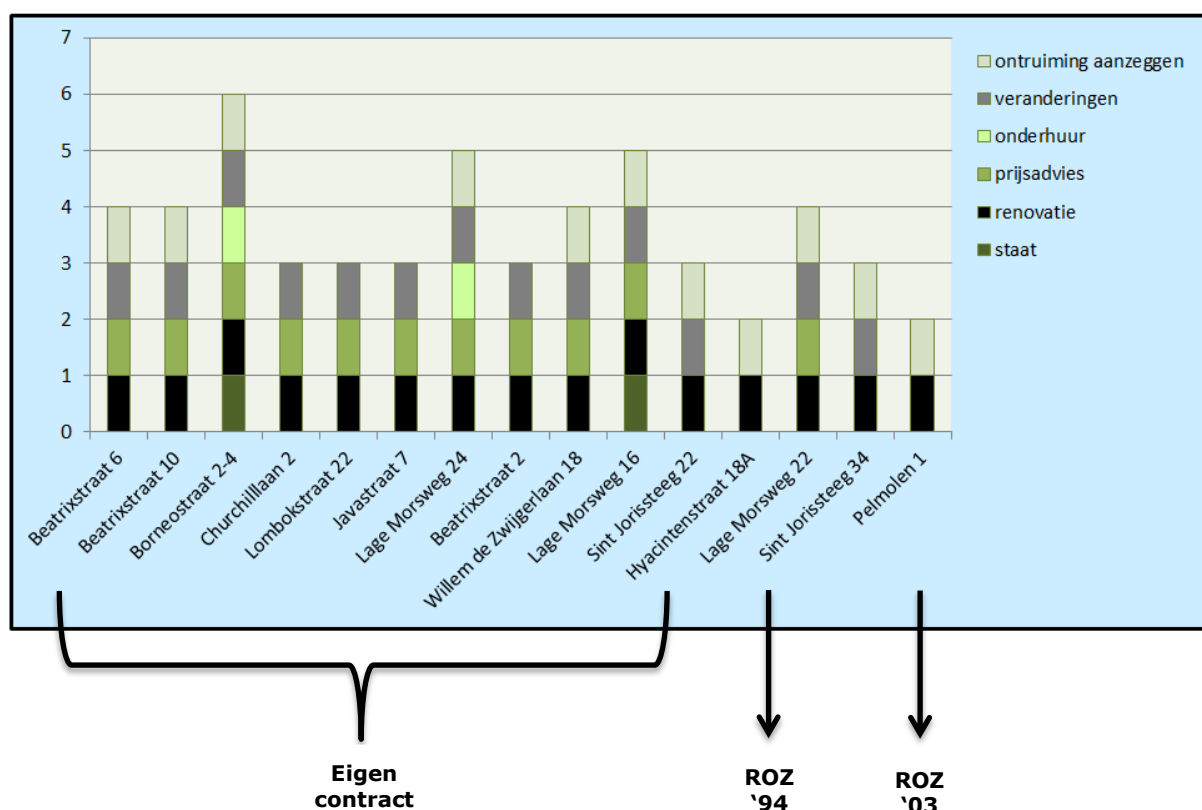
	huurtermijn	opzegtermijn
afwijkend	10	11
wettelijk	10	9
onbekend	2	2
totaal	22	22

De Sleutels heeft door de jaren heen gebruik gemaakt van vijf verschillen soorten huurcontracten.⁹³ De gebruikte ROZ huurcontracten uit 2008 en 2012 zijn in lijn met het huidige huurrecht. Bij het gebruik van deze modellen schiet de Sleutels dan ook niet tekort in de wettelijke regelingen. Figuur 4 voorziet in een grafiek waarin per bedrijfsruimte is aangegeven in welke regeling(en) tekort wordt geschoten. Uit het figuur blijkt dat er bij de oudere ROZ versies en de eigen huurcontracten wel enkele wettelijke tekortkomingen te constateren zijn. Het gaat om 15 huurcontracten waarvan 13 eigen contracten en 2 oudere versies van het ROZ-model (ROZ 1994 en ROZ 2003). Dit houdt in dat er momenteel 5 van de 22 huurcontracten van de 290-bedrijfsruimte wel in lijn zijn met het huurrecht zoals dat nu geldt.

Opvallend is dat de 15 huurcontracten, zoals weergegeven in figuur 4, niet zijn voorzien van een regeling voor het renoveren van de bedrijfsruimte. In slechts 2 huurcontracten is er geen goede regeling opgenomen over de op te leveren staat van het gehuurde. In 11 huurcontracten is er geen regeling getroffen over het punt dat er voorafgaande aan een huurprijswijziging een prijsadvies door een aangewezen deskundige dient plaats te vinden. Een regeling over het onderhuren van de bedrijfsruimte schiet slechts in één huurcontract te kort. Ten slotte blijkt dat er in 13 van de 15 huurcontracten geen juiste regeling is opgenomen omtrent het door de huurder veranderen van het gehuurde.

⁹³ Zie de figuren 3 en 4 uit bijlage 6A.

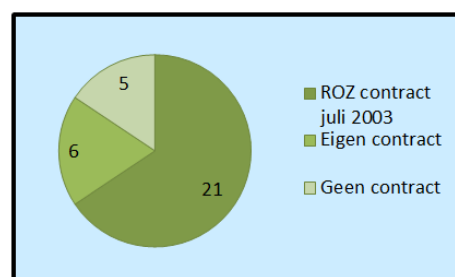
Figuur 4 Te wijzigen 290-huurcontracten



§6.2 230a-Bedrijfsruimte

De huurcontracten voor 230a-bedrijfsruimte kennen ten opzichte van de 290-bedrijfsruimte een veel grotere contractsvrijheid. Als gevolg van deze contractsvrijheid zijn de overeengekomen huurtermijnen en opzegtermijnen tussen de Sleutels en de huurders niet in strijd met de wet- en regelgeving. Door de jaren heen heeft de Sleutels voor de 230a-bedrijfsruimte gebruik gemaakt van twee soorten huurcontracten, het ROZ contract van juli 2003 en het eigen contract. Uit figuur 5 kan de verdeling goed afgelezen worden. Het gebruikte ROZ contract is voor de wetswijziging in augustus 2003 door de Vereniging Raad voor Onroerende Zaken opgezet, wel zijn de nieuwe wetsartikelen (van Boek 7) in het model vermeld en is alleen het criterium 'schriftelijk ontruiming aanzeggen' niet in het model opgenomen. Het model is enigszins verouderd en om deze reden wordt er op het moment aan een nieuw model voor de 230a-bedrijfsruimte gewerkt door de Vereniging Raad voor Onroerende Zaken⁹⁴.

Figuur 5 Verschillende soorten 230a-huurcontracten

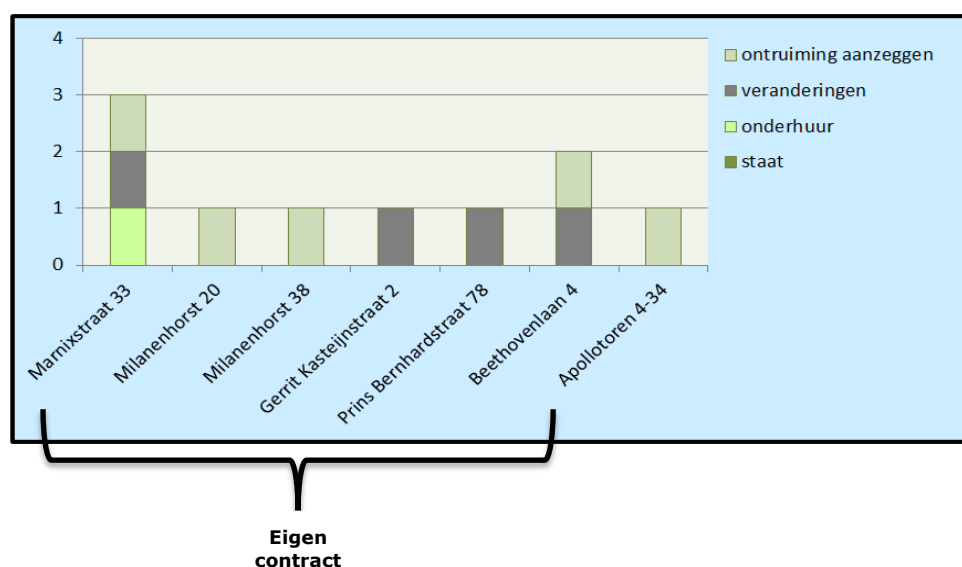


⁹⁴ Zie bijlage 7.

In de 230a-huurcontracten wordt over het algemeen tekortgeschoten in regelingen die voorzien in de punten renovatie, prijsadvies door een deskundige en het schriftelijk aanzeggen van ontruiming. Nu is het bij een 230a-huurcontract niet noodzakelijk dat voor deze eerste twee zaken een regeling getroffen wordt.⁹⁵ Het schriftelijk aanzeggen van ontruiming is een regeling die alleen van toepassing is bij 230a-bedrijfsruimte. Deze regeling is in de wet uitgewerkt in artikel 7:230a BW, door deze wettelijke uitwerking is het voor de verhuurder niet per se noodzakelijk een dergelijke regeling op te nemen in het contract.

Uit onderstaande figuur is af te lezen dat de 6 aanwezige 'eigen contracten' niet in lijn zijn met het huidige huurrecht. Bij één van deze bedrijfsruimte ontbreekt het huurcontract, maar zijn wel algemene bepalingen in het dossier opgenomen. Het valt op dat veelal tekortgeschoten wordt in een regeling voor het schriftelijk aanzeggen van ontruiming (5 van de 7 contracten). Daarnaast is er in 4 huurcontracten geen juiste regeling getroffen voor veranderingen aan het gehuurde. Slechts in één geval is er geen regeling opgenomen voor het onderverhuren van de bedrijfsruimte.

Figuur 6 Te wijzigen 230a-huurcontracten



§6.3 230a-Ruimte: berging en garage

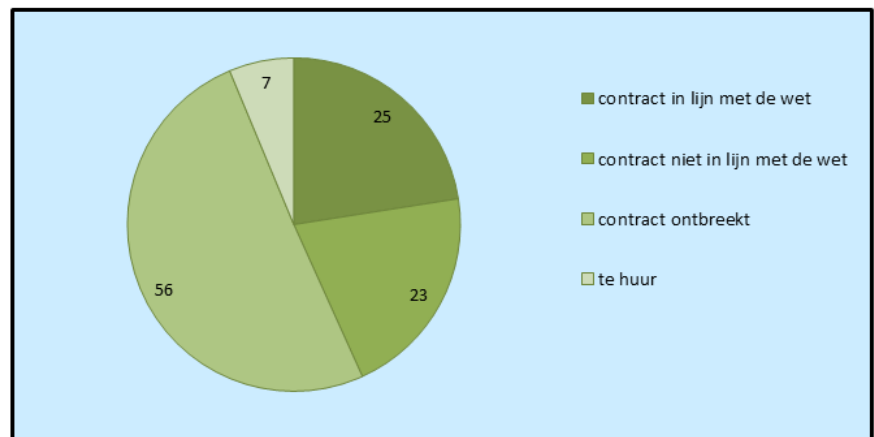
De bergingen en garages vallen onder het 230a-huurregime. Hierbij geldt dus net als bij de 230a-bedrijfsruimte dat er sprake is van contractsvrijheid. Partijen kunnen de huurtermijn zelf overeenkomen waarbij een minimale opzegtermijn van 1 maand geldt. Van de 25 bergingen is van slecht één het huurcontract aanwezig (zie figuur 14 van bijlage 6C). Dit huurcontract voldoet enkel aan het criterium 'onderhuur'. De overige criteria zijn niet in het huurcontract opgenomen. Van de 25 garages ontbreken alle huurcontracten en daarmee alle gegevens.

§6.4 Conclusie

In onderstaand figuur zijn alle 111 onderzochte huurcontracten verwerkt. Van deze 111 huurcontracten zijn er 23 niet in lijn met het huidige huurrecht. De contracten schieten in verschillende regelingen tekort. Per bedrijfsruimte kan worden bekeken welke punten dit zijn. Het valt op dat van 56 bedrijfsruimte het huurcontract ontbreekt, dit betreft meer dan de helft van de onderzochte bedrijfsruimte. Het grootste aandeel is afkomstig van de bergingen en garages, waarvan slechts één huurcontract aanwezig is.

⁹⁵ Zie bijlage 5A – renovatie en prijsadvies.

Figuur 7 *De bedrijfsruimte ingedeeld naar 'status'*



Hoofdstuk 7

Huurcontract wijzigen en opzeggen

Oude huurcontracten van bedrijfsruimte bij de Sleutels zijn niet meer in lijn met de huidige wet- en regelgeving. Het is voor de Sleutels wenselijk een dergelijk huurcontract te wijzigen. De mogelijkheden tot het wijzigen en opzeggen van de huurovereenkomst voor de Sleutels worden in dit hoofdstuk behandeld. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen 290-bedrijfsruimte en 230a-bedrijfsruimte. Paragraaf 7.1 gaat in op de mogelijkheid om een huurcontract te wijzigen. Het geval dat de huurder de gewijzigde versie van het huurcontract niet accepteert kan zich hierbij voordoen. Als verhuurder is het dan prettig te weten welke beëindigingsmogelijkheden je in een dergelijk geval hebt. Deze mogelijkheden worden behandeld in paragraaf 7.2.

§7.1 Huurovereenkomst wijzigen

Het is een verhuurder toegestaan een huurcontract van 230a-bedrijfsruimte en 290-bedrijfsruimte te wijzigen dan wel te vernieuwen. Voor het wijzigen van een huurcontract is geen concrete regeling in de wet opgenomen. Voor 290-huurovereenkomsten valt deze mogelijkheid te herleiden uit artikel 7:296 lid 4 sub c BW. Ingeval van een 230a-huurovereenkomst vloeit deze mogelijkheid voort uit de contractsvrijheid van partijen. De verhuurder dient gewoonweg een gewijzigd of nieuw huurcontract op te stellen en deze aan de huurder voor te leggen. Er zal tussen verhuurder en huurder opnieuw overeenstemming moeten worden bereikt en partijen dienden de huurovereenkomst te ondertekenen. Verhuurder kan ook in overleg met de huurder het huurcontract wijzigen of opnieuw opstellen, om eventuele problemen te voorkomen.

§7.2 Huurovereenkomst beëindigen

De kans dat de huurder niet akkoord wil gaan met een gewijzigd of nieuw huurcontract blijft altijd mogelijk, vooral wanneer er grote wijzigingen door de verhuurder zijn doorgevoerd in het huurcontract. Uit bijlage 8 blijkt dat er in een dergelijk geval een aantal mogelijkheden zijn voor de Sleutels als verhuurder om de huurovereenkomst van 230a-bedrijfsruimte en 290-bedrijfsruimte te beëindigen. Het is bij beide soorten mogelijk de overeenkomst te doen eindigen met wederzijds goedvinden. Deze mogelijkheid is voor 290-bedrijfsruimte opgenomen in artikel 7:293 lid 3 BW. Bij de 230-bedrijfsruimte vloeit deze mogelijkheid voort uit de contractsvrijheid van contractspartijen. Hieronder worden de mogelijkheden voor 290-bedrijfsruimte en 230a-bedrijfsruimte behandeld.

§7.2.1 290-Bedrijfsruimte

Uit artikel 7:296 lid 4 sub c BW blijkt dat de verhuurder de huurovereenkomst van een 290-bedrijfsruimte kan opzeggen wanneer de huurder niet instemt met een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst. Bij opzegging zal de verhuurder er rekening mee moeten houden dat deze de huurovereenkomst pas kan opzeggen tegen het einde van de overeengekomen huurtermijn, met inachtneming van de overeengekomen opzegtermijn.

Het aanbod mag echter niet hoofdzakelijk een wijziging van de huurprijs inhouden. Uit artikel 7:296 lid 4 sub c BW valt af te leiden dat het de Sleutels is toegestaan haar huurders een nieuw dan wel een gewijzigd huurcontract aan te bieden. Wanneer er geen overeenstemming bestaat tussen de huurder en verhuurder, zal de rechter beoordelen of het aanbod redelijk is of niet. Bij een redelijk aanbod kan de rechter de huurder één maand de tijd geven om het huurcontract alsnog te accepteren (art. 7:298 BW). Doet de huurder dit niet, zal het huurcontract eindigen.

Er wordt in het artikel 7:296 lid 4 sub c BW gesproken over een 'redelijk aanbod'. Enige uitleg hierbij is op zijn plaats. Volgens een uitspraak van de Hoge Raad in 1963⁹⁶ staat de vraag centraal of van de huurder in redelijkheid kan worden verlangd dat hij het aanbod van de verhuurder aanvaardt. Hierbij zijn alle omstandigheden van het geval van belang. De enkele omstandigheid dat het door de verhuurder gedane aanbod de rechtspositie van de huurder verzwakt, maakt het aanbod niet direct onredelijk.

§7.2.2 230a-Bedrijfsruimte

Ingeval van een 230a-huurovereenkomst gelden de regels opgenomen in de artikelen 7:290-7:310 BW niet, tenzij deze van toepassing zijn verklaard in de huurovereenkomst. De verhuurder is bij een 230a-huurovereenkomst niet gebonden aan opzeggronden. Hij kan de huurovereenkomst altijd beëindigen. Wel zal de verhuurder moeten wachten tot de overeengekomen huurtermijn verstrijkt, het contract zal dan van rechtswege eindigen (art. 7:228 lid 1 BW). Wanneer het een huurcontract voor onbepaalde tijd betreft kan de verhuurder het huurcontract opzeggen tegen het einde van de huurperiode met inachtneming van de overeengekomen opzegtermijn (art. 7:228 lid 2 BW).

§7.3 Conclusie

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voor de Sleutels, als verhuurder van 290- en 230a-bedrijfsruimte, mogelijk is haar huurders een nieuw of een aangepast huurcontract aan te bieden. Wanneer de huurder een redelijk aanbod voor een nieuw huurcontract van 290-bedrijfsruimte niet accepteert kan de Sleutels de huurovereenkomst opzeggen. Bij 230a-bedrijfsruimte kan de Sleutels de huurtermijn ingeval van bepaalde tijdscontracten laten verstrijken of ingeval van onbepaalde tijdscontracten de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van de overeengekomen opzegtermijn. Daarnaast kan een huurcontract, ongeacht 290 of 230a, altijd beëindigd worden met wederzijds goedvinden van de contractspartijen.

⁹⁶ HR 15 februari 1963, NJ 1963, 344 (Riton/ Blitz).

Hoofdstuk 8 Juridische consequenties volgens de wet en de rechtspraak

Zoals uit hoofdstuk 6 naar voren is gekomen, voldoen niet alle huurcontracten van bedrijfsruimten bij de Sleutels aan het huidige huurrecht. Sommige bepalingen opgenomen in de huurcontracten zijn in strijd met het huurrecht. In dit hoofdstuk worden de juridische consequenties c.q. risico's besproken die hieraan verbonden zijn. Paragraaf 8.1 voorziet in de juridische consequenties opgenomen in de wet. Paragraaf 8.2 voorziet in de behandeling van de juridische consequenties volgens de Nederlandse rechtspraak.

§8.1 Juridische consequenties volgens de wet

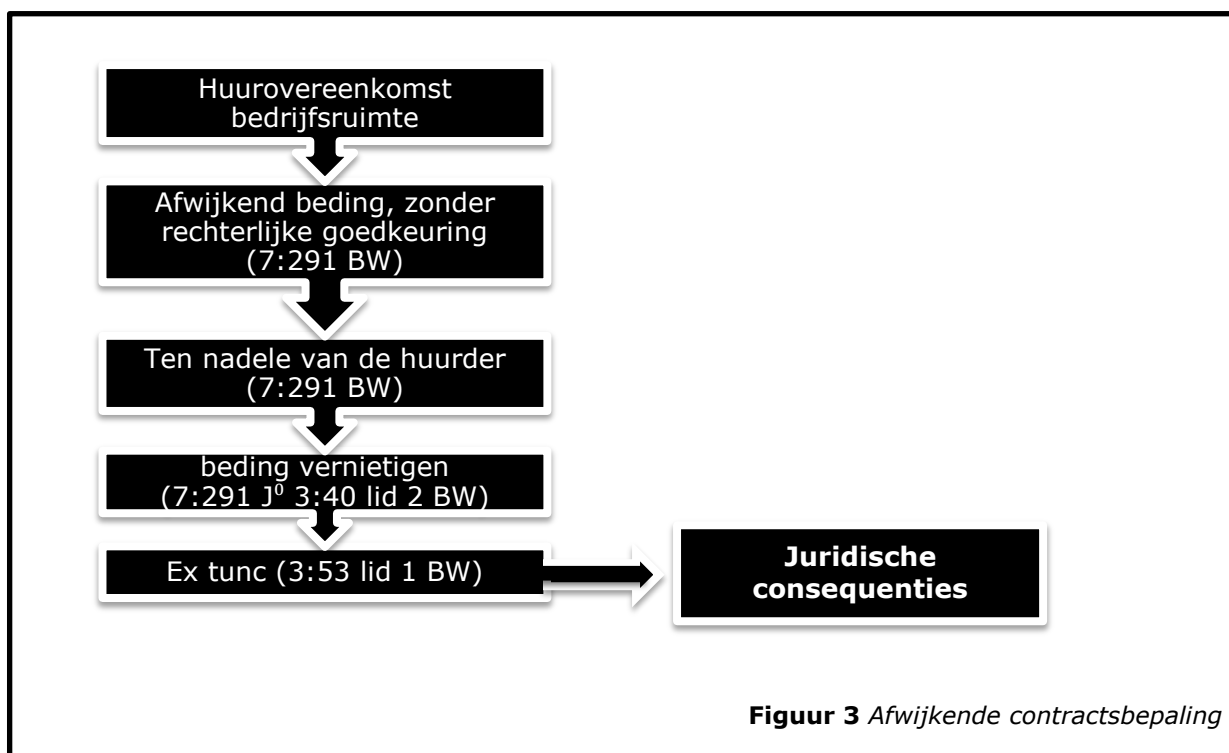
Uit bijlage 9 blijkt dat er enkele juridische consequenties voor de verhuurder zijn opgenomen in de wet voor contractsbepalingen die niet in lijn zijn met het huidige huurrecht. Voor de 230a-bedrijfsruimte bestaat een grotere contractsvrijheid dan voor de 290-bedrijfsruimte. Om deze reden wordt er een onderscheid gemaakt tussen 290-bedrijfsruimte en 230a-bedrijfsruimte.

§8.1.1 290-Bedrijfsruimte

Het uitgangspunt in het huurrecht voor bedrijfsruimte is dat niet ten nadele van de semi-dwingrechtelijke bepalingen in afdeling 6 van Boek 7 BW met betrekking tot huur van 290-bedrijfsruimte mag worden afgeweken, zie artikel 7:291 lid 1 BW. De situatie kan zich echter voordoen dat de verhuurder en huurder toch een afwijkende regeling ten nadele van de huurder overeenkomen in de huurovereenkomst. In de wet zijn juridische consequenties opgenomen, ingeval huurcontractbepalingen in strijd zijn met het huidige huurrecht (zie bijlage 9).

Wanneer een afwijkend beding ten nadele van de huurder overeen wordt gekomen in de 290-huurovereenkomst, zonder rechterlijke goedkeuring, kan de huurder dit beding vernietigen op grond van artikel 7:291 lid 2 Jº 3:40 lid 2 BW, middels een buitengerechtelijke verklaring of een rechterlijke uitspraak (art. 3:49 BW). Wanneer de huurder een nadelig beding vernietigd, dan werkt de vernietiging terug tot op het tijdstip waarop de rechtshandeling is verricht (*ex tunc*⁹⁷), zie artikel 3:53 lid 1 BW. Na de vernietiging zullen de wettelijke regels voor 290-bedrijfsruimte van toepassing worden verklaard. Dit kan voor de verhurende partij (juridische) consequenties met zich meebrengen. In onderstaand schema is het hierboven beschreven proces overzichtelijke weergegeven.

⁹⁷ Ex tunc is de latijnse benaming voor 'vanaf toen' en 'met terugwerkende kracht'.



Er kan bij deze juridische consequenties gedacht worden aan de volgende situaties. In een 290-huurcontract is een afwijkende huurtermijn van 3 jaar overeengekomen met een opzegtermijn van 3 maanden. Wanneer de huurder deze bedingen vernietigt, zal de huur- en de opzegtermijn aangepast worden naar respectievelijk 5 en 1 jaar. Dit betreffen de termijnen zoals opgenomen in de wet (zie artt. 7:292 lid 1 en 293 lid 2 BW). De verhuurder zit op deze manier voor een langere termijn aan de huurder vast, dan wellicht gewenst was. Er kan zich ook een situatie voordoen waarbij in het huurcontract een regeling voor de huurprijs is opgenomen die afwijkt van de contractuele bepaling opgenomen in artikel 7:303 BW. De bepaling kan door de huurder nadelig worden geacht en worden vernietigd. Als gevolg van de terugwerkende kracht (ex tunc) van de vernietiging is het beding vanaf de aanvang nietig geweest. Dit houdt voor de verhurende partij in dat teveel betaalde huur terugbetaalt dient te worden aan de huurder (art. 6:203 BW).

De mogelijkheid om een beding te vernietigen verjaart na 3 jaar. Deze termijn begint te lopen op het moment dat de vernietigingsbevoegdheid 'ten dienste' is komen te staan aan de huurder (art. 3:51 lid 1 sub d BW). Hierbij kan gedacht worden aan het moment waarop de huurder kennis heeft gekregen van de vernietigingsgrond.⁹⁸ Door het bestaan van artikel 3:51 lid 1 BW blijft het voor de huurder echter mogelijk een beroep op vernietiging te doen. Doordat de aanvang van de verjaringstermijn niet duidelijk is, verkeerd de verhuurder vaak in onzekerheid over de opgenomen afwijkende bedingen. Om deze onzekerheid weg te nemen kan de verhuurder ex artikel 3:55 lid 2 een redelijke termijn stellen waarin de huurder moet beslissen of deze de bepaling bevestigt of wenst te vernietigen.

§8.1.2 230a-Bedrijfsruimte

Behalve de 290-huurovereenkomsten, zijn er ook 230a-huurovereenkomsten. Bij deze laatste categorie huurovereenkomsten kan het zich ook voordoen dat er contractsbepalingen worden opgenomen in de overeenkomst die afwijken van de wettelijke bepalingen. Op grond van artikel 3:40 lid 2 BW kunnen contractsbepalingen die in strijd zijn met een dwingrechtelijke wetsbepaling

⁹⁸ Den Engelsman en Terstegge 2011, p. 65

vernietigd worden door de huurder (art. 3:50 lid 1 BW). Bij de 230a-huurovereenkomst gaat het om de (dwingendrechtelijke) regels opgenomen in de afdelingen 1 tot en met 3 van titel 4, Boek 7.⁹⁹ Door de grote contractsvrijheid bij 230a-bedrijfsruimte zal de huurder minder gelegenheid hebben een beding te vernietigen op grond van artikel 3:40 lid 2 BW.

§8.1.3 Consequenties voor de Sleutels: de wet

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de huurder afwijkende bedingen die ten nadele van hem zijn kan vernietigen. De huurder kan zich ter verdediging hier altijd op beroepen, wat voor de Sleutels als verhuurder onzekerheid met zich meebrengt. De mogelijkheid tot vernietigen brengt voor de Sleutels ook andere consequenties met zich mee. De terugwerkende kracht van een vernietigd beding brengt met zich mee dat de wettelijke regels voor bedrijfsruimte van toepassing zijn. De impact hiervan zal verschillen per regeling. Zo kan het zijn dat een huurcontract langer zal duren dan gewenst, wanneer een afwijkende huurtermijn overeen wordt gekomen. De terugwerkende kracht kan ook financiële consequenties hebben. Bijvoorbeeld wanneer de Sleutels te veel betaalde huur wegens een afwijkende bepaling terug zal moeten betalen aan de huurder. De Sleutels kan deze genoemde consequenties inperken door het opnemen van een redelijke termijn in het huurcontract waarbinnen de huurder moet beslissen of deze een afwijkende bepaling bevestigt of wil vernietigen.

§8.2 Juridische consequenties volgens de rechtspraak

Ook de Nederlandse rechtspraak maakt enige juridische consequenties kenbaar voor de bedrijfsruimte huurovereenkomsten, die niet in lijn zijn met het huidige huurrecht. In deze paragraaf komt aan de orde welke criteria de rechtspraak, mede voor de Sleutels, tot op heden heeft ontwikkeld. De criteria zijn gebaseerd op één arrest en vier vonnissen.

§8.2.1 Bevindingen

Uit tabel 1 van bijlage 10A blijkt dat in twee van de vijf uitspraken de criteria 'indeplaatsstelling', 'overgangsrecht', 'afwijkend beding', 'nadelig beding' en 'vernietigbare bepaling' een rol spelen. In de uitspraken gaat het om een indeplaatsstelling van oude huurcontracten (jaren 80 en 90). Hierdoor speelt het overgangsrecht een rol. Het belang van de criteria 'indeplaatsstelling' over 'overgangsrecht' komen met name tot uiting in de uitspraak BO 5836: *"Ingevolge artikel 68a Ow NBW is titel 4 van Boek 7 vanaf het in werking treden ervan in beginsel van toepassing. Artikel 206 Ow NBW bepaalt dat bepalingen die tot nietigheid of vernietigbaarheid van een beding in een overeenkomst leiden, met ingang van het tijdstip van in werking treden van titel 4 van Boek 7 van toepassing zijn op de op dat tijdstip bestaande huurovereenkomsten."*¹⁰⁰. Uit het hiervoor genoemde kan worden afgeleid dat ingeval van indeplaatsstelling het oude huurcontract wordt gehandhaafd. Deze bepalingen zijn dan vaak niet in lijn met het huidige huurrecht. De overgangswet bepaald dat de nieuwe huurrechtregelingen gelden (uitzonderingen daargelaten), tenzij een vordering voor augustus 2003 is ingesteld.

De rol van de criteria 'afwijkend beding', 'nadelig beding' en 'vernietigbare bepaling' komen goed tot hun recht in de uitspraak van de Hoge Raad BL 9562: *"Voorts moet uitgangspunt zijn dat art. 7:291 BW, dat uitsluitend strekt tot bescherming van de belangen van de huurder, ook van toepassing is op contractuele bedingen die beogen af te wijken van de in art. 7:303 lid 1*

⁹⁹ Er wordt hier verwezen naar de algemene huurrechtregels die ook van toepassing zijn op de 230a-bedrijfsruimte.

¹⁰⁰ Hof 's-Hertogenbosch 23 november 2010, LJN BO 5836, p. 4.

opgenomen bevoegdheid in bepaalde gevallen een andere bepaling van de huurprijs te vorderen. Dit betekent dat afwijkingen van art. 7:303 ten gunste van de huurder zijn toegestaan."¹⁰¹. Uit het bovenstaande wordt hetgeen gesteld in paragraaf 8.1 bekrachtigd. Afwijken ten gunste van de huurder is toegestaan, bedingen die afwijken ten nadele van de huurder kunnen door de huurder vernietigd worden. De regels opgenomen in de wet zullen dan gelden.

Het 'Haviltex-criterium' komt in één van de vijf uitspraken duidelijk aan de orde, in de uitspraken BK 0984 en BV 7059 wordt het criterium impliciet aan de orde gesteld. Er wordt door de rechters niet altijd puur naar de bepalingen in de huurcontracten gekeken zoals zij zijn ondertekend door partijen. Dit blijkt uit de uitspraak BU 4956: *"De huurovereenkomst dient te worden uitgelegd aan de hand van het zgn. Haviltex-criterium. Bij die uitleg komt het niet aan op de zuiver taalkundige bepalingen van de overeenkomst, maar op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten."*¹⁰². Uit de uitspraak BU 4956 blijkt dat niet elke strijdigheid met het bestemmingsplan een gebrek oplevert en voor risico komt van de huurder. Bij het bepalen van de partij die in gebreke is, is van belang duidelijk te hebben wat partijen van elkaar mochten verwachten met betrekking tot het gebruik van het gehuurde (haviltex-criterium). Het gebruik van het ROZ-model, waarbij de algemene bepalingen de verantwoording bij de huurder leggen, doet hier niets aan af. De verhuurder kan ondanks het beding, alsnog aansprakelijk worden gesteld.

Bij een 290-bedrijfsruimte is het 290-huurregime van toepassing. Partijen kunnen echter ook een 290-huurovereenkomst overeenkomen, terwijl het eigenlijk een 230a-bedrijfsruimte betreft. In de uitspraak BK 0984 staat het criterium '290-huurovereenkomst' centraal, en speelt de vraag welke huurregime nu eigenlijk van toepassing is op. In deze uitspraak wordt indirect naar het haviltex-criterium verwezen, dit komt goed naar voren in de volgende citaat: *"Voorts leidt de omstandigheid dat partijen voor de opmaak van de onderhuurovereenkomst gebruik hebben gemaakt van een modelcontract voor bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, op zichzelf nog niet tot de gevolgtrekking dat de onderhuurovereenkomst naar de bedoeling van partijen door artikel 7:290 BW e.v. wordt gereguleerd. Mede gelet op het feit dat de overeenkomst qua duur en opzegbevoegdheden nadrukkelijk afwijkt van dat wettelijk regime, ligt het niet voor de hand om aan te nemen dat partijen dat regime daadwerkelijk beoogden."*¹⁰³. Uit deze uitspraak blijkt dat wanneer partijen een 290-huurovereenkomst sluiten ingeval een 230a-bedrijfsruimte, de rechter dit overeengekomen regime niet altijd zal hanteren. Het 230a-huurregime zal van toepassing worden verklaard en dit kan onverwachte gevolgen hebben voor de verhuurder.

Dat het aanbieden van een nieuwe huurovereenkomst, gepaard kan gaan met juridische consequenties blijkt uit de uitspraak BV 7059. *"Het creëren van een nieuwe huurbeschermingsperiode was door partijen niet bedoeld. Van vernieuwing van de huurovereenkomst was dan ook in feite geen sprake."*¹⁰⁴ *"Huurder kan dan ook gebruik maken van de mogelijkheid om [...] een voorstel te doen tot huurprijswijziging ex artikelen 7:303 en 7:304 BW."*¹⁰⁵. Uit deze uitspraak blijkt dat wanneer tussentijdse wijzigingen van de nieuwe schriftelijke huurovereenkomst van verwaarloosbare aard zijn, niet gesproken kan worden van een nieuwe huurovereenkomst. Dit kan gevolgen hebben voor het moment voor het instellen van een procedure voor een huurprijswijziging. Voor de huurder kan dit ongewenst en nadelig zijn.

¹⁰¹ HR 28 mei 2010, LJV BL 9562, p. 3.

¹⁰² Hof Amsterdam 25 oktober 2011, LJV BU 4956, p. 4.

¹⁰³ Hof 's-Hertogenbosch 22 oktober 2009, LJV BK 0984, p. 4.

¹⁰⁴ Rb. 's-Gravenhage 23 november 2011, LJV BV 7059, p. 4.

¹⁰⁵ Rb. 's-Gravenhage 23 november 2011, LJV BV 7059, p. 3.

§8.2.2 Consequenties voor De Sleutels: rechtspraak

Uit het bovenstaande blijkt dat wanneer er sprake is van een indeplaatsstelling de vaak oude contractsbepalingen behouden blijven. Door het overgangsrecht zullen, ingeval van een conflict, de huidige huurrecht regels echter van toepassing zijn. Dit kan nadelige consequenties hebben voor de Sleutels, omdat de regelingen kunnen verschillen en onder het huidige recht de huurder bijvoorbeeld meer beschermen dan voorheen. Een beding mag te alle tijden in het voordeel van de huurder afwijken, maar wanneer de Sleutels afwijkt ten nadele van de huurder, loopt zij het risico dat de huurder het beding vernietigd, de wettelijke regels zullen dan van toepassing zijn.

De Sleutels kan ook te maken krijgen met de toepassing van het Haviltex-criterium. Waarbij de rechter kijkt wat de bedoeling van de partijen is geweest en wat partijen over en weer van elkaar mochten verwachten. Het gebruik van bijvoorbeeld algemene bepalingen, timmert hierdoor niet alles dicht voor de verhuurder. De omstandigheid kan zich ook voordoen dat een 290-huurovereenkomst wordt gesloten bij een 230a-bedrijfsruimte (of andersom). De rechter kan hierbij het juiste huurregime van toepassing verklaring, wat vaak ongewenste gevolgen met zich meebrengt. Zoals het plots te maken krijgen met een opzegbescherming of ontruimingsbescherming.

Een ander punt waar de Sleutels risico loopt is bij het tussentijds aanbieden van een nieuwe huurovereenkomst. Dit heeft weliswaar niet direct te maken met het niet in lijn zijn met de huidige wet- en regelgeving, maar brengt wel consequenties met zich mee. Wanneer het aanbod tot een nieuwe huurovereenkomst niet daadwerkelijk kan worden aangemerkt als nieuw, zal de huurder na het verstrijken van de originele huurtermijn een huurprijswijziging kunnen vorderen. Bij een nieuwe overeenkomst kan dit pas na het verstrijken van de nieuwe huurtermijn.

§8.3 Juridische consequenties

Uit de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk valt op te maken dat aan de contractsbepalingen die niet in lijn zijn met het huidige huurrecht zijn voor de Sleutels, volgens de wet en rechtspraak, enkele juridische consequenties zijn verbonden. De grootste juridische consequentie is de mogelijkheid voor de huurder om een dergelijk beding te vernietigen. Door vernietiging zullen de wettelijke regels van toepassing zijn. De gevolgen zullen hierbij afhankelijk zijn van het beding wat wordt vernietigd. Daarnaast verkeert de verhuurder vaak in onzekerheid, doordat de huurder in praktijk altijd een beroep kan doen op vernietiging van een nadelig beding.

De rechter kijkt niet enkel naar de taalkundige bedoeling van de bepalingen zoals neergelegd in het contract. De rechter zal ook kijken naar de bedoeling die partijen voor ogen hebben gehad en naar het hetgeen partijen over en weer van elkaar mochten verwachten. Uit de jurisprudentie blijkt dat de verhuurder ook aansprakelijk kan worden gehouden, wanneer de overeengekomen bedrijfsruimte in strijd is met de bestemming die op het gehuurde rust. Dit ongeacht enig andersluidende bepaling.

Wanneer er tussen partijen een 290-huurovereenkomst is gesloten voor een 230a-bedrijfsruimte of andersom, zal de rechter het 'juiste' huurregime van toepassing verklaring. Hierdoor zijn er andere regels van toepassing, die niet wenselijk zijn voor de verhuurder. Bijvoorbeeld het van toepassing zijn van de ontruimingsbescherming, waardoor de huurder een langere periode in het gehuurde kan blijven.

Bij een beding wat in strijd is met het huidige huurrecht zal de rechter veelal in het voordeel van de huurder een beslissing nemen. De wet voorziet immers in een bescherming van de zwakkere partij. Een beding wat in strijd is met het huidige huurrecht resulteert dan ook veelal in kosten voor rekening van de verhuurder. Denk hierbij aan het terug betalen van teveel betaalde huur wegens de terugwerkende kracht van een vernietigd beding en aan de proceskosten.

Hoofdstuk 9 Conclusie

Hoofdstuk 9 voorziet in de conclusie van dit onderzoek. In dit hoofdstuk wordt in de eerste paragraaf de centrale vraag van dit onderzoek, zoals genoemd in de Inleiding, beantwoordt. Deze beantwoording vindt plaats aan de hand van de resultaten en getrokken conclusies uit de voorgaande hoofdstukken. In paragraaf 9.2 zal een verantwoording worden gegeven. Hier komt aan de orde of de doelstelling zoals vermeld in de inleiding is behaald en hoe bruikbaar het onderzoek is.

9.1 Conclusie

Als gevolg van de wetswijzigingen die zijn ingevoerd op 1 augustus 2003 is het huurrecht van bedrijfsruimte onderhevig geweest aan veranderingen. Woningbouwvereniging de Sleutels is één van de partijen die te doen heeft met deze wetswijziging. Oude huurcontracten zijn niet in overeenstemming met het huidige huurrecht, wat juridische consequenties met zich meebrengt. De vraag die leidend is in dit onderzoek is: *"Welke maatregelen dient Woningbouwvereniging de Sleutels, specifiek de afdeling Verhuur en Verkoop, volgens de wet, jurisprudentie en dossiers, te nemen om de huurcontracten van bedrijfsruimte weer in lijn te brengen met het huurrecht anno 2014?"*

Uit het onderzoek is gebleken dat woningbouwvereniging de Sleutels de huurcontracten van de 290-bedrijfsruimte (middenstandsbedrijfsruimte) en de 230a-bedrijfsruimte (overige bedrijfsruimte) in lijn kan brengen met het huurrecht anno 2014, door haar huurders gewijzigde dan wel nieuwe huurcontracten aan te bieden. Waarbij rekening wordt gehouden met juridische consequenties, welke voortvloeien uit de wet en jurisprudentie.

Het oude huurrecht verschilt in een aantal punten met het huidige huurrecht. Deze verschillen zijn echter niet allemaal van directe invloed op de huurcontracten van bedrijfsruimte. Er zijn een zestal veranderingen in het huurrecht geconstateerd die van invloed zijn op de inhoud van huurcontracten van bedrijfsruimte. Het gaat hier om de volgende punten: de staat van het gehuurde, renovatie, prijsadvies van een deskundige, onderhuur, veranderingen aan het gehuurde en het schriftelijk aanzeggen van ontruiming.

Middels dossieronderzoek is gebleken dat de huurcontracten van de Sleutels op genoemde punten niet allemaal voorzien zijn van een regeling die in lijn is met de huidige wettelijke bepalingen. Een korte schets van de aantallen om een beeld te vormen is op zijn plaats. Van de in totaal 111 onderzochte bedrijfsruimte blijken er 23 niet in lijn te zijn met de huidige wet- en regelgeving en bij circa de helft van de bedrijfsruimte (56) ontbreekt het huurcontract. Uit het dossieronderzoek komt ook duidelijk naar voren dat er gebruik wordt gemaakt van eigen huurcontracten en van de door de Vereniging Raad voor Onroerende Zaken opgestelde ROZ-modellen. In het gebruik is geen eenduidigheid te constateren. De nieuwste versies van de ROZ-modellen zijn in lijn met het huidige huurrecht. Naast de tekortkomingen op de reeds genoemde punten. Wordt er in de 290-huurovereenkomsten ook meerdere malen afgeweken van de wettelijke huur- en opzegtermijn. Dit is alleen toegestaan wanneer dit in het voordeel is van de huurder of wanneer toestemming van de rechter is verkregen. Van dit laatste geval is geen sprake.

Om deze huurcontracten weer in lijn te laten zijn met het huurrecht anno 2014, zal de Sleutels haar huurders aangepaste dan wel nieuwe huurcontracten moeten aanbieden. Dit aanbod kan eventueel in overleg met de huurder tot stand komen, op deze manier kan onenigheid tussen contractpartijen voorkomen worden. Wanneer de huurder niet akkoord wil gaan met een redelijk

aanbod van de Sleutels tot een nieuw dan wel gewijzigd huurcontract, dan kan de Sleutels de huurovereenkomst opzeggen tegen het einde van de huurtermijn, met inachtneming van de opzegtermijn.

Wanneer de Sleutels de huurcontracten niet in lijn brengt met de huidige wet- en regelgeving, loopt zij het risico dat de huurder een strijdig (nadelig) beding vernietigd. De wettelijke regels zullen dan alsnog van toepassing zijn, maar dit kan voor de verhuurder ongewenst zijn. De verhuurder kan dit risico beperken door een redelijke termijn in het huurcontract op te nemen, waarbinnen de huurder kenbaar maakt een dergelijk beding in stand te willen houden of te willen vernietigen.

Naast het in de wet opgenomen risico van de vernietigingsmogelijkheid, dient de Sleutels ook met juridische consequenties rekening te houden die voortvloeien uit de jurisprudentie. Zoals de keuze van een 230a- of 290-huurovereenkomst. Wanneer de Sleutels een onjuist huurregime overeenkomt, kan de rechter bepalen dat het juiste huurregime van toepassing is. Dit kan onder andere gevolgen hebben voor het opzeggen van de huurovereenkomst. Wanneer de overeengekomen invulling van het gehuurde niet strijkt met de daadwerkelijke bestemming van het gehuurde (volgens het bestemmingsplan), kan de Sleutels hiervoor aansprakelijk worden gehouden. Ondanks enig anders luidend beding in de huurovereenkomst of bijbehorende algemene bepalingen. Dit vloeit voort uit het door de rechters gehanteerde Haviltex-criterium. Hierbij is de beoordeling van de rechters niet op zuiver taalkundig gebruik is gericht. De rechter kijkt naar wat partijen over en weer van elkaar mochten verwachten.

9.2 Verantwoording

Het doel van dit onderzoek is het leveren van een advies aan de Sleutels met maatregelen om de huurcontracten bedrijfsruimte weer in lijn te laten zijn met wet- en regelgeving en juridische risico's te voorkomen. Het doel kan als het ware in drie delen worden opgedeeld: [1] maatregelen, [2] juridische risico's en [3] het advies. Dit doel is behaald door het beantwoorden van genoemde centrale vraag met behulp van de voorgaande hoofdstukken. Hiermee komt duidelijk aanbod welke maatregel(en) de Sleutels dient te om de contracten in lijn te laten zijn met het huidige huurrecht. Daarnaast worden ook juridische risico's voor de Sleutels, volgens de wet en jurisprudentie, aan de orde gesteld. De aanbeveling (het advies) inzake deze kwestie komen in het volgende hoofdstuk aan de orde.

Aan de hand van de uitkomsten opgenomen in de conclusie en de aanbevelingen (hoofdstuk 10) kan de Sleutels direct actie ondernemen. Zij kunnen de opgenomen maatregelen en adviezen uitvoeren c.q. opvolgen, om zo de contracten weer in lijn te brengen met het huidige huurrecht. Hieruit vloeit de bruikbaarheid van het onderzoek voort.

Hoofdstuk 10 Aanbevelingen

Om de huurcontracten van de 230a-bedrijfsruimte en de 290-bedrijfsruimte weer in lijn te laten met het huidige huurrecht en de juridische consequenties in te perken, dient de Sleutels een aantal maatregelen te nemen. In de conclusie is het een en ander al naar voren gekomen, maar in dit hoofdstuk zullen de te nemen maatregelen duidelijk op een rij worden gezet.

§10.1 Huurcontracten in lijn met de wet

Om de 230a- en 290-huurcontracten weer in lijn te brengen met het huidige huurrecht, verdient het aanbeveling de volgende maatregelen te treffen:

1. *Nieuwe of gewijzigde huurcontracten aanbieden*

Wanneer een huurcontract niet in lijn is met de wet is het raadzaam een nieuw of gewijzigd huurcontract aan te bieden aan de huurder. Deze wijziging mag niet een huurprijswijziging inhouden. Ingeval de huurovereenkomst ontbreekt, kan er een nieuw huurcontract aangeboden worden. Vooral bij het ontbreken van de huurovereenkomst of ingeval van drastische wijzigingen, is het raadzaam de huurovereenkomst in overleg met de huurder vast te stellen. Op deze manier kan het proces sneller voltooid worden en kan onenigheid beperkt worden.

Het verdient de aanbeveling een geheel nieuw standaardhuurcontract aan de huurder aan te bieden. Hierdoor wordt er één lijn gecreëerd, wat het voor de verhuurder een stuk overzichtelijker maakt en verwarring voorkomt. Let daarbij wel goed op de soort huurovereenkomst 230a of 290.

2. *Huurovereenkomst opzeggen*

Wanneer de huurder niet wil instemmen met een redelijk aanbod van een nieuw dan wel gewijzigd huurcontract, dan is het raadzaam de huurovereenkomst op te zeggen. Deze opzegging dient te geschieden tegen het einde van de huurtermijn met inachtneming van de opzegtermijn. Uiteraard kan ook met wederzijds goedvinden de overeenkomst tot een einde komen.

3. *ROZ-huurcontracten als standaardcontracten*

Het gebruik van de ROZ-huurcontracten (en algemene bepalingen) als standaardcontracten is aan te bevelen. De nieuwste versies van deze contracten zijn in lijn met het huidige huurrecht. Een bijkomend voordeel is dat bij de Sleutels één model gehanteerd wordt door alle betrokken medewerkers. Bij gebruik van deze modellen, kan men het beste het model downloaden van www.roz.nl. Op deze manier zal altijd de meest recente versie gebruikt worden. Voor de 290-bedrijfsruimte dateert deze versie van 17 september 2012 en voor de 230a-bedrijfsruimte van 30 juli 2003. Momenteel wordt aan een vernieuwde versie gewerkt van het 230a-model. Dit model zal dit jaar nog worden uitgebracht, precieze datum is nog onbekend.

4. *Indeplaatsstelling*

Een indeplaatsstelling met een oud huurcontract, is natuurlijk niet gewenst. Het is raadzaam de nieuwe huurder, op de hoogte te stellen van het verouderdere contract. Door aan te geven dat het contract niet meer in lijn is met het huidige huurrecht. Biedt de nieuwe huurder een nieuw ROZ-huurcontract aan.

§10.2 Juridische consequenties minimaliseren

Om de juridische consequenties te minimaliseren dan wel weg te nemen voor de huurcontracten van bedrijfsruimte is het raadzaam de volgende maatregelen te treffen:

1. Juiste huur- en opzegtermijnen hanteren

Het is raadzaam de in de wet opgenomen huur- en opzegtermijnen te handhaven, tenzij wordt afgeweken in het voordeel van de huurder. Op deze manier loopt de Sleutels als verhuurder niet het risico dat de termijn vernietigd wordt door de huurder, en de wettelijke termijnen zullen gelden.

2. Vernietigingsmogelijkheid beperken

Door het opnemen van een redelijke termijn in de huurovereenkomst kan de vernietigingsmogelijkheid ingeperkt worden. Huurder dient binnen deze termijn kenbaar te maken of hij het afwijkende beding wenst te vernietigen of niet. Het is raadzaam om een dergelijke termijn op te nemen, ingeval afwijkende bedingen in het contract zijn opgenomen. Zo weet je als verhuurder waar je aan toe bent.

3. Hanteer een juist huurregime

Het hanteren van een juist huurregime is aan te bevelen. Hanteer bij 290-bedrijfsruimte een 290-huurregime en bij 230a-bedrijfsruimte een 230a-huurregime. Er kunnen eventueel wel artikelen van toepassing worden verklaard, wanneer deze in het voordeel zijn van de huurder. Op deze manier voorkom je als verhuurder ongewenste verrassingen, ingeval van een conflict. De rechter zal namelijk veelal het juiste huurregime van toepassing verklaren.

4. Controleer bestemmingsplan

Het is de Sleutels aan te bevelen de bestemming die op het gehuurde rust, volgens het bestemmingsplan, te controleren. Zodat de verhuurder niet aansprakelijk kan worden gehouden voor een strijdige invulling die aan het gehuurde is gegeven.

5. Goede dossiervorming

Het voeren van een goede en adequate dossiervorming zal problemen voorkomen. Het is de Sleutels aan te bevelen, zo volledig mogelijk te zijn. Dit geldt voor het huurcontract maar ook voor overige relevante correspondentie tussen huurder en verhuurder. Op deze manier kan duidelijk terug gevonden waarom bepaalde overwegingen zijn gemaakt en kunnen eventuele conflicten voorkomen worden.

Literatuur- en bronnenlijst

Literatuur

Algra e.a. 2004

N.E. Algra en H.R.W. Gokkel, *Fockema Andrea's Verwijzend En Verklarend Juridisch Woordenboek*, Groningen: Wolters Noordhof 2004.

Brouwer e.a. 2003

P.W. Brouwer, R.J.B. Bergamin e.a., *Recht, een introductie*, Den Haag: Bju 2003.

Van Bunchem e.a. 2009

Van Bunchem-Spapens, J.H. Nieuwenhuis en de Waal-van Wessem, *Inleiding Privaatrecht*, Groningen: Noordhoff Uitgevers B.V. 2009

Eeken-Amiel e.a. 2013

N. Eeken-Amiel, T.H.G. Steenmetser en J.C. Toorman, *Handboek Huurrecht Bedrijfsruimte*, Deventer: Den Hollander 2013.

Evers 2011

M.F.A. Evers, *Huurrecht bedrijfsruimten*, Deventer: Kluwer 2011.

Janssen 2005

L. Janssen, *Basisboek Recht*, Utrecht: Uitgeverij Lemma BV 2005.

Janssen 2013

L. Janssen, *Basisboek Recht*, Den Haag: Bju 2013.

Kerpestein 2005

G.M. Kerpestein, *Huur en verhuur van bedrijfsruimte*, Amsterdam: Sdu uitgevers 2005.

Kinderman 2014

J.A. Kinderman, *Huur van bedrijfsruimten*, Groningen: Uitgeverij Paris 2014.

Middelhoven en Kist 2009

H.N. Middelhoven en J. Kist, *Huurrecht begrepen*, Den Haag: Bju 2009.

Koenen 2006

M.J. Koenen, *Koenen Woordenboek Nederlands*, Utrecht-Antwerpen: Koeken Woordenboeken 2006.

Van Schie e.a. 2012

M. van Schie, F.H.J. van Schoonhoven en T.H.G. Steenmetser, *Boom Basics Huurrecht*, Den Haag: Bju 2012.

Steenmetser 2013

T.H.G. Steenmetser, *Huurrecht Wetteksten en Toelichtingen*, Den Haag: Sdu uitgevers 2013.

Wessels en Verheij 2010

B. Wessels en A.J. Verheij, *Bijzondere overeenkomsten*, Deventer: Kluwer 2010.

Van Zeben 1998

C.J. van Zeben, *Compendium Bijzondere overeenkomsten*, Deventer: Kluwer 1998.

Elektronische bronnen

'Bankgarantie of borg'

'Bankgarantie of borg', Bedrijfspan.com 4 mei 2014, www.bedrijfspan.com (ga naar: vastgoedbegrippen > Bankgarantie of borg).

'Bruto huur'

'Begrippen: bruto huur', WoningNet.nl Stadsregio Amsterdam 2 mei 2014, www.woningnetreioamsterdam.nl (zoek op *bruto huur*).

'Carel Polak'

'Mr. C.H.F. (Carel) Polak', Parlement & Politiek 20 april 2014, www.parlement.com (zoek op *Carel Polak*).

'Indeplaatsstelling'

'Het begrip indeplaatsstelling', huurgeschil.nl 7 mei 2014, www.huurgeschil.nl (zoek op *indeplaatsstelling*).

'Indeplaatsstelling?'

'Wat is indeplaatsstelling?', DAS 7 mei 2014, www.das.nl/kennisportal (ga naar *bedrijfspan* > *indeplaatsstelling*).

'Inleiding'

'Inleiding', Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte 5 april 2014, www.tijdschriftvoorhuurrechtbedrijfsruimte.nl (ga naar *meer info*).

'Netto huur'

'Wat is de netto huur?', Lefier 2 mei 2014, www.lefier.nl (zoek op *netto huur*).

'Overgangsrecht'

'Overgangsrecht', Nederlandse Encyclopedie 7 mei 2014, www.encyclo.nl (zoek op *overgangsrecht*).

'Waarborgsom'

'Waarborgsom', AMS advocaten 4 mei 2014, www.amsadvocaten.nl (zoek op *waarborgsom*).

Jurisprudentie

HR 15 februari 1963, NJ 1963, 344.

Hof 's-Hertogenbosch 22 oktober 2009, *LJN* BK 0984

HR 28 mei 2010, *LJN* BL 9562.

Hof Amsterdam 25 oktober 2011, *LJN* BU 4956.

Rb. 's-Gravenhage 23 november 2011, *LJN* BV 7059.

Hof 's-Hertogenbosch 23 november 2010, *LJN* BO 5836.

Parlementaire stukken

Kamerstukken II 1966/67, 8875, 3.
Kamerstukken II 1972/73, 12 312, 5.
Kamerstukken II 1999/2000, 26 089, 6.
Kamerstukken II 2000/01, 26 932, 5.

Publicaties en artikelen

De Boef 2012

L.L. de Boef, *Huurrecht Bedrijfsruimte 2012-2013*, Veenendaal: Boers Advocaten 2012.

Den Engelsman en Terstegge 2011

E.D. den Engelsman en M.J. Terstegge, *Mogelijkheden tot vernietiging van afwijkende bedingen*, Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte 2011-2, p. 63-66.

Van der Kamp 2011

S. van der Kamp, *Kwalificatie*, Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte 2011-2, p. 58-62.

Tanja-van den Broek 2002

T.H. Tanja-van den Broek, *Een kwestie van uitleg*, Amsterdam: Houthoff Buruma 2002.

Bijlagen

Bijlage 1

Het huurrecht na 2003

Bijlage 1 voorziet in 5 tabellen. Tabel 1 voorziet in een opsomming van wettelijke regelingen die specifiek betrekking hebben op 290-bedrijfsruimte. Tabel 2 voorziet in de wettelijke regelingen die specifiek op de 230a-bedrijfsruimte betrekking hebben. Tabel 3 en 4 voorzien in wettelijke regelingen die op beide soorten bedrijfsruimte betrekking hebben (de algemene regels van het huurrecht). De tabellen zijn als volgt opgebouwd: in de eerste kolom is de wettelijke regeling opgenomen, kolom twee voorziet in het onderwerp van de regeling en kolom drie voorziet in de inhoud van het wetsartikel. In tabel 5 zullen de relevante onderwerpen voor de verhuur van bedrijfsruimte, tot uiting gekomen dankzij de eerste vier tabellen, worden weergegeven. Deze bijlage is ter ondersteuning van hoofdstuk 5 (Huurrecht bedrijfsruimte 2003-2014) van het onderzoek.

Bijlage 1 Het huurrecht na 2003

Tabel 1 Specifieke bepalingen voor 290-bedrijfsruimte

290-Bedrijfsruimte		
Boek 7 titel 4 BW	Onderwerp	Inhoud
7:290	Definitie	- Gebouwde onroerende zaak of gedeelte - Krachtens overeenkomst van huur en verhuur - Bestemd voor uitoefening van: kleinhandelsbedrijf, restaurant- of cafébedrijf, afhaal- of besteldienst of ambachtsbedrijf - Publiek toegankelijk lokaal - Voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening - En bestemd voor uitoefening van hotelbedrijf en kampeerbedrijf - Onroerende aanhorigheden
7:291	Semi-dwingend	- Dwingend recht - Afwijkende bedingen met toestemming
7:292	Huurtermijn	- Huurtermijn 5 jaar of langer - Verlenging 5 jaar of tot 10 jaar
7:293-295	Opzegging	- Opzegging tegen einde van de maand, - Via exploit of aangetekende brief, tenminste een jaar. - Opzeggingsgrond moet vermeld worden door verhuurder. - Opgezegde huurovereenkomst blijft rechtsgeldig, totdat de rechter onherroepelijk heeft beslist op de vordering, - tenzij huurder heeft ingestemd. - Rechter kan tijdstip vaststellen wanneer huurder niet binnen 6 weken reageert.
7:296	Opzeggingsgronden	- Slechte bedrijfsvoering huurder - Dringend eigen gebruik - Belangenafweging - Redelijk aanbod - Geldig bestemmingsplan
7:297	Schadevergoeding	- Vergoeding verhuis- en inrichtingskosten aan huurder. - Verhuurder kan vordering tot opzegging intrekken en dient alleen proceskosten te betalen.
7:298	Nieuw aanbod	- Termijn van hoogstens 1 maand om nieuw aanbod alsnog te accepteren.
7:299	Schadevergoeding	- Ingeval van opzegging wegens dringend eigen gebruik, dient verhuurder schadevergoeding te betalen aan huurder/onderhuurder, - indien er geen dringend eigen belang aanwezig is geweest. - Behoudens tegenbewijs wordt de wil tot eigen gebruik afwezig geacht. - Vordering tot schadevergoeding vervalt 5 jaar na het einde van de overeenkomst.
7:300 en 301	Huurtermijn	- Na de verlening van 5 jaar zal de overeenkomst voor onbepaalde tijd gelden, opzegging door beide partijen mogelijk. - Bij bepaalde tijd (10 jaar of langer of voortzetting voor bepaalde tijd), is opzegging nodig tegen het einde van de huur tijd door beide partijen.

		- Artikelen 7:291-300 zijn niet van toepassing op overeenkomst van twee jaar of korter. - Na twee jaar wordt de overeenkomst omgezet naar 5 jaar. - Tenzij andere overeenkomst is gesloten of goedkeuring is verzocht voor afwijkende termijn.
7:302	Overlijden	- Opzegging door erfgenamen op een termijn van tenminste 6 maanden.
7:303-305	Huurprijs	- Vorderen dat rechter huurprijs nader vaststelt. - Bepaalde tijd overeenkomst: na afloop van de huurtermijn. - Andere gevallen: na verstrijken van tenminste 5 jaar sinds aanpassing huurprijs. - Vaststelling op basis van gemiddelde huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse (vijf jaren voorafgaande). - Vordering wordt afgewezen wanneer verhoging is gebaseerd op verbeteringen door huurder. - Met ingang van de dag waarop deze is gevorderd, tenzij andere ingangsdatum is vastgesteld of sprake is van geleidelijke aanpassing. - Huurprijsadvies door gezamenlijk benoemde deskundigen. - Bij geen overeenstemming benoemt de rechter een deskundige. - Doorberekening kosten voorziening in de huurprijs toegestaan. - Bij geen overeenstemming: vorderen via de rechter.
7:306	Onderhuur	- Beëindiging op een door de rechter vastgesteld tijdstip van ontruiming voor hoofdverhuurder. - Bij niet of onjuiste voorlichting aan onderhuurder, dient hoofdhuurder schade te vergoeden.
7:307	Indeplaatsstelling	- Indeplaatsstelling van een derde is toegestaan, indien sprake van zwaarwichtig belang. - Rechter kan voorwaarden verbinden aan de machtiging of een last opleggen.
7:308	Schadevergoeding	- Indien verhuurder overeenkomst beëindigt en hieruit voordeel geniet door gelijksoortig bedrijf te vestigen, kan huurder/onderhuurder vergoeding vorderen. - Berekening naar billijkheid. - Tenzij er een jaar tussen zit.
7:309 en 310	Schadeloosstelling;	- Schadeloosstelling aan huurder en onderhuurder, ingeval van opzegging o.g.v. afbreken in algemeen belang. - Ook wanneer huurder opzegt wegens de afbraak van gehuurde wegens algemeen belang. - Een dergelijke opzegging wordt vermoed, wanneer afbraak binnen 6 jaar na opzegging aanvangt. - Verwezenlijking bestemmingsplan is van algemeen belang. - Wanneer verhuurder bestemming wil verwezenlijken middels bestemmingsplan, zal de rechter de overeenkomst ontbinden. - Huurder en onderhuurder kunnen schadeloosstelling vorderen.

Tabel 2 Specifieke bepalingen voor 230a-bedrijfsruimte

230-Bedrijfsruimte		
Boek 7 titel 4 BW	Onderwerp	Inhoud
7:230a	Definitie Ontruimings- bescherming	- Gebouwde onroerende zaak of gedeelte - Geen 290-bedrijfsruimte en geen woonruimte zijnde. - Huurder kan rechter, binnen 2 maanden schriftelijk, verzoeken termijn van ontruiming te verlengen - Tenzij huurder zelf heeft opgezegd of heeft toegestemd of is veroordeeld tot niet nakomen. - Belangenafweging door de rechter. - Verlenging voor tenminste 1 jaar - Termijn kan nog 2 keer voor tenminste 1 jaar worden verlengd. - Er staat geen hogere voorziening open tegen de beschikking. - Dwingend recht - Niet van toepassing op overeenkomsten als bedoeld in 7:50a sub c of f.

Tabel 3 Algemene huurrecht bepalingen Boek 7 BW

Huurovereenkomst		
Boek 7 titel 4 BW	Onderwerp	Inhoud
7:201	Definitie huurovereen- komst	- Overeenkomst - Verhuurder verbindt zich aan de huurder - Een zaak of gedeelte daarvan in gebruik te stellen - En huurder verbindt zich tot tegenprestatie.
7:203- 211	Verplichtingen verhuurder	- Ter beschikking stellen van de zaak. - Verhelpen van grote gebreken, tenzij onmogelijk, de uitgaven te hoog zijn of huurder aansprakelijk is. - Bij verzuim, kan huurder het gebrek zelf verrichten en de kosten verhalen. - Huurvermindering ingeval van vermindering huurgenot. - Vergoeden van een door gebrek veroorzaakte schade. - Dwingend recht. - Ontbinding mogelijk op grond van huurgenot.
7:212- 225	Verplichtingen huurder	- Tegenprestatie voldoen volgens afspraak. - Goed huurder. - Gebruik zoals overeengekomen of waartoe zaak is bestemd. - Veranderingen mogen enkel met toestemming worden gedaan. - Kleine herstellingen verrichten - Aansprakelijk voor schade aan gehuurde door tekortkoming in de nakoming. - Bij dringende werkzaamheden (renovatie) dient huurder hiertoe gelegenheid te geven. - Onderhuur is toegestaan, tenzij niet toegestaan door verhuurder. - Verhuurder in kennis stellen van gebreken ontstaan door nalatigheid. - Zaak in beschikking van verhuurder stellen na einde overeenkomst. In overeengekomen staat.

7:226-231	Einde huur	- Dood van de huurder doet de huur niet eindigen. - Erfgenamen kunnen opzeggen gedurende zes maanden na overlijden, met opzegtermijn van tenminste 1 maand. - Ontbinding door de rechter o.g.v. tekortkoming van verplichtingen van de huurder. - Ontbinding door verhuurder wegens gedragen die de openbare orde verstoort en het gehuurde is gesloten o.g.v. Gemeentewet of een verordening.
-----------	------------	---

Tabel 4 Algemene bepalingen huurrecht bepalingen Boek 6 BW

Verbintenissenrecht		
Boek 6 titel 5 BW	Onderwerp	Inhoud
6:215	Gemengde huurovereenkomst	- Overeenkomst voldoet aan 2 of meer bijzondere overeenkomsten. - Bepalingen gelden naast elkaar, - Tenzij onverenigbaar of strekking zich hiertegen verzet.
6:231-247	Algemene bepalingen	- Bedingen opgesteld voor een aantal overeenkomsten. - Huurder is gebonden aan de algemene bepalingen. - Onredelijk of vermoedelijk bezwarende bepalingen worden in de wet genoemd. - Kan een vordering bij de rechter worden ingesteld

Uit de tabellen één tot en met vier kan worden opgemaakt dat de in tabel 5 opgesomde onderwerpen in de wet zijn opgenomen, relevant zijn voor het verhuren van bedrijfsruimte.

Tabel 5 Relevante onderwerpen voor huur en verhuur van bedrijfsruimte

290-bedrijfsruimte	230a-bedrijfsruimte	Huurovereenkomst
Definitie Semi-dwingend recht Huurtermijn Opzegging Schadevergoeding en schadeloosstelling Huurprijs Indeplaatsstelling	Definitie Ontruimingsbescherming	Definitie Verplichtingen verhuurder Verplichtingen huurder Onderhoud Onderhuur Einde huurovereenkomst Gemengde huurovereenkomst Algemene bepalingen

Bijlage 2

Wel of niet 290-bedrijfsruime?

Bijlage 2 voorziet in een overzicht van bedrijfsruimte die vermoedelijk wel en die vermoedelijk géén 290-bedrijfsruimte zijn. Deze bijlage is ter ondersteuning van hoofdstuk 4 (Huurrecht bedrijfsruimte 2003-2014) van het onderzoek.

Bijlage 2 Wel of niet 290-bedrijfsruimte? ¹⁰⁶

Vermoedelijk 290-bedrijfsruimte	Vermoedelijk géén 290-bedrijfsruimte en valt daarmee onder overige bedrijfsruimte (zie art. 7:230a BW).
ANWB-winkel	Asielzoekerscentrum
Apotheek	Autorijschool
Autobandenhandel	Autoverhuurbedrijf
Benzinestation	Bankfiliaal
Chemische wasserij	Begrafenisonderneming
Drukkerij met verkooppunten	Bingohal
Fietsenmakerhandel	Bioscoop
Galerie	Casino
Garage	Constructiebedrijf
Grootwinkelbedrijf	Fietsenstalling
Kampeerb企业	Instrumentenmakerij
Kapper	Kamerverhuurbedrijf
Koffiecorner in ziekenhuishal	Lesruimte
Meubelhandel	Loketruimte
Pruikenmaker	Makelaar
Scheepsreperatiebedrijf	Manege
Smederij	(Para-) Medische praktijk
Stationsrestaurant	Oefenruimte
Stoffenwinkel	Reisbureau
Stomerij	Showroom
Textielhandel	Snookercentrum
Videotheek	Zwembad

¹⁰⁶ Steenmetser 2013, p. 39.

Bijlage 3

Een vergelijking van het oude en het nieuwe huurrecht

Bijlage 3 bevat 4 tabellen. In tabel 1-3 wordt het huurrecht van voor 2003 ('het oude huurrecht') vergeleken met het huurrecht van na 2003 ('het nieuwe huurrecht'). Hierbij wordt gekeken naar de algemene huurrechtregels, de specifieke huurrechtregels voor middenstandsbedrijfsruimte en overige bedrijfsruimte. In kolom één zijn de artikelen (inclusief onderwerpen) van het oude huurrecht weergegeven. Kolom twee geeft per lid aan of dit in het huurrecht na 2003 behouden is gebleven, vervallen of gewijzigd. In kolom drie zijn de artikelen terug te vinden waar het onderwerp in het 'nieuwe huurrecht is geregeld. Kolom vier voorziet in de toevoegingen en/of wijzigingen die er in nieuwe huurrecht zijn geweest. De vijfde kolom geeft aan wat de gevolgen van deze veranderingen zijn voor het huurrecht. Tabel 4 geeft aan welke onderwerpen er wel en niet zijn gewijzigd als gevolg van de wetswijziging. Deze bijlage is ter ondersteuning van hoofdstuk 5 (Verschillen in het huurrecht van vóór 2003 en het huidige huurrecht).

Bijlage 3

Een vergelijking van het oude en het nieuwe huurrecht

Tabel 1 Verschillen algemene huurrechtregels oud en nieuw

Algemene huurrechtregels				
Artikel Boek 7A BW (oud huurrecht, voor 2003) + onderwerp	Vervallen/behouden/gewijzigd	Artikel Boek 7 BW (nieuw huurrecht, na 2003)	Toevoeging/wijziging nieuw huurrecht	Gevolgen veranderingen
1565 definitie	Lid 1: gewijzigd Lid 2: vervallen	7:201 lid 1	Het gedeelte 'gedurende een bepaalde tijd en tegen een bepaalde prijs' komt niet terug in het huidige huurrecht.	Door deze wijziging kunnen er ook huurcontracten voor onbepaalde tijd worden overeengekomen. Het is vereist een tegenprestatie te leveren, het is noodzakelijk dat dit een geldsom is. Vandaar dat de term tegenprestatie wordt gebruikt in het huidige huurrecht.
1566 Toepassingsbereik	Behouden	7:201 lid 2	Lid 3 is toegevoegd: 'de pachtovereenkomst wordt niet als huur aangemerkt.' 7:202 is toegevoegd inzake vruchtgebruik.	De huurder heeft recht op de vruchten van de zaak.
1567 Plichten verhuurder	Behouden	7:203	n.v.t.	n.v.t.
1568 reparaties	Behouden	7:203	n.v.t.	n.v.t.
1569 gebreken	Gewijzigd	7:204-211	Uitbreiding van de gebrekenregeling in het voordeel van de huurder.	Bij bedrijfsruimte is dit van regelend recht en men kan hier dus van afwijken.
1570 Staat gehuurde	Behouden	7:207 en 210	n.v.t.	n.v.t.
1571 Veranderingen gehuurde	Gewijzigd	7:215	Toevoeging: 'tenzij het gaat om veranderen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan'	De bevoegdheid van de huurder is hierdoor verruimd.

1572 Reparaties 1573 1574 1575 1576 onderhuur 1577 Plichten huurder 1578 1579 Oplevering gehuurde 1580 Oplevering gehuurde 1581 Staat gehuurde 1582 1583 Aansprakelijke huurder 1584 Staat gehuurde			<i>gemaakt en verwijderd.</i> '.	
	Vervallen en vervangen	7:220	Ingeval van dringende werkzaamheden moet de huurder, verhuurder gelegenheid geven daartoe.	
	Behouden	7:211	n.v.t.	n.v.t.
	Behouden	7:211	n.v.t.	n.v.t.
	Behouden	7:211	n.v.t.	n.v.t.
	Gewijzigd	7:221	Onder het huidige huurrecht mag de huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk onderverhuren tenzij de verhuurder kenbaar heeft gemaakt dit niet toe te staan.	De regeling is hier omgekeerd. Onder het oude recht was onderhuur niet toegestaan en onder het huidige recht wel, tenzij anders overeengekomen.
	Behouden	7:212-213	n.v.t.	n.v.t.
	Vervallen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Behouden	7:224 lid 1-2	n.v.t.	n.v.t.
	Gewijzigd	7:224 lid 2	Wanneer er geen beschrijving is opgemaakt geld onder het huidige recht: <i>'...wordt de huurder, behoudens tegenbewijs, verondersteld het gehuurde in staat te hebben ontvangen zoals deze is bij het einde van de huurovereenkomst.'</i>	Onder het oude recht werd verondersteld dat het gehuurde in de staat moest verkeren zoals deze destijds aanvaard was. Met deze wijziging komt de huurder een grotere bescherming toe.
	Lid 1: behouden Lid 2: gewijzigd	7:218 lid 1 7:218 lid 2	Huurder is niet aansprakelijk voor brand schade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde. Dit laatste betreft een toevoeging. Lid 3 is ook toegevoegd: er wordt vermoed dat de huurder het gehuurde in onbeschadigde toestand heeft ontvangen.	
	Vervallen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Behouden	7:219	n.v.t.	n.v.t.
	Behouden en toevoeging	7:216 lid 1	Lid 2: de huurder is niet verplicht	Dit was niet geregeld onder het

			geoorloofde veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken. Lid 3: huurder kan vergoeding vorderen voor geoorloofde vergoedingen en toevoegingen.	oude recht.
1585	Vervallen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
1586 huurprijs	Vervallen	n.v.t.	De regels over huurprijswijziging volstaan hier.	n.v.t.
1587 Einde huur	Niet relevant voor de huur van bedrijfsruimte!	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
1588 Einde huur	Niet relevant voor de huur van bedrijfsruimte!	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
1589 Einde huur	Niet relevant voor de huur van bedrijfsruimte!	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
1590	Niet relevant voor de huur van bedrijfsruimte!	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
1591	Niet relevant voor de huur van bedrijfsruimte!	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
1592 Einde huur	Behouden	7:229 lid 1	n.v.t.	n.v.t.
1593	Behouden	7:226		
1594	Vervallen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
1595	Vervallen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
1596	Vervallen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
1597	Vervallen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Tabel 2 Verschillen specifieke huurrechtregels bedrijfsruimte oud en nieuw

Specifieke huurrechtregels (middenstands)bedrijfsruimte				
Artikel Boek 7A BW (oud huurrecht, voor 2003) + onderwerp	Vervallen/behouden/gewijzigd	Artikel Boek 7 BW (nieuw huurrecht, na 2003)	Toevoeging/wijziging nieuw huurrecht	Gevolgen veranderingen
1624 Definitie en de gemengde overeenkomst	Lid 1: op de 1 ^e zin na vervallen, artikel 6:215 volstaat. Lid 2: definitie behouden gebleven Lid 3: vervallen	7:290 lid 1 7:290 lid 2 en 3	n.v.t.	Bedrijfsruimte recht gaat niet meer altijd voor ingeval van strijd en wordt niet meer specifiek geregeld.
1625 Huurtermijn	behouden	7:292 lid 2	n.v.t.	n.v.t.
1626 Verlenging huurtermijn	Lid 1: behouden Lid 2: vervallen Lid 3: vervallen, artikel 7:303 volstaat.	7:292 lid 2	Er wordt in het nieuwe recht niet meer gesproken van: 1.meest gerede partij 2.termijn van 3 mnd.	Er is geen aparte regeling meer opgenomen hiervoor.

1627 Opzegging 1627a Beëindiging huur 1628 Opzeggen en verhuis- en inrichtingskost- en. 1628a Schadevergoed- ing 1629 Dwingend recht en afwijkende bepalingen	Lid 1: behouden Lid 2 sub a: behouden Lid 2 sub b: behouden Lid 2 sub c: behouden Lid 3: vervallen Lid 4: vervallen Lid 5: behouden	7:293 lid 1 en 2 7:294 7:296 lid 2 7:295 lid 2 7:296 lid 2	Lid 3: ' <i>Geen opzegging is vereist [...] met wederzijds goedvinden, nadat de huurovereenkomst is totstandgekomen.</i> '. Dit was niet vastgelegd, maar gold ook al onder het oude recht.	Er is geen aparte regeling meer in het nieuwe recht. Dit artikel is verwerkt in diverse artikelen met een meer algemene strekking.
	Lid 1: behouden Lid 2: behouden	7:295 lid 1 7:295 lid 2	n.v.t.	n.v.t.
	Lid 1 sub a: gewijzigd+ toevoeging Lid 3 sub b: behouden Lid 2: gewijzigd	7:296 lid 1 sub a en b 7:297 lid 1-3	Het is onder het nieuwe recht niet noodzakelijk dat de verhuurder ingeval van dringend eigen de ruimte als 290 gebruikt. Onder het oude recht was dit wel vereist. Lid 1 sub b: ' <i>.. maar wel renovatie van de bedrijfsruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is.</i> '. De verhuis- en inrichtingskosten zijn nu onder alle opzeggingsgronden mogelijk en kunnen ook aan de onderhuurder toegewezen worden.	Onder het oude recht was dit enkel mogelijk ingeval van 'persoonlijk duurzaam gebruik'. Verhuurder kan nu onder alle gronden veroordeeld worden tot deze kosten. Onder dringend eigen gebruik wordt nu ook renovatie waarvoor beëindiging van de huur noodzakelijk is verstaan. Verhuis- en inrichtingskosten kunnen onder alle opzeggingsgronden worden toegewezen aan huurder en onderhuurder.
	Lid 1: behouden Lid 2: behouden Lid 3: toevoeging Lid 4: behouden	7:299 lid 1 7:299 lid 2 7:299 lid 3 7:299 lid 4	Lid 3: ' <i>...bedrag bepalen dat de verhuurder aan de huurder of degene die bevoegdelyk heeft ondergehuurd moet betalen...</i> '.	De rechter kan schadevergoeding kan nu ook aan de onderhuurder toewijzen.
	Lid 1: gewijzigd Lid 2: gewijzigd Lid 3: vervallen Lid 4: vervallen	7:291 lid 1 7:291 lid 3-4	Lid 1: ' <i>van de bepalingen [...] kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.</i> '. Lid 2: ' <i>bedingen die ten nadele van de huurder afwijken [...] kunnen [...] niet woren vernietigd, indien zij zijn goedgekeurd.</i> '.	Onder het oude recht gold: ' <i>...van toepassing, al mocht ook door partijen anders zijn overeengekomen.</i> '. Onder het nieuwe recht zal een beding vernietigd moeten worden, onder het oude recht was dit niet noodzakelijk.

1630 Huurtermijn 2 jaar	Lid 1: behouden Lid 2: behouden Lid 3: behouden Lid 4: vervallen, 7:303 volstaat hier	7:301 lid 1 7:301 lid 2 7:301 lid 3	Er wordt in het nieuwe recht niet meer gesproken van: 1.meest gerede partij 2.termijn van 3 maanden.	Er is geen aparte regeling meer opgenomen hiervoor.
1631 Opzegging	Lid 2 Lid 2 sub a Lid 2 sub b Lid 2 sub c Lid 2 sub d Lid 3: vervallen Lid 4: vervallen	7:293 7:294 7:296 lid 2 7:303	Dit artikel is in diverse artikelen opgenomen, welke een algemenere strekking hebben.	
1631a Opzeggingsgronden	Lid 1: behouden Lid 2: behouden 1: behouden 2: behouden 3: behouden 4: behouden Lid 3: gewijzigd Lid 4: gewijzigd Lid 5: behouden Lid 6: vervallen Lid 7: 7:296 lid 5 Lid 8: vervallen, 7:303 volstaat.	7:296 lid 3 7:296 lid 1 sub a en b 7:296 lid 4 sub c en d 7:297 7:299 7:298	Onder het nieuwe recht is dit artikel in meerdere artikelen opgedeeld, met een meer algemene strekking. Het is onder het nieuwe recht niet noodzakelijk dat de verhuurder ingeval van dringend eigen de ruimte als 290 gebruikt. Onder het oude recht was dit wel vereist. <i>Lid 1 sub b: '„ maar wel renovatie van de bedrijfsruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is.’.</i> De verhuis- en inrichtingskosten zijn nu onder alle opzeggingsgronden mogelijk en kunnen ook aan de onderhuurder toegewezen worden.	Verhuis- en inrichtingskosten kunnen onder alle opzeggingsgronden worden toegewezen aan huurder en onderhuurder. Onder het oude recht was dit enkel mogelijk ingeval van 'persoonlijk duurzaam gebruik'. Verhuurder kan nu onder alle gronden veroordeeld worden tot deze kosten aan de huurder en onderhuurder. Onder dringend eigen gebruik wordt nu ook renovatie waarvoor beëindiging van de huur noodzakelijk is verstaan.
1631b Opzegging	Lid 1: vervallen Lid 2: vervallen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
1631c Opzegging	Lid 1: behouden Lid 2: vervallen	7:300 lid 1	n.v.t.	n.v.t.
1631d opzegging	Lid 1: behouden Lid 2: behouden Lid 3: vervallen	7:293 lid1 7:300 lid 2-3	n.v.t.	n.v.t.
1632 Opzeggen door erfgenamen	Behouden	7:302	n.v.t.	n.v.t.
1632a huurprijs	Lid 1: behouden Sub a: behouden	7:303 lid 1 Sub a	Lid 1 sub b: '„telkens wanneer tenminste	Een advies van een

	Sub b: gewijzigd Lid 2: behouden	Sub b 7:303 lid 2-3	<i>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.'</i> Onder het oude recht gold: <i>'telkens wanneer vijf jaren zijn verstreken sinds de datum met ingang waarvan de overeenkomst is aangegaan.'</i> Lid 2: <i>'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.'</i> Lid 4: <i>'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 worden aangepast.'</i> Artikelen 304 en 305 zijn toegevoegd: <i>'advies omtrent de nadere huurprijs, opgesteld door [...]</i>	deskundige is vereist. Huurverhoging is mogelijk indien verhuurder voorzieningen heeft aangebracht.
--	---	--------------------------------	---	---

1633 Verandering aan gehuurde			<i>deskundigen.'</i> en ' <i>doorberekening van deze voorziening, voor zover redelijk, een daarop afgestemde verhoging van de huur te verlangen.'</i>	
	Leden 1-4: vervallen, artikel 7:215 volstaat.	7:215	Onder het nieuwe recht volstaat het algemene artikel. Toevoeging: '...tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.	Meer ruimte voor de huurder om veranderingen aan te brengen aan het gehuurde.
1634 onderhouds- kosten	Vervallen, 7:206 lid 3 volstaat.	n.v.t.	Onder het nieuwe recht volstaat het algemene artikel, welke qua inhoud hetzelfde is.	n.v.t.
1635 Indeplaats- stelling	Lid 1: behouden Lid 2: toevoeging Lid 3: behouden	7:307 lid 1 7:307 lid 2 7:307 lid 3	Lid 2: '...indien de huurder of de ander die het bedrijf uitoefent, een zwaarwichtig belang heeft...'. Onder het oude recht kwam dit alleen de huurder toe.	De indeplaatsstelling is vergroot.
1635a vergoedingen	leden 1-3: behouden Lid 4: vervallen	7:308 lid 1-3	n.v.t.	n.v.t.
1636 Ontbinding o.g.v. wanprestatie	Lid 1-4: vervallen, 7:231 lid 1 volstaat.	7:231 lid 1	Onder het nieuwe recht volstaat het algemene artikel, welke qua inhoud hetzelfde is.	n.v.t.
1636a Schadeloos- stelling	Leden 1-5: Behouden	7:309 lid 1-5	n.v.t.	n.v.t.
1636b Ontbinding verwezenlijking bestemmings- plan	Lid 1-2: behouden	7:310 lid 1-2	Lid 3: ' <i>ook van toepassing op een gebouwede onroerende zaak of gedeelte daarvan, indien [...] voor de uitoefening van een</i>	Dit artikel is ook van toepassing op de overige bedrijfsruimte.

			<i>ander bedrijf is verhuurd dan waarom bedrijfsruimte in de zin van artikel 290 betrekking heeft.'</i>	
--	--	--	---	--

Tabel 3 Verschillen huurrechtregels overige bedrijfsruimte oud en nieuw

Huurrechtregels overige bedrijfsruimte				
Artikel Huurwet (oud huurrecht, voor 2003) + onderwerp	Vervallen/ behouden/ gewijzigd	Artikel 7:230a BW (nieuw huurrecht, na 2003)	Toevoeging/ wijziging nieuw huurrecht	Gevolgen veranderingen
28c	Lid 1: laatste zin vervallen, rest behouden. Lid 2: gehouden Lid 3: vervallen	7:230a lid 1 7:230a lid 2	Onder het oude recht diende de aanzegging per deewaarders- exploot of aangetekende brief te geschieden. Onder het huidige recht is dit geen vereiste.	Er mag onder het huidige recht ontruiming worden aangezegd door het sturen van een brief.
28d	Lid 1: behouden Lid 2: vervallen Lid 3: behouden Lid 4: behouden	7:230a lid 3 7:230a lid 4 7:230a lid 4	n.v.t.	Lid 2 uit de huurwet is niet meer specifiek opgenomen onder de nieuwe regeling, maar geldt wel
28e	Lid 1: behouden Lid 2: gewijzigd Lid3: behouden	7:230a lid 5 7:230a lid 6 7:230a lid 7	Voorheen vroeg de rechter om een advies aan de huurcommissie, voordat hij de huurprijs vaststelde. Onder het nieuwe recht is dit niet opgenomen. In de praktijk vraagt de rechter vaak wel om een dergelijk advies. Onder het oude huurrecht gold een maximale termijnverlening van één jaar. Deze termijn ging twee maanden na het tijdstip waartegen ontruiming is aangezegd lopen. Onder het nieuwe huurrecht is dit na het einde van de overeenkomst	De ontruimings- bescherming eindigt door de wijziging op een eerder tijdstip.

28f	Leden 1-4: vervallen		Dit wordt niet meer specifiek voor overige bedrijfsruimte geregeld. Algemene regels volstaan hier.	n.v.t.
28g	Lid 1: vervallen Lid 2: behouden	7:230a lid 8	Dit wordt niet meer specifiek voor overige bedrijfsruimte geregeld. Algemene regels volstaan hier.	n.v.t.
28h	Lid 1: behouden Lid 2: vervallen	7:230a lid 6	n.v.t.	n.v.t.

Tabel 4 Gewijzigde onderwerpen

Onderwerp	Inhoud gewijzigd	Inhoud niet gewijzigd
Definitie huurovereenkomst	X	
Toepassingsbereik huurovereenkomst		X
Plichten huurder		X
Plichten verhuurder	X	
Gebrekenregeling	X	
Staat gehuurde en oplevering	X	
Definitie middenstandsbedrijfsruimte		X
Gemengde huurovereenkomst	X	
Huurtermijn + verlenging		X
Opzegging	X	
Schadevergoeding (inclusief verhuis- en inrichtingskosten)	X	
Dwingend recht en afwijkende bepalingen	X	
Huurprijs	X	
Veranderingen gehuurde	X	
Onderhuur	X	
Onderhoudskosten		X
Indeplaatsstelling	X	
Ontbinding wanprestatie		X
Schadeloosstelling		X
Overige bedrijfsruimte	X	
Ontruimingsbescherming	X	

Bijlage 4

Dossieronderzoek deel I

Bijlage 4 bestaat uit 2 onderdelendelen, A (uitleg criteria) en B (overzicht: algemene gegevens). Bijlage 4A bevat een lijst met algemene contractgegevens voorzien van een definitie. Deze gegevens zijn opgenomen, omdat de Sleutels inzicht wenst te hebben in deze gegevens. Bijlage 4B bevat een uitwerking van het dossieronderzoek onderverdeeld in: 290-bedrijfsruimte, 230a-bedrijfruimte, berging, garage en bedrijfsruimte die te huur staan. Bijlage 4 is ter ondersteuning van hoofdstuk 6 (Huurcontracten bedrijfsruimte van de Sleutels).

Bijlage 4A

Uitleg criteria

Adres	Hierbij wordt de straatnaam, het huisnummer, de postcode en de plaatsnaam van de bedrijfsruimte vermeld.
Contract	Is er een huurcontract van de bedrijfsruimte aanwezig bij de Sleutels?
Huur netto	Hoeveel bedraagt de netto huur van de bedrijfsruimte? De netto huurprijs, ook wel de kale huurprijs genoemd, is de huurprijs waarover de huurverhoging en de eventuele huurtoeslag wordt berekend. ¹⁰⁷
Huur bruto	Hoeveel bedraagt de bruto huur van de bedrijfsruimte? <i>'De bruto huur is de totale huurprijs van een woning. De bruto huur bestaat uit de netto huur (of kale huur) en alle servicekosten.'</i> ¹⁰⁸
m²	Hoe groot is het oppervlak van de bedrijfsruimte in vierkante meters? Het oppervlak wordt berekend door de lengte te vermenigvuldigen met de breedte van het gehele pand. De oppervlakte kan een rol spelen bij het bepalen van de huurprijs van de bedrijfsruimte.
Contractingang	Wanneer is de huurovereenkomst tussen partijen ingegaan? Deze datum is opgenomen onder het contract. Veelal begint de huurder op deze datum met het betalen van de overeengekomen huurprijs. Het is relevant te weten of de overeenkomst vóór 1 augustus 2003 (het oude huurrecht) of na 1 augustus 2003 (het nieuwe huurrecht) is gesloten.
Einddatum	Wat is de einddatum van het contract? Op deze, in het contract overeengekomen, datum zal de huurovereenkomst tussen partijen eindigen.
Type	Valt de bedrijfsruimte onder een 290-bedrijfsruimte of een 230a-bedrijfsruimte? Onder de 290-bedrijfsruimte vallen de middenstands-bedrijfsruimte zoals een winkel, een bakker en een kapper. Onder 230a vallen 230a-bedrijfsruimte (zoals een kantoor) en 230a-niet-bedrijfsruimte (zoals een garage en berging). Het is van belang hier inzicht in te hebben voor het bepalen van het huurregime
Gebruik	Wat wordt er in de bedrijfsruimte uitgeoefend? Denk hierbij aan een berging, garage, slager, kantoor, praktijk et cetera. Door inzicht in het gebruik van de bedrijfsruimte kan worden bepaald onder welk huurregime de bedrijfsruimte behoort.
Huurtermijn	Voor welke huurtermijn is het huurcontract afgesloten? Hierbij is dient ook de verlengingstermijn te noemen. De termijnen zijn van belang voor het wijzigen van de huurprijs en het opzeggen van de overeenkomst. Daarnaast is het ook relevant in te zien of de juiste termijnen gehandhaafd worden.

¹⁰⁷ www.lefrier.nl (zoek op: netto huur).

¹⁰⁸ www.woningnetreioamsterdam.nl (zoek op: bruto huur).

Een periode van vijf jaar met een verlenging van vijf jaar wordt weergegeven als 5 + 5.

Stilzwijgend verlengd	Is het contract stilzwijgend verlengd? Wanneer een huurcontract stilzwijgend is verlengd, geldt er een huurtermijn voor onbepaalde tijd. Het is van belang hier inzicht in te hebben in verband met het eventueel opzeggen van een huurcontract.
Opzeggen	Welke opzegtermijn wordt in het huurcontract overeengekomen? Wanneer de verhuurder wil opzeggen is het van belang hier inzicht in te hebben. Daarnaast wordt inzichtelijk gemaakt of de wettelijke opzegtermijn gehanteerd wordt door de Sleutels.
Update	Is er tussentijds een update van het huurcontract geweest? Wanneer is deze update geweest? Het is relevant te weten of er een update is geweest, omdat de huurcontracten dan wellicht wel weer in lijn zijn met de huidige huurrecht.
ROZ	Wordt er gebruik gemaakt van het standaard model van de Raad Onroerende Zaken (ROZ)? Van welke versie wordt gebruik gemaakt? De ROZ contracten zijn standaard modellen voor 290- en 230a-bedrijfsruimte. De nieuwste versies van deze huurcontracten voldoen aan het huurrecht. Het is dan ook niet nodig deze huurcontracten te wijzigen. Voor 290-bedrijfsruimte is ROZ september 2012¹⁰⁹ de nieuwste versie en voor de 230a-bedrijfsruimte is dit de ROZ juli 2003¹¹⁰ versie.
BTW	Wordt er in het huurcontract overeengekomen dat de huurder omzetbelasting over het gehuurde dient te betalen? Dit is voor de Sleutels een belangrijk punt om inzicht in te hebben.
Boete	Welk percentage wordt er tussen partijen als boete overeengekomen in het geval de huurder de huur niet tijdig betaald? Het is als verhuurder wenselijk inzicht in deze gegevens te hebben, ingeval niet aan de betaling wordt voldaan.
Prijsverhoging	Op welke manier wordt de huurprijs door de verhuurder verhoogd?
Casco	Is het bedrijfspand casco verhuurd? Casco betekent in dit geval de huur van een kale bedrijfsruimte, zonder enige serviceverlenging van verhuurderskant.
b/w	Is er van de huurder een bankgarantie (=b) of een waarborgsom (=c) vereist? De Sleutels heeft hier graag inzicht in. Bij het huren van een bedrijfspand wordt door de verhurende partij veelal een waarborgsom of bankgarantie van de huurder gevraagd. De hoogte van dit bedrag is meestal gebaseerd op 3 maanden huur, maar er is hierbij geen maximum vastgelegd. De bankgarantie bestaat uit een storting van het gevraagde bedrag op een speciale beschermde rekening bij de bank van de huurder.

¹⁰⁹ www.roz.nl (ga naar: downloaden>winkelruimte).

¹¹⁰ www.roz.nl (ga naar: downloaden>kantoorruimte).

Zodra het huurcontract eindigt en door de huurder aan alle verplichtingen is voldaan, zal de huurder de waarborgsom of de bankgarantie van de verhuurder retour ontvangen.¹¹¹ Bij een tekortkoming zal dit op de waarborgsom of bankgarantie in mindering worden gebracht. Beide dienden als borg of garantie van een deugdelijke nakoming van de huurovereenkomst.¹¹²

KvK

Is er een Kamer van Koophandel nummer van de huurder opgenomen in het huurcontract of als bijlage toegevoegd? De Sleutels heeft als vereiste dat de huurder beschikt over KvK-nummer.

ID

Is er een identiteitsbewijs of ID-nummer opgenomen in het huurcontract?

Aanbieder

Wie is de oorspronkelijke aanbieder van het huurcontract geweest? Dit zou een verklaring kunnen zijn voor het ontbreken van het huurcontract of de veroudering ervan, om deze reden is het wenselijk hier inzicht in te hebben.

¹¹¹ www.bedrijfspan.com (ga naar: Vastgoed begrippen > Bankgarantie of borg).

¹¹² www.amsadvocaten.nl (zoek op: waarborgsom).

Bijlage 4B

Overzicht: algemene gegevens

Tabel 1 Overzicht 290-bedrijfsruimte

vhe-nr	adres	contract	huurnetto	huurbruto	m2	contractingang	einddatum	type	gebruik
50060600074	Beatrixstraat 7	2316 RG LEIDEN	nee	622,81	622,81	63	01-01-1926	290-bedrijfsruimte	kapsalon
50060600184	Borneostraat 2-4	2315 HZ LEIDEN	ja	509,66	509,66	65	01-01-1978	290-bedrijfsruimte	Winkel - lijstenmaker
50060500040	Lage Morsweg 16	2332 XC LEIDEN	ja	696,39	697,31	78,1	01-04-1993	290-bedrijfsruimte	Winkelwoning - groente, fruit e.d.
50060600029	Beatrixstraat 2	2316 RG LEIDEN	ja	487,30	487,30	54,6	15-06-1993	290-bedrijfsruimte	Winkel - Slagerij
50060600043	Lombokstraat 22	2315 EP LEIDEN	ja	590,30	590,30	114	01-07-1993	290-bedrijfsruimte	Winkel en opslag (ptt)
50060500019	Churchillaan 1	2314 JB LEIDEN	nee	523,49	523,49	59	16-05-1995	290-bedrijfsruimte	Winkel - bel- en internetwinkel
50060600012	Willem de Zwijgerlaan 18	2316 GD LEIDEN	ja	434,15	434,15	60	15-01-1996	290-bedrijfsruimte	Winkelruimte
50060500064	Lage Morsweg 22	2332 XC LEIDEN	ja	897,67	898,59	96	30-06-1997	290-bedrijfsruimte	Kapsalon
50060600115	Beatrixstraat 10	2316 RG LEIDEN	ja	449,40	449,40	54,6	01-10-1999	290-bedrijfsruimte	Dagwinkel - Islamitische Poliersbedrijf
50060500026	Churchillaan 2	2314 JB LEIDEN	ja	539,98	539,98	59	01-02-2000	290-bedrijfsruimte	Winkel - Slagerij
50060200106	Sint Jorissteeg 22	2311 JA LEIDEN	ja	6.768,54	6.768,54	170	01-09-2001	290-bedrijfsruimte	Activiteitencentrum
50060200113	Sint Jorissteeg 34	2311 JA LEIDEN	ja	5.386,80	5.386,80	118	01-03-2003	290-bedrijfsruimte	Activiteitencentrum
50060600081	Beatrixstraat 6	2316 RG LEIDEN	ja	562,43	562,43	54,6	12-06-2003	290-bedrijfsruimte	smulshop
50060500071	Lage Morsweg 24	2332 XC LEIDEN	ja	1.075,82	1.078,33	86	01-08-2003	290-bedrijfsruimte	Winkel - Slagerij
50060400061	Hyacinthenstraat 18A	2313 XC LEIDEN	ja	1.242,69	1.244,23	174	22-09-2003	290-bedrijfsruimte	Nagelstudio
50060600177	Javastraat 7	2315 GJ LEIDEN	ja	537,70	537,70	114	01-07-2004	290-bedrijfsruimte	Winkel (levensmiddelen) en opslag
50060500033	Churchillaan 3	2324 JP LEIDEN	ja	707,85	707,85	59	01-03-2009	290-bedrijfsruimte	Winkel - herstelverrichtingen, stomerij
50060100024	Pelmolen 1	2317 PN LEIDEN	ja	1.119,02	1.456,53	156	01-03-2010	290-bedrijfsruimte	Kapsalon/ schoonheidssalon
50060600108	Beatrixstraat 9	2316 RE LEIDEN	ja	700,00	850,25	100	01-05-2011	290-bedrijfsruimte	Bakkerij
50060600050	Driftstraat 1A-3	2315 CA LEIDEN	ja	901,30	1.136,32	133	01-09-2012	290-bedrijfsruimte	Winkelwoning - Kapsalon
50060500057	Lage Morsweg 20	2332 XC LEIDEN	ja	1.000,00	1.000,00	62	15-01-2013	290-bedrijfsruimte	Winkelwoning - Bakkerij
50060600067	Beatrixstraat 1	2316 RE LEIDEN	ja	450,00	450,00	63	01-01-2014	290-bedrijfsruimte	Bakkerij

Tabel 1 Vervolg overzicht 290-bedrijfsruimte

adres	termijn	stiltzweigend	opzeggen	update	ROZ	BTW	boete	prijsverhoging	casco	b/w	KvK	ID	aanbieder
Beatrixstraat 7	?	?	?	nee	nee	?	?	?	?	?	nee	nee	de Eendracht
Borneostraat 2-4	1 jaar	ja	1mnd	nee	nee	nee	?	?	?	?	nee	nee	de Eendracht
Lage Morsweg 16	5 + onb. tijd	nee	≥3 mnd	nee	nee	nee	3%	prijsindex	ja	w	nee	nee	de Sleutels
Beatrixstraat 2	5 + 5	ja	6 mnd	nee	nee	nee	10%	prijsindex	ja	?	ja	nee	de Sleutels
Lombokstraat 22	5 + 5	ja	6 mnd	nee	nee	nee	10%	prijsindex	ja	?	nee	nee	Zijl en Vliet
Churchillaan 1	?	?	?	nee	nee	?	?	prijsindex	?	?	ja	ja	de Sleutels
Willem de Zwijgerlaan 18	5 + onb. tijd	nee	≥3 mnd	nee	nee	nee	3%	prijsindex	nee	w	nee	nee	de Sleutels
Lage Morsweg 22	5 + onb. tijd	nee	≥1 jaar	nee	nee	nee	3%	prijsindex	nee	w	nee	nee	de Sleutels
Beatrixstraat 10	5 + onb. tijd	nee	6 mnd	nee	nee	nee	10%	prijsindex	ja	?	ja	nee	Zijl en Vliet
Churchillaan 2	5 + 5	ja	6 mnd	nee	nee	nee	10%	prijsindex	ja	?	ja	ja	de Sleutels
Sint Jorissteeg 22	5 + 5 + 5 etc.	nee	≥1 jr	nee	nee	nee	2%	prijsindex	nee	b	nee	nee	SGBB
Sint Jorissteeg 34	3,5 + 5 + 5 etc.	nee	≥1 jr	nee	jan-94	nee	2%	prijsindex	ja	b	nee	nee	SGBB
Beatrixstraat 6	5 + 5	nee	≥6 mnd	nee	nee	nee	10%	prijsindex	ja	?	nee	nee	Zijl en Vliet
Lage Morsweg 24	5 + 5 + onb. tijd	nee	3 mnd	nee	nee	nee	3%	prijsindex	nee	w	nee	nee	de Sleutels
Hyacinthenstraat 18A	5 jaar	nee	≥3 mnd	nee	nee	nee	?	prijsindex	ja	b	ja	nee	de Sleutels
Javastraat 7	5 + 5	nee	3 mnd	nee	nee	nee	10%	marktprijs	ja	?	ja	ja	de Sleutels
Churchillaan 3	5 + 5 + 1 + 1 etc.	nee	≥1 jr	nee	aug-08	ja	2%	prijsindex	ja	b	ja	ja	de Sleutels
Pelmolen 1	5 + 5 + 5 etc.	nee	≥1 jr	nee	jul-03	ja	2%	prijsindex	nee	b	nee	ja	de Sleutels
Beatrixstraat 9	5 + 5 + 2 + 2 etc.	nee	≥1 jr	nee	aug-08	ja	2%	prijsindex	ja	b	ja	nee	de Sleutels
Driftstraat 1A-3	5 + 5 + 5 etc.	nee	≥1 jr	nee	aug-08	ja	2%	marktprijs	ja	b	ja	ja	de Sleutels
Lage Morsweg 20	5 jaar	nee	≥1 jr	nee	nee	nee	2%	prijsindex	?	b	ja	njbewijs	de Sleutels
Beatrixstraat 1	onbepaalde tijd	nee	≥3 mnd	nee	sep-12	nee	2%	prijsindex	ja	b	ja	nee	de Sleutels

Tabel 2 Overzicht 230a-bedrijfsruimte

vhe-nr	adres	contract	huurnetto	huurbuto	m2	contractingang	einddatum	type	gebruik
50060400016	Marnixstraat 33	2316 EK LEIDEN	ja	€ 355,37	€ 356,96	30	01-01-1991	230a-bedrijfsruimte	Kantoor
50080406155	Milanenhorst 38	2317 CG LEIDEN	ja	€ 1.062,35	€ 1.310,82	100	11-01-1993	230a-bedrijfsruimte	Kinderopvang
?	Albertine Agnesstraat 30	2316 EV LEIDEN	ja	€ 1.781,50	€ 1.781,50	560	10-01-1996	230a-bedrijfsruimte	Kinderopvang + kantoor
50060200034	Gerrit Kasteinstraat 2	2321 RW LEIDEN	ja	€ 225,04	€ 225,04	60	17-12-1999	230a-bedrijfsruimte	atelier en ontwerp bureau
50060200072	Prins Bernhardlaan 78	2252 GZ VOORSCHOTEN	ja	€ 321,28	€ 321,28	48	01-06-2000	230a-bedrijfsruimte	Educatieve ruimte
50080406131	Milanenhorst 20	2314 CG LEIDEN	ja	€ 308,16	€ 358,16	30	01-09-2002	230a-bedrijfsruimte	Kantoor
50060300044	Albertine Agnesstraat 67A	2316 EV LEIDEN	nee	€ 233,14	€ 258,14	75	01-04-2004	230a-bedrijfsruimte	Bewonerscommissie
?	Apollotoren 4-34	2324 DR LEIDEN	ja	€ 7.747,37	€ 9.981,13	?	28-02-2006	230a-bedrijfsruimte	huisvesting, begeleiding
50061200105	Rouboslaan 128	2252 TZ VOORSCHOTEN	ja	€ 5.645,87	€ 5.665,09	?	22-01-2008	230a-bedrijfsruimte	Kinderdagverblijf
50060400030	Parkstraat 41	2315 ET LEIDEN	nee	€ 435,24	€ 620,24	58,5	15-04-2008	230a-bedrijfsruimte	Wijkpost
50083200420	Apollotoren 2	2324 DR LEIDEN	ja	€ 8.239,12	€ 12.104,67	335	01-10-2008	230a-bedrijfsruimte	Kantoor
50083200437	Apollotoren 2a	2324 DR LEIDEN	ja	€ 8.021,14	€ 9.148,69	335	01-10-2008	230a-bedrijfsruimte	Kantoor
50060500088	Lage Morsweg 18	2332 XC LEIDEN	ja	€ 1.051,11	€ 1.053,62	104	15-11-2008	230a-bedrijfsruimte	Kantoor
50060600160	Beatrixstraat 23	2316 RE LEIDEN	ja	€ 865,59	€ 868,10	60	15-04-2009	230a-bedrijfsruimte	Kantoor
50060200027	Beethovenlaan 4	2324 EM LEIDEN	nee	€ 370,30	€ 394,17	31	01-07-2009	230a-bedrijfsruimte	Fysiotherapiepraktijk
50061200057	Merelhof 7-11	2251 DA VOORSCHOTEN	ja	€ 1.422,02	€ 1.434,52	238	01-04-2010	230a-bedrijfsruimte	Maatschappelijke doeleinden
50080606144	Kiekendiefhorst 7	2317 AC LEIDEN	ja	€ 1.230,76	€ 1.396,01	80	01-04-2011	230a-bedrijfsruimte	Tandartspraktijk
50061200019	Lage Rijndijk 129	2315 JS LEIDEN	ja	€ 2.634,32	€ 3.006,33	334	01-05-2011	230a-bedrijfsruimte	Kantoor, dagverzorging
50061200026	Julianastraat 74	2316 NZ LEIDEN	ja	€ 1.410,70	€ 1.904,66	160	01-06-2011	230a-bedrijfsruimte	Kantoor
50061200088	Julianastraat 74b	2316 NZ LEIDEN	ja	€ 1.398,23	€ 1.864,19	160	01-06-2011	230a-bedrijfsruimte	Kantoor
50060200058	Carry van Bruggenweg 22	2331 HB LEIDEN	ja	€ 800,00	€ 970,51	103	01-10-2011	230a-bedrijfsruimte	Dierenartspraktijk
50060400054	Bernhardstraat 32	2326 RD LEIDEN	ja	€ 410,00	€ 498,61	59	01-07-2012	230a-bedrijfsruimte	Kantoor
50060100055	Pelmolen 3A	2317 PN LEIDEN	ja	€ 715,26	€ 777,77	75	01-07-2012	230a-bedrijfsruimte	Kantoor
50060100031	Pelmolen 3	2317 PN LEIDEN	ja	€ 619,58	€ 682,09	65	01-08-2012	230a-bedrijfsruimte	Kantoor
50060100062	Pelmolen 3B	2317 PN LEIDEN	ja	€ 715,26	€ 777,77	75	01-08-2012	230a-bedrijfsruimte	Kantoor
50060600098	Beatrixstraat 8	2316 RG LEIDEN	ja	€ 500,00	€ 502,45	?	01-12-2012	230a-bedrijfsruimte	Dress for Succes, Stichting Mara
50060400023	Scheepswerf 46	2315 MT LEIDEN	nee	€ 102,50	€ 102,50	60	01-12-2012	230a-bedrijfsruimte	Bewonerscommissie
50060200065	Top Naeffstraat 1	2331 HD LEIDEN	ja	€ 643,53	€ 643,53	58	01-01-2013	230a-bedrijfsruimte	Maatschappelijke doeleinden
50060200120	Lambertushof 11	2311 KR LEIDEN	nee	€ 1,00	€ 1,00	0	01-03-2013	230a-bedrijfsruimte	Bewonerscommissie
50060600146	Beatrixstraat 15	2316 RE LEIDEN	ja	€ 698,00	€ 700,51	60	23-01-2014	230a-bedrijfsruimte	Kantoor
50060600139	Beatrixstraat 14	2316 RG LEIDEN	ja	€ 328,77	€ 328,77	54	17-04-2014	230a-bedrijfsruimte	Kapper
50060200010	Korevaarstraat 30-30a	2311 JV LEIDEN	ja	€ 18.077,34	€ 18.077,34	680		230a-bedrijfsruimte	Activiteitscentrum

Tabel 2 Vervolg overzicht 230a-bedrijfsruimte

adres	huurtermijn	stiltzwijgend	opzegtermijn	update	ROZ	BTW	boete	verhoging	casco	b/w	KvK	ID	aanbieder
Marnixstraat 33	1 + onbepaalde tijd	nee	≥3 maanden	x	x	nee	3%	prijsindex	ja	?	nee	nee	de Sleutels
Milanenhorst 38	10 + onbepaalde tijd	nee	≥3 maanden	x	x	nee	3%	prijsindex	x	w	nee	nee	de Sleutels
Albertine Agnesstraat 30	2 jaar	nee	≥6 maanden	ja	jul-03	nee	2%	prijsindex	ja	?	ja	nee	Zijl en Vliet
Gerrit Kasteinstraat 2	2 + 2	ja	6 maanden	x	x	nee	10%	prijsindex	ja	?	nee	nee	Zijl en Vliet
Prins Bernhardlaan 78	30 + 5 + 5 etc.	nee	6 maanden	x	x	nee	10%	prijsindex	?	?	nee	nee	Zijl en Vliet
Milanenhorst 20	1 + onbepaalde tijd	nee	≥3 maanden	x	x	nee	3%	prijsindex	ja	?	nee	nee	de Sleutels
Albertine Agnesstraat 67A	x	nee	x	x	x	x	x	x	x	?	nee	nee	de Sleutels
Apollotoren 4-34	10 + 5 + 5 etc.	nee	≥2 jaar, 1 jaar	x	x	nee	1%	prijsindex	x	b	ja	nee	de Sleutels
Rouboslaan 128	10 jaar	nee	?	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	x	b	ja	nee	Viomes
Parkstraat 41	x	nee	x	x	x	x	x	x	x	x	x	nee	de Sleutels
Apollotoren 2	20 + 5 + 5 etc.	nee	≥1 jaar	x	jul-03	ja	2%	prijsindex	x	b	ja	nee	de Sleutels
Apollotoren 2a	5 + 5 + 5 etc.	nee	≥1 jaar	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	x	b	ja	nee	de Sleutels
Lage Morsweg 18	5 + 5 + 5 etc.	nee	≥1 jaar	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	x	b	ja	nee	de Sleutels
Beatrixstraat 23	1 + 1 + 1 etc.	nee	≥6 maanden	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	x	b	ja	nee	de Sleutels
Beethovenlaan 4	1 + onbepaalde tijd	nee	3 maanden	x	x	nee	3%	prijsindex	x	b	nee	ja	de Sleutels
Merelhof 7-11	1 + 2 + 2 etc.	nee	6 maanden	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	x	?	nee	nee	de Sleutels
Kiekendiefhorst 7	5 + 5 + 2 + 2 etc.	nee	≥1 jaar	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	x	b	ja	nee	de Sleutels
Lage Rijndijk 129	30 mnd + 1 + 1 etc.	nee	≥1 jaar	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	x	b	ja	nee	de Sleutels
Julianastraat 74	2 + 2 + 2	nee	≥1 jaar	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	x	b	ja	nee	de Sleutels
Julianastraat 74b	2 + 2 + 2 etc.	nee	≥1 jaar	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	x	b	ja	nee	de Sleutels
Carry van Bruggenweg 22	5 + 5 + 2 + 2 etc.	nee	≥1 jaar	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	x	b	ja	ja	de Sleutels
Bernhardstraat 32	2 + 2 + 2 etc.	nee	≥3 maanden	x	jul-03	ja	2%	prijsindex	x	b	ja	ja	de Sleutels
Pelmolen 3A	5 + 5 + 5 etc.	nee	≥1 jaar	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	x	b	ja	ja	de Sleutels
Pelmolen 3	5 + 5 + 5 etc.	nee	≥1 jaar	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	x	b	ja	ja	de Sleutels
Pelmolen 3B	5 + 5 + 5 etc.	nee	≥1 jaar	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	x	b	ja	ja	de Sleutels
Beatrixstraat 8	5 jaar	nee	3 maanden	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	x	?	ja	ja	de Sleutels
Scheepswerf 46	x	nee	x	x	x	x	x	x	x	?	nee	nee	de Sleutels
Top Naeffstraat 1	1 + 1 + 1 etc.	nee	≥1 jaar	x	jul-03	ja	2%	prijsindex	ja	?	ja	nee	de Sleutels
Lambertushof 11	x	nee	x	x	x	x	x	x	x	?	nee	nee	de Sleutels
Beatrixstraat 15	2 + 2 + 2 etc.	nee	≥6 maanden	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	x	b	ja	nee	de Sleutels
Beatrixstraat 14	1 + 1	nee	≥3 maanden	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	ja	b	ja	ja	de Sleutels
Korevaarstraat 30-30a	5 + 5 + 5 etc.	nee	≥1 jaar	x	jul-03	nee	2%	prijsindex	ja	b	ja	nee	de Sleutels

Tabel 3 Overzicht 230a-ruimte: berging

vhe-nr	adres	contract	huurnetto	huurbruto	m2	contractingang	einddatum	type	gebruik
50061000491	Albertine Agnesstraat 26	2316 GZ LEIDEN	nee	€ 122,44	€ 122,44	36	01-01-1926	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000721	Lingestraat 82	2314 TK LEIDEN	nee	€ 53,41	€ 57,91	13	01-01-1926	230a-bedrijfsruimte	berging
50081600039	Verdijkstraat 30 B2	2324 KG LEIDEN	nee	€ 23,24	€ 28,37	5	01-11-1978	230a-bedrijfsruimte	berging
50081600022	Verdijkstraat 60 B1	2324 KG LEIDEN	nee	€ 15,62	€ 20,75	5	07-05-1981	230a-bedrijfsruimte	berging
50081400033	Vivaldistraat 90 B2	2324 HX LEIDEN	nee	€ 23,24	€ 28,37	9	01-01-1982	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000556	Charlotte de Bourbonhof 11 Z	2316 GV LEIDEN	nee	€ 36,10	€ 36,10	35	01-10-1983	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000226	Van Riebeeckhof 7 B1	2315 AG LEIDEN	nee	€ 14,28	€ 14,28	9	01-05-1984	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000240	Van Riebeeckhof 19 B1	2315 AG LEIDEN	nee	€ 14,28	€ 14,28	9	16-05-1984	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000233	Van Riebeeckhof 13 B1	2315 AG LEIDEN	nee	€ 14,28	€ 14,28	9	01-06-1984	230a-bedrijfsruimte	berging
50082000047	Corellistraat 120 B2	2324 HR LEIDEN	nee	€ 23,24	€ 23,24	5	01-07-1984	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000484	Albertine Agnesstraat 11Z	2316 GZ LEIDEN	nee	€ 36,10	€ 36,10	35	01-01-1987	230a-bedrijfsruimte	berging
50082000023	Corellistraat 120 B1	2324 HR LEIDEN	nee	€ 15,62	€ 20,75	5	01-02-1987	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000288	Van Riebeeckhof 48 B1	2316 GZ LEIDEN	nee	€ 14,28	€ 14,28	9	01-08-1987	230a-bedrijfsruimte	berging
50081400019	Vivaldistraat 90 B1	2324 HX LEIDEN	nee	€ 15,62	€ 20,75	5	16-09-1987	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000020	Marnixstraat 115 B1	2316 EW LEIDEN	nee	€ 14,70	€ 14,70	60	01-10-1987	230a-bedrijfsruimte	berging
50081400040	Vivaldistraat 120 B2	2324 HX LEIDEN	nee	€ 23,24	€ 28,37	5	01-01-1988	230a-bedrijfsruimte	berging
50081800035	Corellistraat 30 B2	2324 HP LEIDEN	nee	€ 23,24	€ 28,37	5	01-01-1988	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000446	Marnixstraat 31 B1	2316 EK LEIDEN	nee	€ 148,78	€ 148,78	9	01-08-1988	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000824	Beethovenlaan 259 B2	2324 EK LEIDEN	nee	€ 35,26	€ 35,26	7	01-10-1988	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000518	Juliana van Stolberghof 11 Z	2316 GR LEIDEN	nee	€ 36,10	€ 36,10	35	01-11-1988	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000532	Juliana van Stolberghof 23 ONDER	2316 GS LEIDEN	nee	€ 34,53	€ 34,53	33	01-01-1989	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000185	J P Coenhof 31 B1	2315 AL LEIDEN	nee	€ 20,55	€ 20,55	9	01-07-1990	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000295	Van Riebeeckhof 54 B1	2315 AJ LEIDEN	nee	€ 16,45	€ 16,45	9	17-07-1990	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000855	Beethovenlaan 51 B2	2324 EE LEIDEN	ja	€ 415,70	€ 415,70	7	01-01-1992	230a-bedrijfsruimte	berging
50061000374	Stuyvesanthof 42 B1	2315 AE LEIDEN	nee	€ 21,13	€ 21,13	9	01-04-1992	230a-bedrijfsruimte	berging

Tabel 3 Vervolg overzicht 230a-ruimte: berging

adres	huurtermijn	verlengd	opzeggen	update	ROZ	BTW	boete	verhoging	casco	b/w	KvK	ID	aanbieder
Albertine Agnesstraat 26													
Lingestraat 82													
Verdijkstraat 30 B2													
Verdijkstraat 60 B1													
Vivaldistraat 90 B2													
Charlotte de Bourbonhof 11 Z													
Van Riebeeckhof 7 B1													
Van Riebeeckhof 19 B1													
Van Riebeeckhof 13 B1													
Corellistraat 120 B2													
Albertine Agnesstraat 11Z													
Corellistraat 120 B1													
Van Riebeeckhof 48 B1													
Vivaldistraat 90 B1													
Marnixstraat 115 B1													
Vivaldistraat 120 B2													
Corellistraat 30 B2													
Marnixstraat 31 B1													
Beethovenlaan 259 B2													
Juliana van Stolberghof 11 Z													
Juliana van Stolberghof 23 ONDER													
J P Coenhof 31 B1													
Van Riebeeckhof 54 B1													
Beethovenlaan 51 B2	1 + 1	ja	2 mnd	nee	nee	nee	?	prijsindex	ja	?	nee	nee	
Stuyvesanthof 42 B1													

Tabel 4 Overzicht 230a-ruimte: garage

vhe-nr	adres		contra	huurnetto	huurbruto	m2	contractingang	einddatum	type	gebruik
50060900080	Maasstraat 59	2314 TW LEIDEN	nee	€ 61,50	€ 61,50	15	01-01-1926		230a-bedrijfsruimte	garage
50060700235	Richard Holstraat 3	2324 VH LEIDEN	nee	€ 61,17	€ 61,17	16	01-07-1975		230a-bedrijfsruimte	garage
50081000134	Bartokstraat 122	2324 BL LEIDEN	nee	€ 71,45	€ 71,45	18	01-06-1982		230a-bedrijfsruimte	garage
50086800078	Cornelis Schuytlaan 1	2324 VC LEIDEN	nee	€ 86,79	€ 86,79	23	01-07-1982		230a-bedrijfsruimte	garage
50060700204	Obrechtstraat 7	2324 VL LEIDEN	nee	€ 61,17	€ 61,17	16	01-07-1982		230a-bedrijfsruimte	garage
50060900042	Spaarnestraat 54	2314 TP LEIDEN	nee	€ 70,51	€ 70,51	18	01-08-1982		230a-bedrijfsruimte	garage
50060700242	Richard Holstraat 5	2324 VH LEIDEN	nee	€ 61,17	€ 61,17	16	01-12-1982		230a-bedrijfsruimte	garage
50060900011	Lingestraat 80	2314 TK LEIDEN	nee	€ 70,51	€ 70,51	18	01-10-1983		230a-bedrijfsruimte	garage
50086800047	Cornelis Schuytlaan 9	2324 VC LEIDEN	nee	€ 86,79	€ 86,79	23	01-03-1984		230a-bedrijfsruimte	garage
50081200109	Vivaldistraat 48 G1	2324 HW LEIDEN	nee	€ 76,55	€ 76,55	18	01-07-1986		230a-bedrijfsruimte	garage
50082000061	Corellistraat 76 G1	2324 HR LEIDEN	nee	€ 76,55	€ 76,55	18	01-11-1987		230a-bedrijfsruimte	garage
50060900107	Maasstraat 63	2314 TW LEIDEN	nee	€ 82,15	€ 82,15	20	01-05-1988		230a-bedrijfsruimte	garage
50060900073	Maasstraat 57	2314 TW LEIDEN	nee	€ 61,50	€ 61,50	15	01-05-1989		230a-bedrijfsruimte	garage
50081000031	Bartokstraat 22	2324 BJ LEIDEN	nee	€ 65,78	€ 65,78	18	01-07-1990		230a-bedrijfsruimte	garage
50061100243	Stellingmolen 9	2317 SB LEIDEN	nee	€ 70,76	€ 70,76	18	01-04-1991		230a-bedrijfsruimte	garage
50086600027	Cornelis Schuytlaan 1	2324 VA LEIDEN	nee	€ 88,00	€ 88,00	23	01-02-1992		230a-bedrijfsruimte	garage
50060900066	Drechtstraat 111	2314 TD LEIDEN	nee	€ 68,42	€ 68,42	18	25-05-1993		230a-bedrijfsruimte	garage
50081000158	Bartokstraat 142	2324 BM LEIDEN	nee	€ 66,04	€ 66,04	18	27-09-1993		230a-bedrijfsruimte	garage
50081000086	Bartokstraat 80	2324 BK LEIDEN	nee	€ 67,39	€ 67,39	18	01-01-1994		230a-bedrijfsruimte	garage
50060800472	Jan Evertsenlaan 201	2253 XB VOORSCHOTEN	nee	€ 58,45	€ 58,45	16	01-01-1994		230a-bedrijfsruimte	garage
50060800269	Meppellaan 1D	2253 XJ VOORSCHOTEN	nee	€ 53,34	€ 53,34	16	01-01-1994		230a-bedrijfsruimte	garage
50060800331	Schramlaan 11	2253 XK VOORSCHOTEN	nee	€ 91,47	€ 91,47	24	01-01-1994		230a-bedrijfsruimte	garage
50060800575	Stadwijkstraat 15A	2251 TD VOORSCHOTEN	nee	€ 96,76	€ 96,76	20	01-01-1994		230a-bedrijfsruimte	garage
50060800159	van Kinsbergenlaan 1	2253 XH VOORSCHOTEN	nee	€ 91,47	€ 91,47	24	01-01-1994		230a-bedrijfsruimte	garage
50060800197	Meppellaan 1L	2253 XJ VOORSCHOTEN	nee	€ 90,64	€ 90,64	24	02-01-1994		230a-bedrijfsruimte	garage

Tabel 4 Vervolg overzicht 230a-ruimte: garage

adres	huurtermijn	verlengd	opzeggen	update	ROZ	BTW	boete	verhoging	casco	b/w	KvK	ID	aanbieder
Maasstraat 59													
Richard Holstraat 3													
Bartokstraat 122													
Cornelis Schuytlaan 114													
Obrechtstraat 7													
Spaarnestraat 54													
Richard Holstraat 5													
Lingestraat 80													
Cornelis Schuytlaan 96													
Vivaldistraat 48 G1													
Corellistraat 76 G1													
Maasstraat 63													
Maasstraat 57													
Bartokstraat 22													
Stellingmolen 9													
Cornelis Schuytlaan 16													
Drechtstraat 111													
Bartokstraat 142													
Bartokstraat 80													
Jan Evertsenlaan 201K													
Meppellaan 1D													
Schramlaan 11													
Stadwijkstraat 15A													
van Kinsbergenlaan 1A													
Meppellaan 1L													

Tabel 5 *Bedrijfsruimte te huur*

TE HUUR
Stellingmolen 1
Beatrixstraat 2A
Beatrixstraat 12
Beatrixstraat 16
Beatrixstraat 17
Gerrit Kasteinstraat 68
Corellistraat 48

Bijlage 5

Dossieronderzoek deel II

Bijlage 5 bestaat uit 2 onderdelen, A (Uitleg criteria) en B (Criteria per bedrijfsruimte). In bijlage 5A staan de criteria van het dossieronderzoek vermeld voorzien van uitleg. De criteria van dossieronderzoek deel II zijn gebaseerd op de verschillen tussen het huurrecht van vóór 2003 en het huurrecht na 2003 (zie hoofdstuk 5). In bijlage 5B zijn de resultaten van dossieronderzoek deel II terug te vinden. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de verschillende categorieën. Bijlage 5 is ter ondersteuning van hoofdstuk 6 (Huurcontracten bedrijfsruimte van de Sleutels).

Bijlage 5A Uitleg criteria

Staat	Is er in het huurcontract opgenomen hoe het gehuurde opgeleverd dient te worden? Wanneer dit niet het geval is, wordt verondersteld dat het gehuurde in dezelfde staat verkeerde als bij het einde van de huurovereenkomst. Het is als verhuurder dan ook noodzakelijk hier een regeling over te treffen Deze regeling geldt voor zowel 290-bedrijfsruimte als 230a-bedrijfsruimte.
Renovatie	Voorziet de huurovereenkomst in een regeling ingeval verhuurder over wil gaan tot renovatie? Onder het huidige huurrecht wordt het renoveren van het gehuurde, waarbij voorzetting van de huurovereenkomst niet mogelijk is, geschaard onder de grond 'dringend eigen gebruik'. Onder deze grond is het de verhuurder toegestaan de huurovereenkomst op te zeggen. Het is niet noodzakelijk een dergelijke regeling voor de 230a-bedrijfsruimte in het huurcontract op te nemen, gezien de 230-huurovereenkomst onder iedere grond kan worden opgezegd.
Prijsadvies	Is er in het huurcontract een regeling opgenomen over een prijsadvies door een, door partijen aangestelde(n), deskundige(n)? Onder het huidige huurrecht dient een vordering tot nadere huurprijsvaststelling van een 290-bedrijfsruimte gepaard te gaan met een advies van één of meer door partijen gezamenlijk benoemde ter zake deskundige. Door de 230a-ruimte is dit geen vereiste.
Onderhuur	Is er in het contract een regeling opgenomen die het onderhuren van de bedrijfsruimte regelt? Onder het huidige huurrecht is het, wanneer onderhuur niet wenselijk is, noodzakelijk een contractuele regeling te treffen hierover. Dit punt gaat op voor 290- en 230a-bedrijfsruimte.
Veranderingen	Voorziet het huurcontract in de regeling dat veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde zijn toegestaan voor zover deze bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd? Onder het oude huurrecht diende de huurder overal schriftelijk toestemming voor te vragen, dit geldt onder het huidige huurrecht niet voor het hiervoor genoemde. Dit is een regeling van algemene aard en geldt voor de 290- en 230a-bedrijfsruimte.
Schriftelijk ontruiming	Is er regeling opgenomen in het huurcontract voor het schriftelijk aanzeggen van de ontruiming van het gehuurde? De verhuurder dient alleen ingeval van een 230a-bedrijfsruimte de huurder ontruiming aan te zeggen. De ontruiming dient door de verhuurder schriftelijk te worden aangezegd, na beëindiging van het huurcontract. Hierbij wordt een termijn vermeldt waarop de huurder het gehuurde ontruimd en verlaten moet hebben.

Bijlage 5B

Criteria per bedrijfsruimte

Legenda	
1 staat gehuurde	A eigen contract
2 renovatie	B ROZ 1994
3 prijsadvies deskundige	C ROZ 2003
4 onderhuur	D ROZ 2008
5 veranderingen aan gehuurde	E ROZ 2012
6 schriftelijk ontruiming aanzeggen	F geen contract
 geen huurcontract	

290-bedrijfsruimte	1	2	3	4	5	6
A Beatrixstraat 6	✓	x	x	✓	x	x
Beatrixstraat 10	✓	x	x	✓	x	x
Borneostraat 2-4	x	x	x	x	x	x
Churchillaan 2	✓	x	x	✓	x	✓
Lombokstraat 22	✓	x	x	✓	x	✓
Javastraat 7	✓	x	x	✓	x	✓
Lage Morsweg 24	✓	x	x	x	x	x
Beatrixstraat 2	✓	x	x	✓	x	✓
Willem de Zwijgerlaan 18	✓	x	x	✓	x	x
Lage Morsweg 16	x	x	x	✓	x	x
Sint Jorissteeg 22	✓	x	✓	✓	x	x
Hyacintenstraat 18A	✓	x	✓	✓	✓	x
Lage Morsweg 20	✓	✓	✓	✓	✓	x
Lage Morsweg 22	✓	x	x	✓	x	x
B Sint Jorissteeg 34	✓	x	✓	✓	x	x
C Pelmol 1	✓	x	✓	✓	✓	x
D Driftstraat 1A-3	✓	✓	✓	✓	✓	x
Churchillaan 3	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Beatrixstraat 9	✓	✓	✓	✓	✓	x
E Beatrixstraat 1	✓	✓	✓	✓	✓	x
F Beatrixstraat 7						
Churchillaan 1						

230a-ruimte (berging)	1	2	3	4	5	6
A Beethovenlaan 51 B 2	x	x	x	✓	x	x
F Albertine Agnesstraat 26						
Lingestraat 82						
Charlotte de Bourbonhof 11 Z						
Van Riebeeckhof 7 B1						
Van Riebeeckhof 19 B1						
Van Riebeeckhof 13 B1						
Albertine Agnesstraat 11Z						
Van Riebeeckhof 48 B1						
Marnixstraat 115 B1						
Marnixstraat 31 B1						
Beethovenlaan 259 B2						
Juliana van Stolberghof 11 Z						
Juliana van Stolberghof 23 ONDER						
J P Coenhof 31 B1						
Van Riebeeckhof 54 B1						
Stuyvesanthof 42 B1						
Verdistraat 30 B2						
Verdistraat 60 B1						
Vivaldistraat 90 B2						
Corellistraat 120 B2						
Corellistraat 120 B1						
Vivaldistraat 90 B1						
Vivaldistraat 120 B2						
Corellistraat 30 B2						

230a-bedrijfsruimte	1	2	3	4	5	6
A Apollotoren 4-34	✓	x	x	✓	✓	x
Gerrit Kasteijnstraat 2	✓	x	x	✓	x	✓
Marnixstraat 33	✓	x	x	x	x	x
Milanenhorst 38	✓	x	x	✓	✓	x
Milanenhorst 20	✓	x	x	✓	✓	x
Prins Bernhardlaan 78	✓	x	x	✓	x	✓
C Albertine Agnesstraat 30	✓	✓	x	✓	✓	x
Apollotoren 2	✓	✓	x	✓	✓	x
Apollotoren 2a	✓	✓	x	✓	✓	x
Beatrixstraat 8	✓	✓	x	✓	✓	x
Beatrixstraat 14	✓	✓	x	✓	✓	x
Beatrixstraat 15	✓	✓	x	✓	✓	x
Beatrixstraat 23	✓	✓	x	✓	✓	x
Bernhardstraat 32	✓	✓	x	✓	✓	x
Carry van Bruggenweg 22	✓	✓	x	✓	✓	x
Julianastraat 74	✓	✓	x	✓	✓	x
Julianastraat 74b	✓	✓	x	✓	✓	x
Kiekendieffhorst 7	✓	✓	x	✓	✓	x
Korevaarstraat 30-30a	✓	✓	x	✓	✓	x
Lage Morsweg 18	✓	✓	x	✓	✓	x
Lage Rijnijk 129	✓	✓	x	✓	✓	x
Merelhof 7-11	✓	✓	✓	✓	✓	x
Pelmolen 3	✓	✓	x	✓	✓	x
Pelmolen 3A	✓	✓	x	✓	✓	x
Pelmolen 3B	✓	✓	x	✓	✓	x
Rouboslaan 128	✓	✓	x	✓	✓	x
Top Naeffstraat 1	✓	✓	x	✓	✓	x
F Beethovenlaan 4	✓	x	✓	✓	x	x
Albertine Agnesstraat 67A						
Lambertushof 11						
Parkstraat 41						
Scheepswerf 46						

230a-ruimte (garage)	1	2	3	4	5	6
F Maasstraat 59						
Richard Holstraat 3						
Bartokstraat 122						
Cornelis Schuytlaan 114						
Obrechtstraat 7						
Spaarnestraat 54						
Richard Holstraat 5						
Lingestraat 80						
Cornelis Schuytlaan 96						
Vivaldistraat 48 G1						
Corellistraat 76 G1						
Maasstraat 63						
Maasstraat 57						
Bartokstraat 22						
Stellingmolen 9						
Cornelis Schuytlaan 16						
Drechtstraat 111						
Bartokstraat 142						
Bartokstraat 80						
Jan Evertsenlaan 201K						
Meppellaan 1D						
Schramlaan 1I						
Stadwijkstraat 15A						
van Kinsbergenlaan 1A						
Meppellaan 1I						

Bijlage 6

Gegevens in kaart

Bijlage 6 bestaat uit 5 onderdelen, A (290-bedrijfsruimte), B (230a-bedrijfsruimte), C (230a-ruimte: berging), D (230a-ruimte: garage) en E (huurcontracten bedrijfsruimte). In de bijlage 6A-6E zijn diverse figuren opgenomen waarin de gegevens uit dossieronderzoek I en II zijn verwerkt en inzichtelijk zijn gemaakt. Bijlage 6 staat ten dienste van hoofdstuk 6 (Huurcontracten bedrijfsruimte van de Sleutels).

Bijlage 6A 290-Bedrijfsruimte

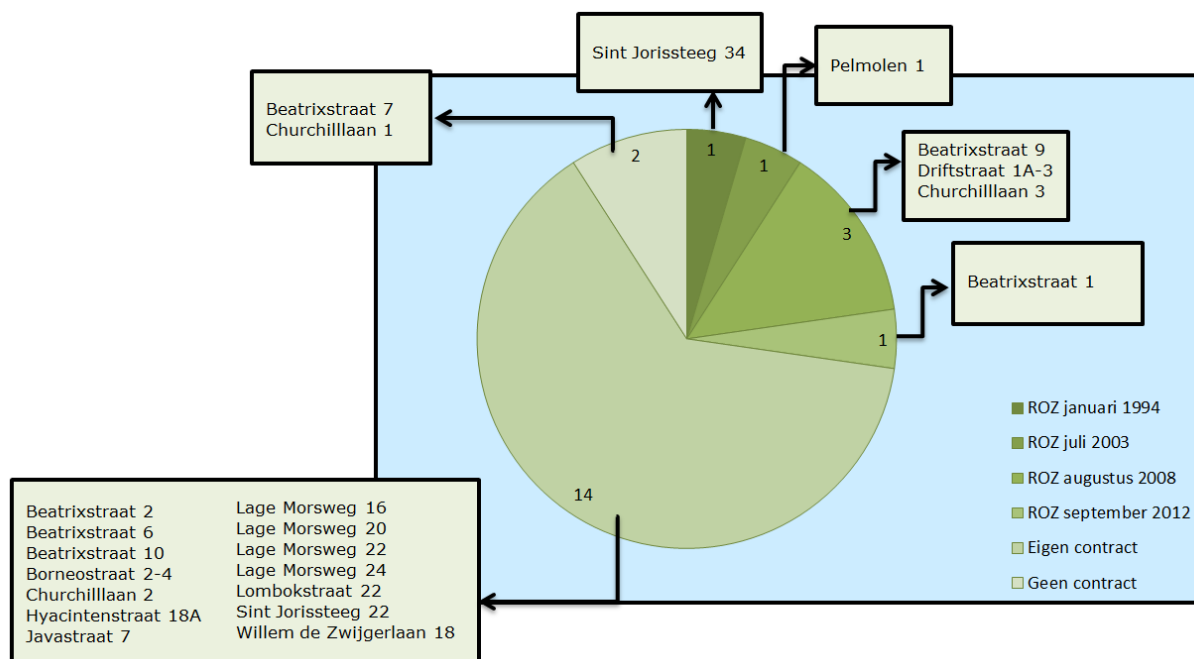
Figuur 1 Huur- en opzegtermijn volgens wet of afwijkend?

	huurtermijn	opzegtermijn
afwijkend	10	11
wettelijk	10	9
onbekend	2	2
totaal	22	22

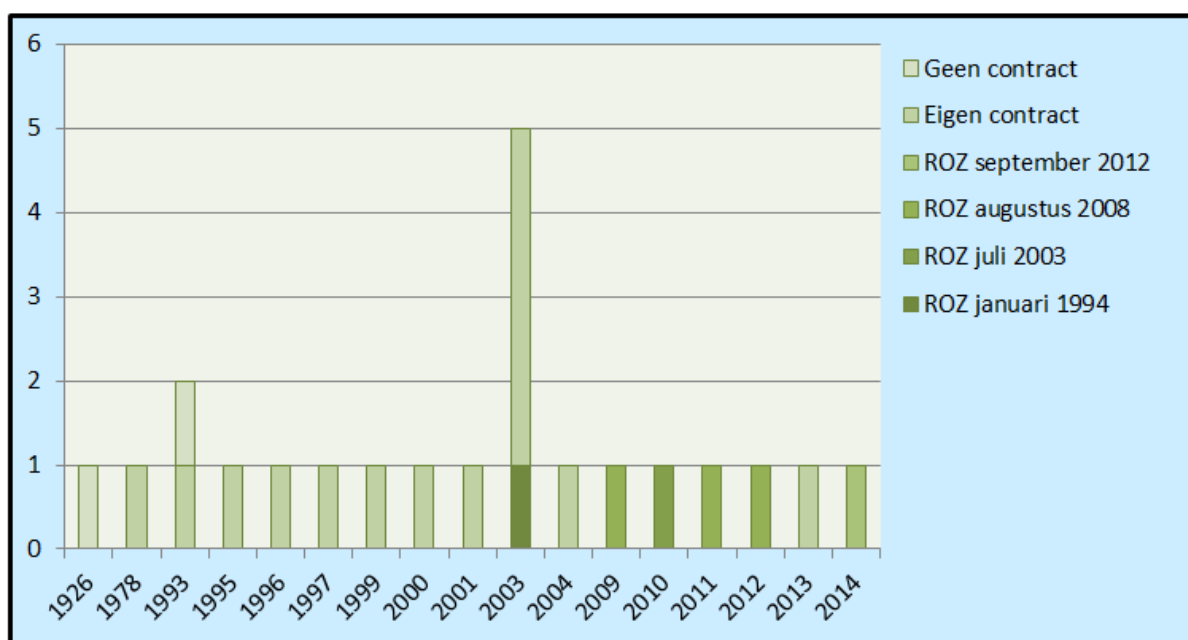
Figuur 2 Stilzwijgende verlenging van huurcontract of niet?

	stilzwijgend verlengd
ja	3
nee	17
onbekend	2
totaal	22

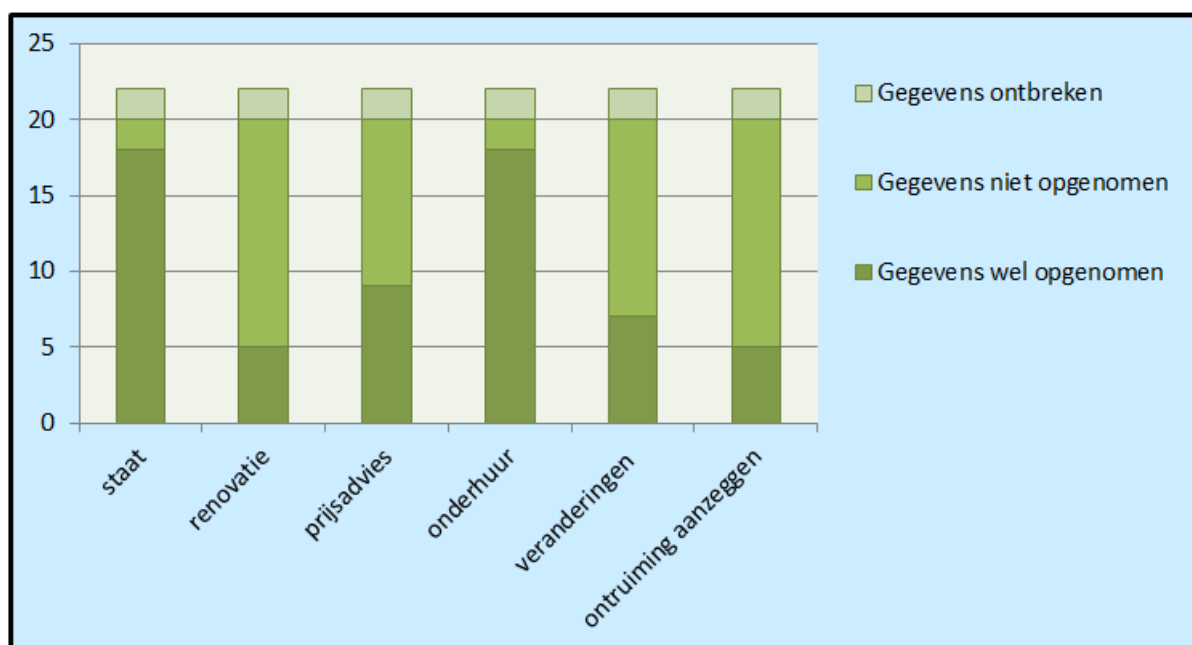
Figuur 3 Verschillende soorten 290-huurcontracten voorzien van bijbehorende straatnamen



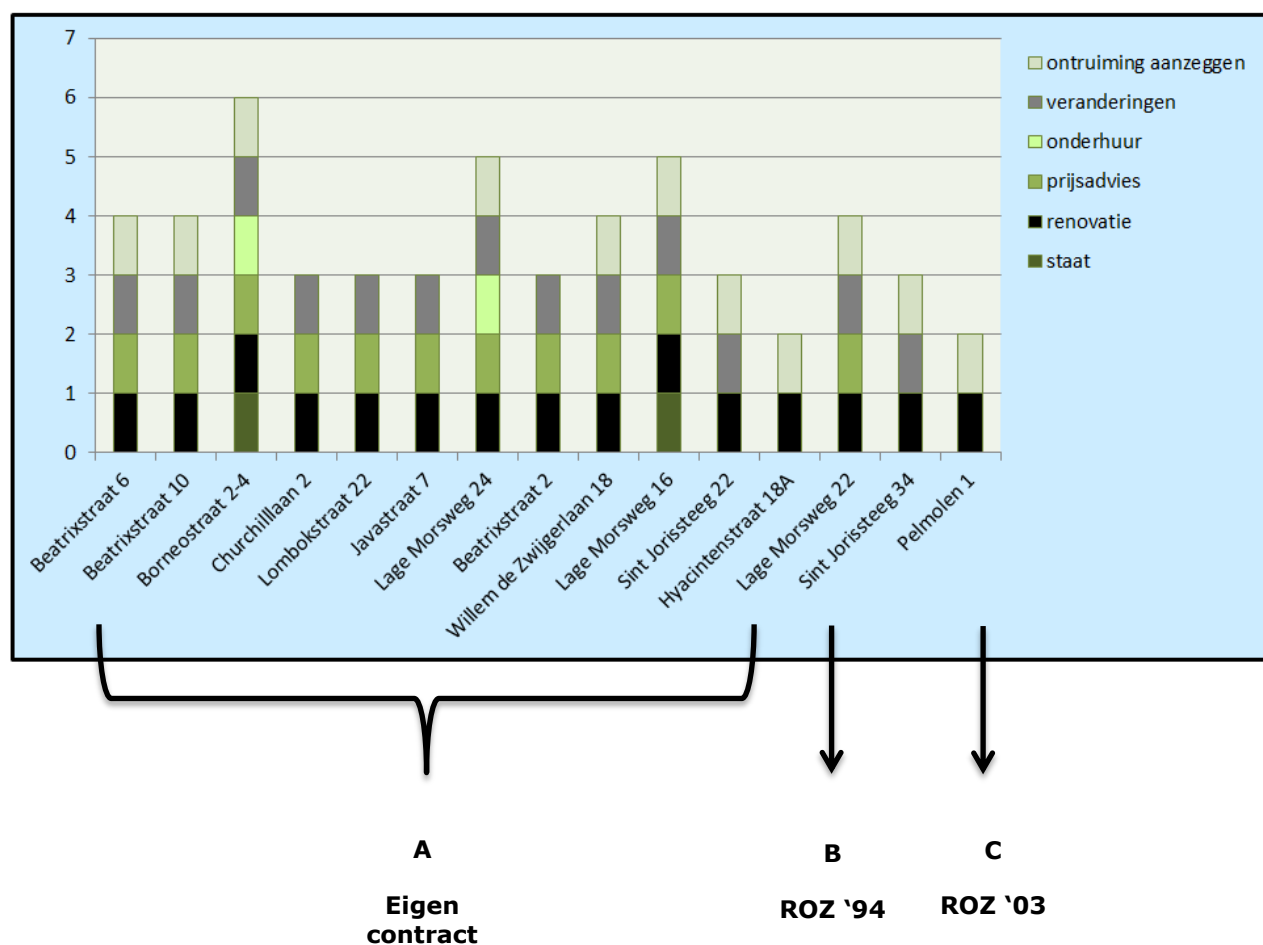
Figuur 4 Verschillende 290-contracten gecategoriseerd per jaar



Figuur 5 Criteria-overzicht bij de 290-huurcontracten



Figuur 6 Te wijzigen 290-huurcontracten



Figuur 7 Criteria waaraan niet wordt voldaan per contractsoort

	staat	renovatie	prijsadvies	onderhuur	veranderingen	ontruiming
ROZ 1994	0	1	0	0	0	1
ROZ 2003	0	1	0	0	1	1
Eigen contract	2	13	11	1	12	9
Totaal	2	15	11	1	13	11

Niet van belang voor
290-bedrijfsruimte

Bijlage 6B 230a-bedrijfsruimte

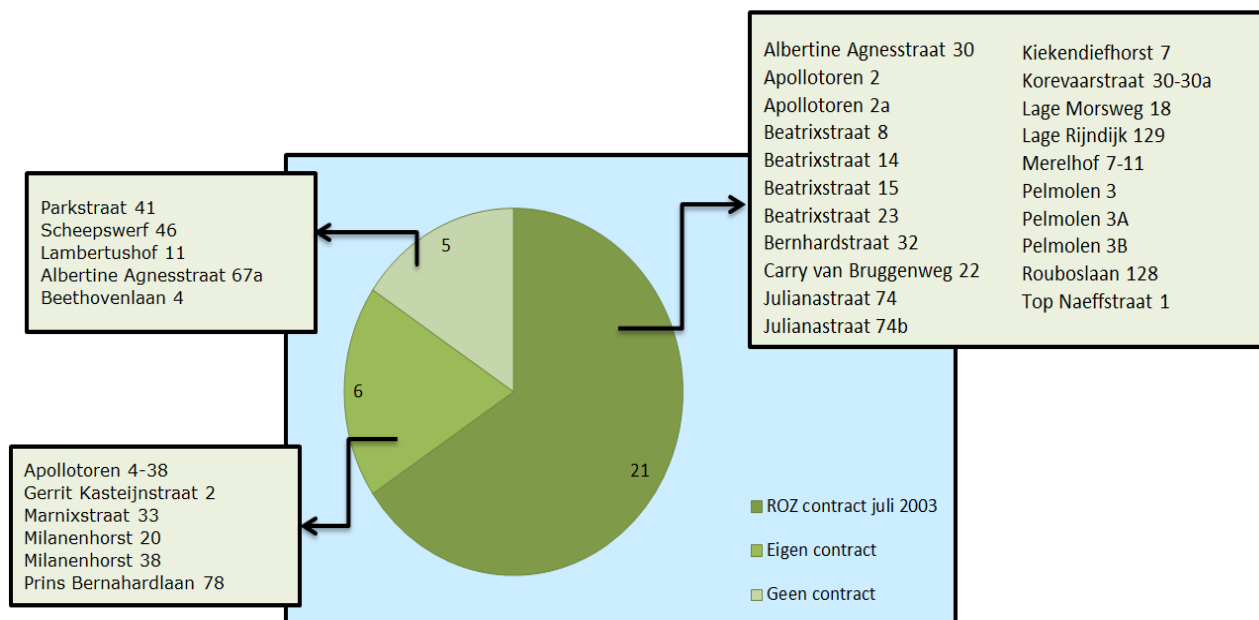
Figuur 8 Huur- en opzegtermijn volgens wet of afwijkend?

	huurtermijn	opzegtermijn
afwijkend	0	0
wettelijk	32	30
onbekend	2	2
totaal	32	32

Figuur 9 Stilzwijgende verlenging van het huurcontract of niet?

	stilzwijgend verlengd
ja	1
nee	31
onbekend	0
totaal	32

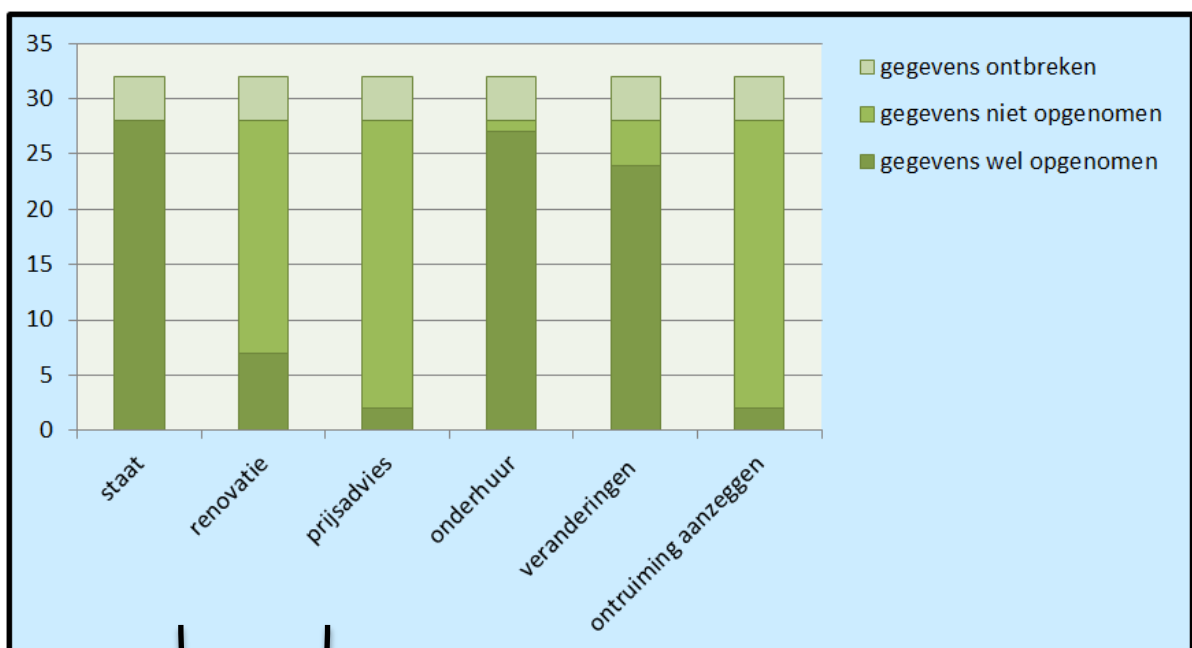
Figuur 10 Verschillende soorten 230a-huurcontracten voorzien van bijbehorende straatnamen



Figuur 11 Verschillende 230a-contracten gecategoriseerd per jaar

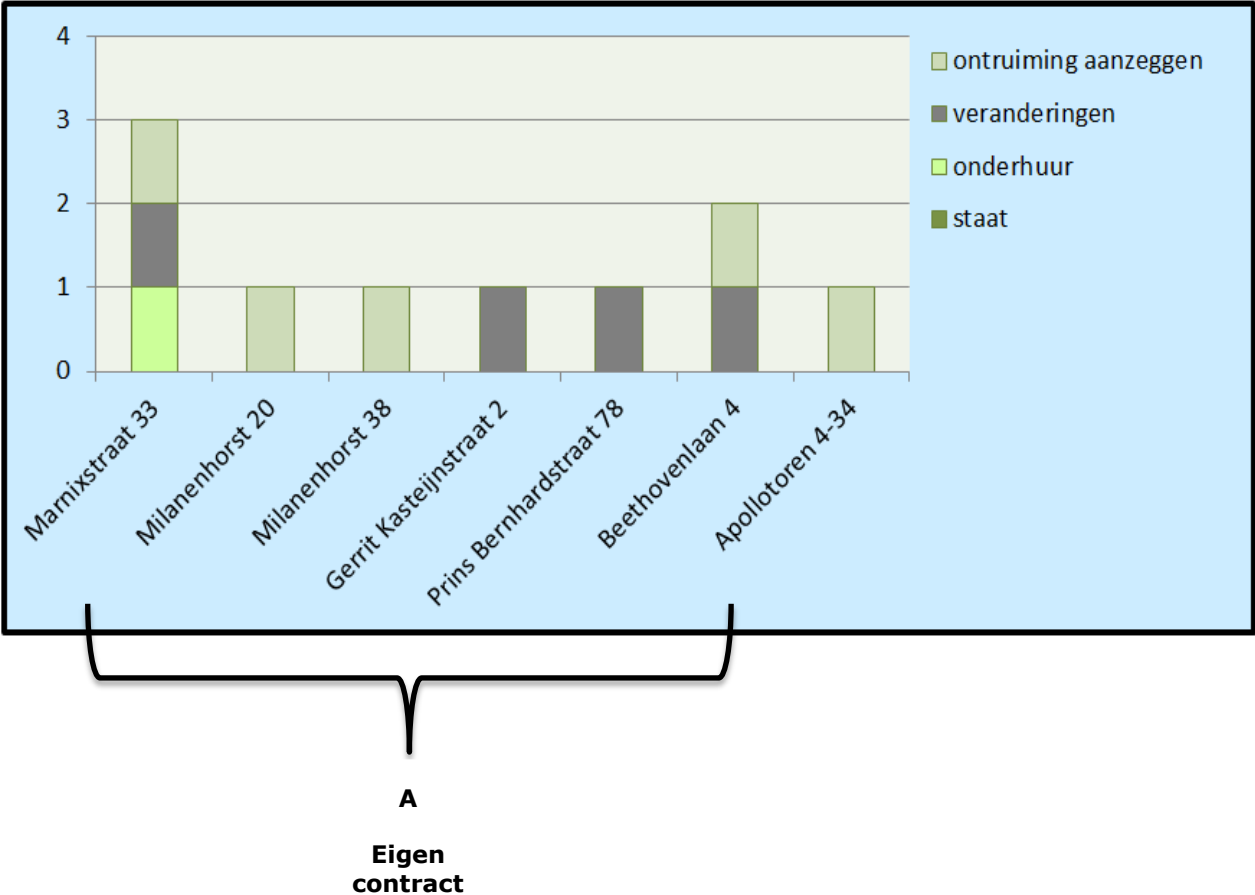


Figuur 12 Criteria-overzicht 230a-huurcontracten



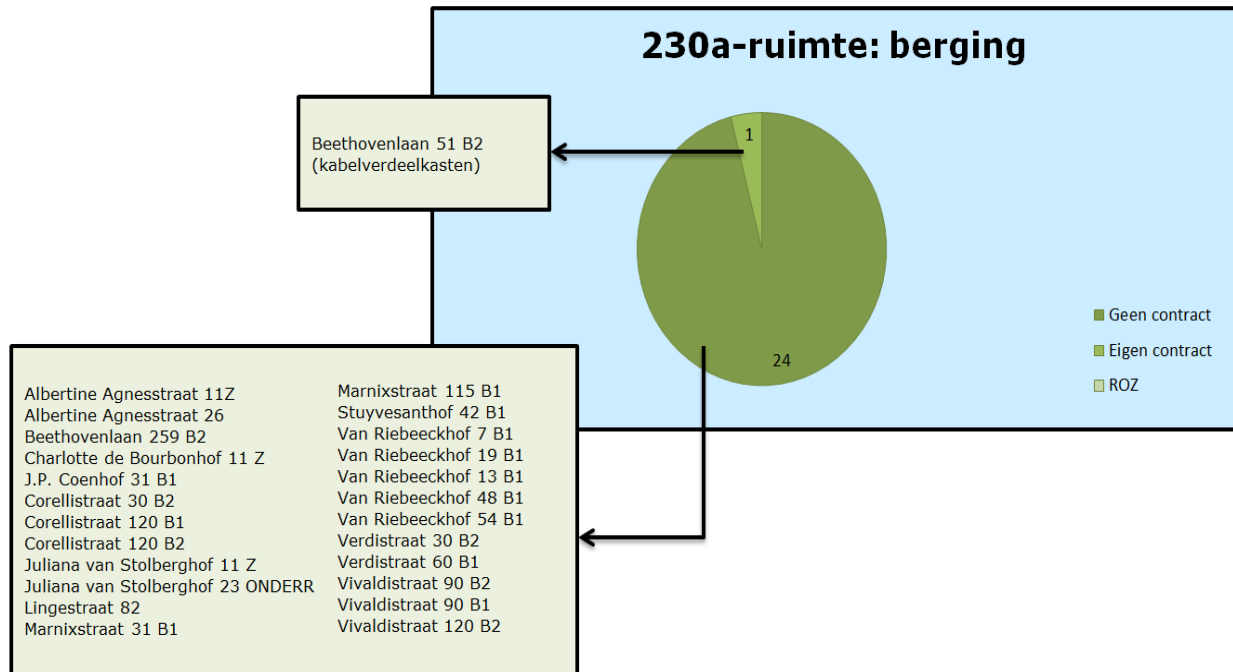
Deze criteria zijn niet vereist voor 230a-bedrijfsruimte.

Figuur 13 Te wijzigen 230a-huurcontracten

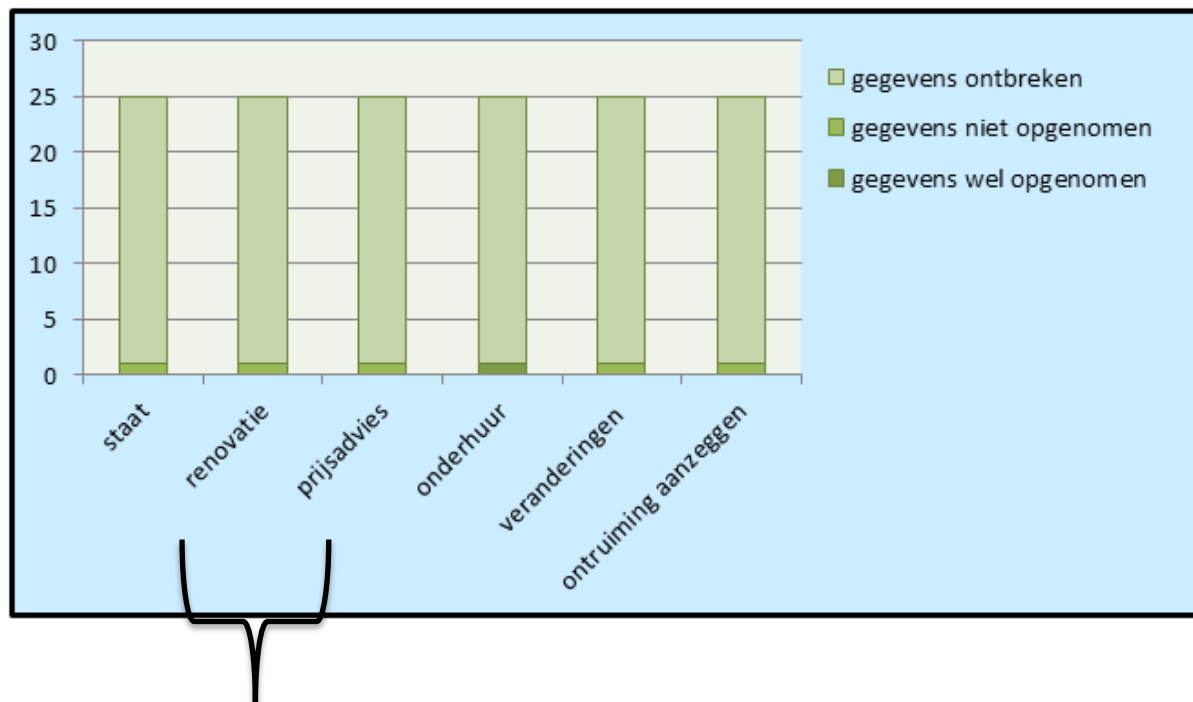


Bijlage 6C 230a-ruimte: berging

Figuur 14 Verschillende soorten berginghuurcontracten

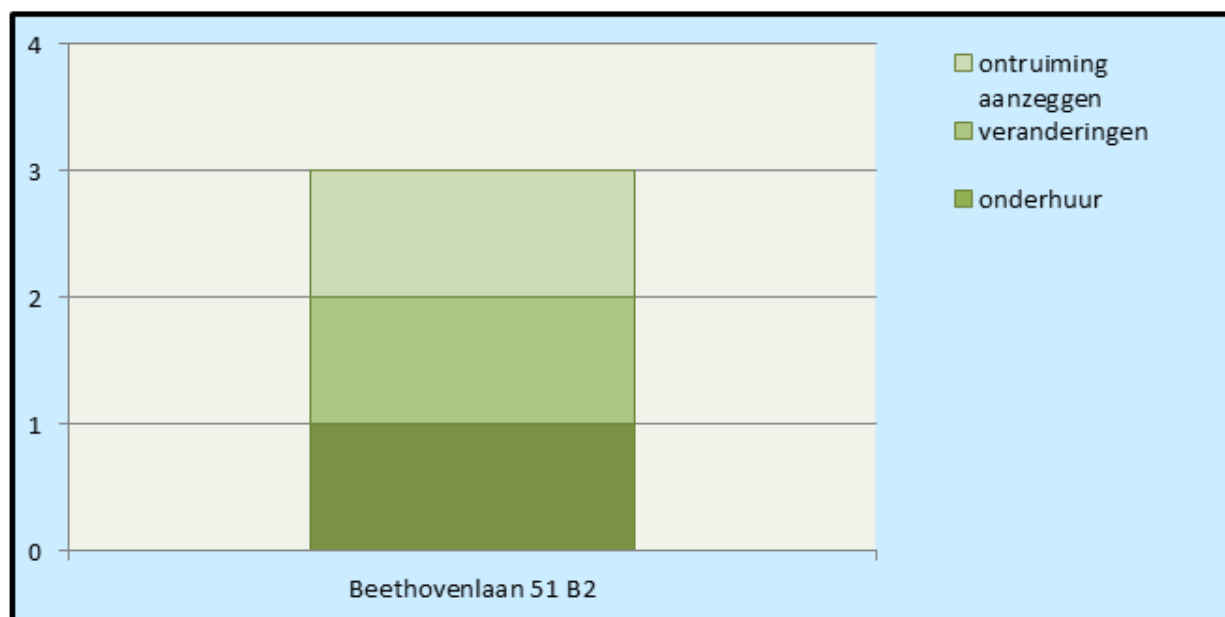


Figuur 15 Criteria-overzicht berginghuurcontracten



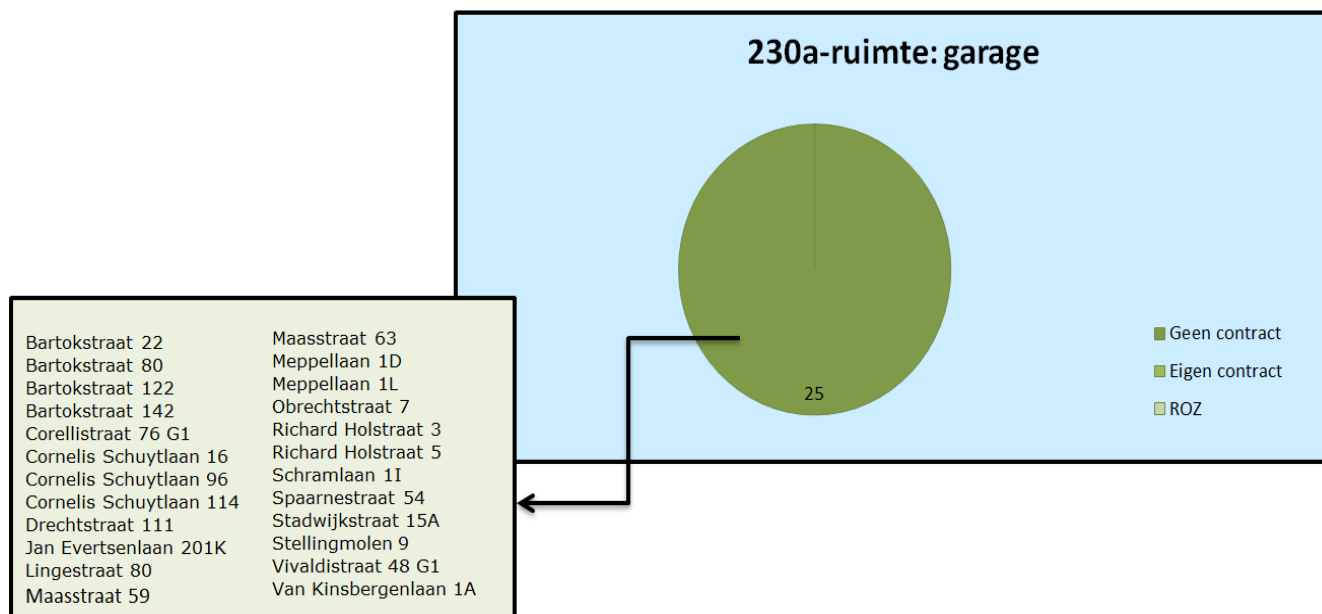
Deze criteria zijn niet vereist voor 230a-bedrijfsruimte.

figuur 16 *Te wijzigen berginghuurcontracten*



Bijlage 6D 230a-ruimte: garage

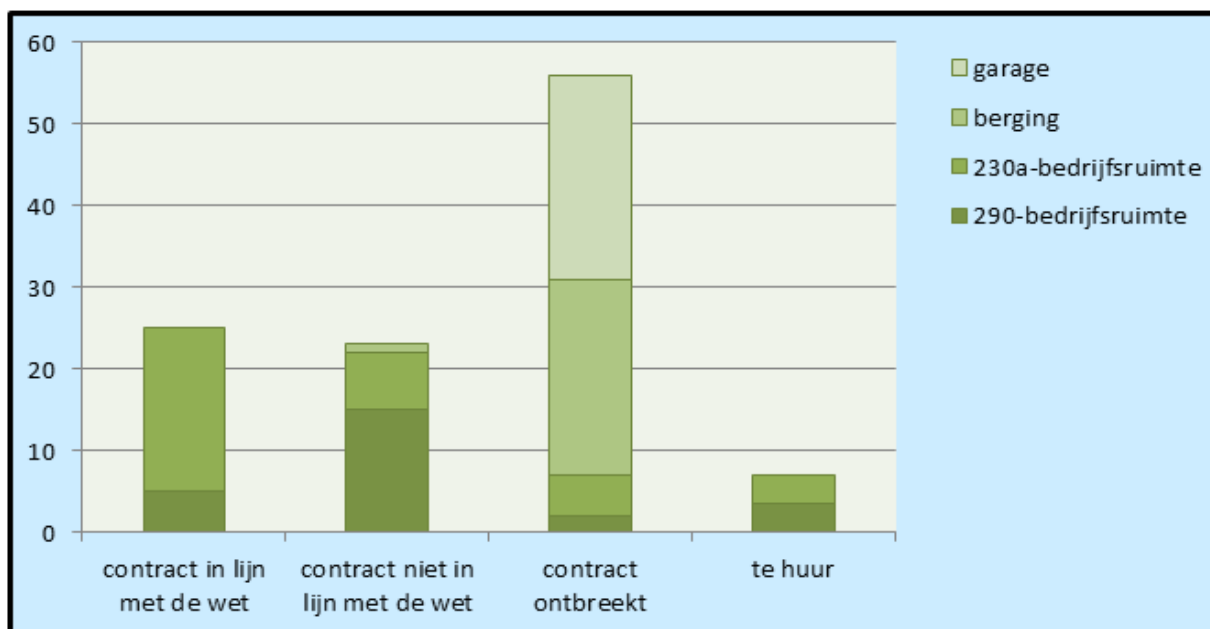
Figuur 17 *Verskillende soorten garagehuurcontracten*



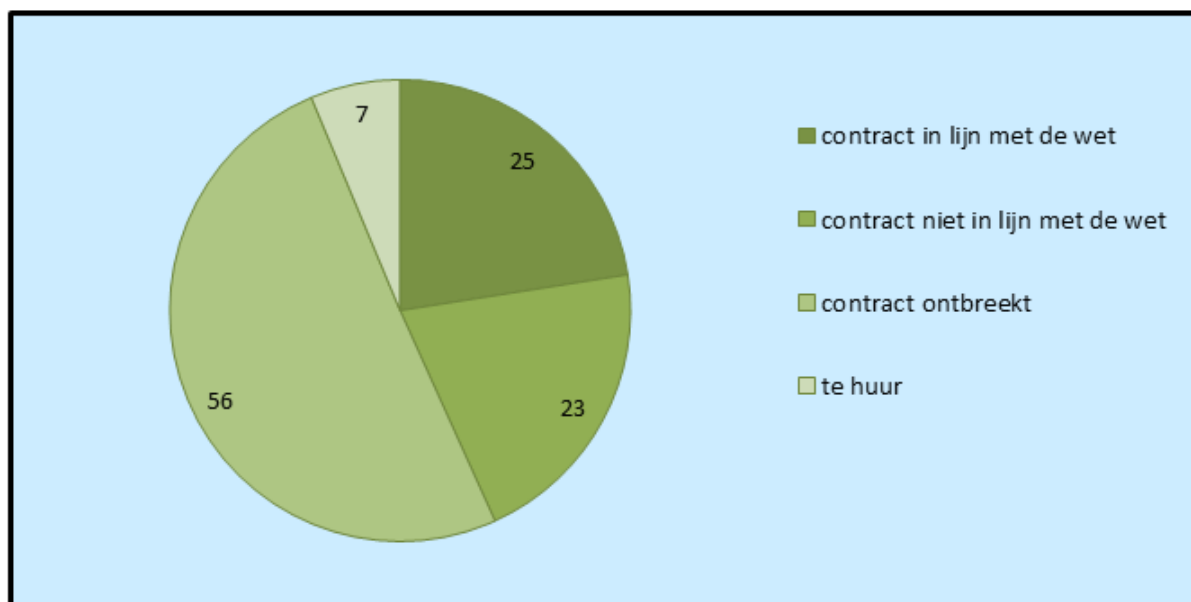
Bijlage 6E

Huurcontracten bedrijfsruimte

Figuur 18 Alle onderzochte huurcontracten in kaart



Figuur 19 De bedrijfsruimte ingedeeld naar 'status'



Bijlage 7

Mailcontact ROZ medewerker

In bijlage 7 is het e-mail verkeer opgenomen tussen student en een medewerker van Vereniging Raad voor Onroerende Zaak. Deze bijlage is ter ondersteuning van hoofdstuk 6 (Huurcontracten bedrijfsruimte van de Sleutels).

Bijlage 7

Mailcontact ROZ medewerker

Van: Nicole Plasier [Nicole.Plasier@roz.nl]
Verzonden: maandag 14 april 10:38
Aan: Priscilla Blok
Onderwerp: RE: ROZ contract kantoorruimte

Geachte mevrouw Blok,

Op dit moment wordt hard gewerkt aan een herziening van dit model. Deze komt nog dit jaar uit.

Met vriendelijke groet,

Nicole Plasier
Secretaresse

ROZ Raad voor Onroerende Zaken
Bezuidenhoutseweg 12
Postbus 93002
2509 AA DEN HAAG
Tel: + 31 (0)70 3490 195
(aanwezig: maandag/woensdag (tot 15.00 uur))

Van: Priscilla Blok [P.Blok@desleutels.nl]
Verzonden: maandag 14 april 2014 9:31
Aan: Nicole Plasier
Onderwerp: ROZ contract kantoorruimte

Beste heer, mevrouw,

Jullie ROZ contract dateert van juli 2003. Deze datum is gelegen voor de wetswijziging van het huurrecht in 2003. Er is geen update meer geweest na deze wetswijziging, wat is jullie overweging hiervoor geweest?

Ik vraag dit als student die aan het afstuderen is in het huurrecht van bedrijfsruimte.

Graag verneem ik van u.

Met vriendelijke groet,

Priscilla Blok

Bijlage 8

Beëindigingsmogelijkheden huurcontracten bedrijfsruimte

In bijlage 4 is een tabel opgenomen met alle mogelijke beëindigingsmogelijkheden voor een huurcontract. Welke mogelijkheden heeft de verhuurder om een contract te beëindigen, ingeval huurder niet akkoord gaat met een aanbod van een nieuw c.q. gewijzigd huurcontract voor de bedrijfsruimte. Onderstaand schema voorziet in kolom één in alle mogelijkheden om een huurcontract bedrijfsruimte te doen eindigen. Kolom twee geeft weer of de mogelijkheid opgaat voor 290-bedrijfsruimte, en kolom drie geeft dit weer voor 230a-bedrijfsruimte. Deze bijlage is ter ondersteuning van hoofdstuk 7 (Huurcontract wijzigen en opzeggen).

Bijlage 8**Beëindigingsmogelijkheden
huurcontracten bedrijfsruimte**

Mogelijkheden	290	230a
Ontbinden o.g.v. tekortkoming in de nakoming (art. 7:231 en 6:265 BW)	x	x
Ontbinding o.g.v. onvoorziene omstandigheden (art. 6:258 BW)	x	x
Ontbinding o.g.v. onmogelijk geworden huurgenot (art. 7:206 en 7:210 BW)	x	x
Ontbinding o.g.v. sluiting gehuurde door burgemeester en wethouder (art. 13b Opw en 174a Gw)	x	x
Vernietiging o.g.v. dwaling (art. 3:44 BW)	x	x
Vernietiging o.g.v. bedrog (art. 3:44 BW)	x	x
Vernietiging o.g.v. misbruik van omstandigheden (art. 7:229 BW)	x	x
Beëindiging o.g.v. redelijkheid en billijkheid (art. 6:249 BW)	x	x
Beëindiging o.g.v. dood van de huurder (art. 7:229 en 7:302 BW)	x	x
Beëindiging o.g.v. faillissement van de huurder (art. 29 Fw)	x	x
Opzegging wegens slechte bedrijfsvoering (art. 7:296 lid 1 sub a BW)	x	x
Opzegging wegens dringend eigen gebruik (art. 7:296 lid 1 sub b BW)	x	x
Opzegging wegens niet toestemmen met redelijk aanbod nieuwe huurovereenkomst (art. 7:296 lid 4 sub c BW)	✓	x
Opzeggen wegens verwezenlijken geldend bestemmingsplan (art. 7:296 lid 4 sub d BW)	x	x
Einde huurtermijn of opzeggen tegen einde huurtermijn (art. 7:227 BW)	x	✓
Beëindiging met wederzijds goedvinden	✓	✓

Bijlage 9

Juridische consequenties volgens de wet

Bijlage 9 voorziet in een overzicht met de juridische consequenties c.q. risico's die volgens de wet bestaan, ingeval van huurcontracten die niet in lijn zijn met het huidige huurrecht. In de eerste kolom staan relevante artikelen vermeld, in kolom twee wordt het artikel omschreven. In kolom drie en vier wordt aangegeven of het artikel van toepassing is voor 290- en/of 230a-bedrijfsruimte. Deze bijlage is ter ondersteuning van hoofdstuk 8.

Bijlage 9

Juridische consequenties volgens de wet

Artikel	Omschrijving	290	230a
3:40 BW	Lid 2: Strijd met dwingende wetsbepaling leidt tot nietigheid van de rechtshandeling, doch, indien de bepaling uitsluitend strekt ter bescherming van één der partijen bij een meerzijdige rechtshandeling, slechts tot vernietigbaarheid, een en ander voor zover niet uit de strekking van de bepaling anders voortvloeit. Lid 3: Het vorige lid heeft geen betrekking op wetsbepalingen die niet de strekking hebben de geldigheid van daarmee strijdige rechtshandelingen aan te tasten.	✓	✓
3:49 BW	Een vernietigbare rechtshandeling wordt vernietigd hetzij door een buitengerechtelijke verklaring, hetzij door een rechterlijke uitspraak	✓	✓
3:50 BW	Lid 1: Een buitengerechtelijke verklaring die een rechtshandeling vernietigt, wordt door hem in wiens belang de vernietigingsgrond bestaat, gericht tot hen die partij bij de rechtshandeling zijn.	✓	✓
3:51 BW	Lid 1: Een rechterlijke uitspraak vernietigt een rechtshandeling, doordat zij een beroep in rechte op een vernietigingsgrond aanvaardt. Lid 2: Een rechtsvordering tot vernietiging van een rechtshandeling wordt ingesteld tegen hen die partij bij de rechtshandeling zijn. Lid 3: Een beroep in rechte op een vernietigingsgrond kan te allen tijde worden gedaan ter afwering van een op de rechtshandeling steunende vordering of andere rechtsmaatregel. Hij die dit beroep doet, is verplicht om zo spoedig mogelijk daarvan mededeling te doen aan de partijen bij de rechtshandeling die niet in het geding zijn verschenen.	✓	✓
3:52 BW	Lid 1: Rechtsvorderingen tot vernietiging van een rechtshandeling verjaren: sub a: ingeval van onbekwaamheid (...). sub b: ingeval van bedreiging of misbruik (...). Sub c: ingeval van bedrog, dwaling of benadeling (...). sub d: in geval van een andere vernietigingsgrond: drie jaren nadat de bevoegdheid om deze vernietigingsgrond door een buitengerechtelijke verklaring worden vernietigd. Lid 2: Na de verjaring van de rechtsvordering tot vernietiging van de rechtshandeling kan deze niet meer op dezelfde vernietigingsgrond door een buitengerechtelijke verklaring worden vernietigd.	✓	✓
3:53 BW	Lid 1: De vernietiging werkt terug tot het tijdstip waarop de rechtshandeling is verricht. Lid 2: Indien de reeds ingetreden gevolgen van een rechtshandeling bezwaarlijk ongedaan gemaakt kunnen worden, kan de rechter desgevraagd aan een vernietiging geheel of ten dele haar werking ontzeggen. Hij kan aan een partij die daardoor onbillijk wordt bevoordeeld, de verplichting oplegging tot een uitkering in geld aan de partij die benadeeld wordt.	✓	✓

3:55 BW	Lid 1: De bevoegdheid om ter vernietiging van een rechtshandeling een beroep op een vernietigingsgrond te doen vervalt, wanneer hij aan wie deze bevoegdheid toekomt, de rechtshandeling heeft bevestigd, nadat de verjaringstermijn ter zake van de rechtsvordering tot vernietiging op die grond een aanvang heeft genomen.	✓	✓
	Lid 2: Eveneens vervalt de bevoegdheid om een beroep op een vernietigingsgrond te doen, wanneer een onmiddellijk belanghebbende na de aanvang van de verjaringstermijn aan hem aan wie deze bevoegdheid toekomt een redelijke termijn heeft gesteld om te kiezen tussen bevestiging en vernietiging en deze binnen deze termijn geen keuze heeft gedaan.		
6:203 BW	Lid 1: Degene die een ander zonder rechtsgrond een goed heeft gegeven, is gerechtigd dit van de ontvanger als onverschuldigd betaald terug te vorderen.	✓	✓
	Lid 2: Betreft de onverschuldigde betaling een geldsom, dan strekt de vordering tot teruggave van een gelijk bedrag.		
	Lid 3: Degene die zonder rechtsgrond een tegenprestatie van andere aard heeft verricht heeft eveneens jegens de ontvanger recht op ongedaanmaking daarvan.		
7:291	Lid 1: Van de bepalingen in deze afdeling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.	✓	x
	Lid 2: Bedingen die ten nadele van de huurder afwijken van bepalingen van deze afdeling, kunnen evenwel, behoudens wanneer het betreft een afwijking van artikel 307, niet op grond die grond worden vernietigd, indien zij zijn goedgekeurd door de rechter.		
	Lid 3: Ieder van de partijen kan een zodanige goedkeuring verzoeken. De goedkeuring wordt alleen gegeven indien het geding de rechten die de huurder aan deze afdeling ontleent, niet wezenlijk aantast of diens maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat hij de bescherming van de onderhavige afdeling in redelijkheid niet behoeft.		
	Lid 4: Het verzoek bevat, behalve de gronden waarop het berust, de tekst van de goed te keuren bedingen.		

Bijlage 10

Juridische consequenties volgens de rechtspraak

Bijlage 10 bestaat uit drie onderdelen, te weten A (Criteria Jurisprudentie), B (Uitleg criteria) en C (Relevante citaten per uitspraak). Bijlage 10A bevat een tabel die per uitspraak aangeeft of bepaalde criteria aan bod komen. De in de tabel gebruikte afkortingen zijn in de legenda terug te vinden. Bijlage 10B voorziet in een toelichting op de criteria opgenomen in de tabel in bijlage 10 A. Tot slot zijn een aantal relevante citaten per uitspraak terug te vinden in bijlage 10C. De bijlagen zijn relevant voor de beantwoording van hoofdstuk 8.

Bijlage 10A Criteria jurisprudentie

Tabel 1 Overzicht uitspraken

	290-Bedrijfsruimte (7:290 BW)	Indeplaatsstelling (7:309 BW)	Overgangsrecht
BK 0984	Ib, Onv, Afg	Gib, Nvt	Gib, Nvt
BL 9562	Ib, Ntd	Ib, Ntd	Ib, Vol, Aan
BO 5836	Ib, Ntd	Ib, Ntd	Ib, Vol, Aan
BU 4956	Ib, Ntd	Gib, Nvt	Gib, Nvt
BV 7059	Ib, Ntd	Gib, Nvt	Gib, Nvt

Tabel 1 Vervolg

	Nieuwe huurovereenkomst	Afwijkend beding (7:291 BW)	Haviltex-criterium
BK 0984	Gib, Nvt	Gib, Nvt	Ib, Onv, Afg
BL 9562	Gib, Nvt	Ib, Vol, Aan	Gib, Nvt
BO 5836	Gib, Nvt	Ib, Ntd	Gib, Nvt
BU 4956	Gib, Nvt	Gib, Nvt	Ib, Vol, Aan
BV 7059	Ib, Onv, Afg	Gib, Nvt	Gib, Vol, Aan

Tabel 1 Vervolg

	Nadelig beding (7:291 BW)	Vernietigbare bepaling (7:291 BW)	Strijdig?
BK 0984	Gib, Nvt	Gib, Nvt	Y
BL 9562	Ib, Vol, Nvt	Ib, Vol, Aan	Y
BO 5836	Ib, Vol, Aan	Ib, Vol, Aan	Y
BU 4956	Gib, Nvt	Gib, Nvt	Y
BV 7059	Gib, Nvt	Gib, Nvt	Y

Legenda

1. Behandeling van het criterium

Inhoudelijke behandeling	Ib
Geen inhoudelijke behandeling	Gib

2. Conclusie van rechter over criterium

Voldoende gesteld of gebleken	Vol
Onvoldoende gesteld of gebleken	Onv
Niet(s) gesteld of gebleken	Ngg
Niet aan behandeling toegekomen	Nat
Niet ter discussie/ staat vast	Ntd

3. Eindoordeel van de rechter over criterium

Aangenomen	Aan
Afgewezen/ niet aangenomen	Afg
Niet van toepassing	Nvt

4. Uitkomst wel/geen strijdige bepaling

Strijdige bepaling niet aangenomen	X
Strijdige bepaling wel aangenomen	Y
Regres gedeeltelijk aangenomen/ Gedeeltelijk niet aangenomen	XY

Bijlage 10B

Toelichting criteria

290-Bedrijfsruimte

Het betreft een 290-bedrijfsruimte, waarop het huurregime voor middenstandsbedrijfsruimte van toepassing is.

Indeplaatsstelling

Een indeplaatsstelling in de zin van artikel 7:309 BW houdt in *'dat de oorspronkelijke huurder de huurovereenkomst door verkoop en overdracht van zijn uitgeoefende bedrijf in het gehuurde aan een derde over kan dragen, zonder dat de verhuurder daaraan op vrijwillige basis medewerking behoeft te verlenen'*.¹¹³ Er wordt bij een indeplaatsstelling *'geen nieuwe huurovereenkomst gesloten, maar alle rechten en plichten uit de lopende overeenkomst worden overgenomen door de opvolgende ondernemer'*.¹¹⁴

Overgangsrecht

Het overgangsrecht *'regelt de overgang van een oude naar een nieuwe wet. In de overgangswet, die vaak met de nieuwe wet gepaard gaat, wordt geregeld in welke bepaalde gevallen de oude of de nieuwe wet moet worden toegepast'*.¹¹⁵

Dergelijke regelingen zijn in het leven geroepen om te voorzien in een *'tijdelijke maatregel om de overgang naar een nieuwe situatie te vergemakkelijken'*.¹¹⁶

Nieuwe huurovereenkomst

De verhuurder kan de huurder een nieuwe huur-overeenkomst aanbieden, zolang de wijziging niet hoofdzakelijk bestaat uit een wijziging van de huurprijs.

Afwijkend beding

Een afwijkend beding is een regeling opgenomen in een huurcontract die afwijkt van de semi-dwingrechtelijke artikelen van afdeling 6, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.¹¹⁷

Haviltex-criterium

Onder het Haviltex-criterium wordt verstaan, dat het bij de uitleg *'van een contractuele bepaling aankomt op de zin die partijen in de omstandigheden van het geval redelijkerwijs aan de bepaling hebben mogen toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten'*.¹¹⁸

Nadelig beding

Van de artikelen van afdeling 6, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, mag niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, tenzij de rechter goedkeuring heeft gegeven (art. 7:291 BW). Wanneer er wel een dergelijk beding in de huurovereenkomst overeen wordt gekomen is er sprake van een nadelig beding.

¹¹³ www.huurgeschil.nl (zoek op: indeplaatsstelling).

¹¹⁴ www.das.nl/kennisportal (ga naar: bedrijfspand > indeplaatsstelling).

¹¹⁵ www.encyclo.nl (zoek op: overgangsrecht).

¹¹⁶ Koenen 2006, p. 811.

¹¹⁷ Den Engelsman en Terstegge 2011, p. 64.

¹¹⁸ T.H. Tanja-van den Broek p. 1.

Vernietigbare bepaling

Wanneer de huurder en verhuurder een bepaling op nemen in de huurovereenkomst die nadelig is voor de huurder, dan kan de huurder deze bepaling vernietigen door middel van een buitengerechtelijke verklaring gericht aan de verhuurder of door middel van een rechterlijke uitspraak (art. 3:49).¹¹⁹

Strijdig

Met het criteria strijdig wordt bedoelt dat de verhuurder in strijd met de wet- en regelgeving handelt. Hierbij kan gedacht worden aan een beding opgenomen in de huurovereenkomst, dat niet in lijn is met de wet- en regelgeving. Reden hiervoor kan zijn een verandering van het huurrecht of het opnemen van een afwijkend beding ten nadele van de huurder, zonder rechterlijke goedkeuring.

¹¹⁹ Den Engelsman en Terstegge 2011, p. 64.

Bijlage 10C

Relevante citaten per uitspraak

Hof 's-Hertogenbosch 22 oktober 2009, LJN BK 0984

In de uitspraak BK 0984 staat het huurregime centraal. Is er sprake van een 230a-huurregime of een 290-huurregime? Wanneer bij een 230a-bedrijfsruimte een 290-huurovereenkomst wordt gesloten, wil dit niet altijd betekenen dat de rechter dit regime zal handhaven. Uit deze uitspraak blijkt dat de rechter het juiste huurregime van toepassing verklaard. Relevante citaten uit deze uitspraak zijn:

*"Het doel van de onderhuurovereenkomst is onmiskenbaar de huisvesting van een cultureel jongerencentrum. Een dergelijk centrum valt buiten de in artikel 7:290 lid 2 BW opgesomde categorieën. Ook feitelijk is het gehuurde ingericht en wordt het gebruikt als een cultureel jongerencentrum. Dat het centrum bedrijfsmatig, dat wil zeggen zonder structurele overheids- subsidie, wordt geëxploiteerd, betekent nog niet dat het deswege moet worden aangemerkt als een cafébedrijf in de zin van artikel 7:290 lid 2 BW. Horeca is in dit geval geen doel op zichzelf, maar slechts een – belangrijke – bron van inkomsten waaruit de culturele activiteiten bekostigd dienden te worden."*¹²⁰

*"Voorts leidt de omstandigheid dat partijen voor de opmaak van de onderhuurovereenkomst gebruik hebben gemaakt van een modelcontract voor bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, op zichzelf nog niet tot de gevolgtrekking dat de onderhuurovereenkomst naar de bedoeling van partijen door artikel 7:290 BW e.v. wordt gereguleerd. Mede gelet op het feit dat de overeenkomst qua duur en opzegbevoegdheden nadrukkelijk afwijkt van dat wettelijk regime, ligt het niet voor de hand om aan te nemen dat partijen dat regime daadwerkelijk beoogden."*¹²¹

Hoge Raad 28 mei 2010, LJN BL 9562

In het arrest BL 9662 staat het 'afwijkende beding' centraal. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat een verhuurder niet een beding dat ten nadele van de huurder afwijkt van de artikelen van afdeling 6, Boek 7 BW kan vernietigen, op grond van het gegeven dat het beding in strijd is met de wet. Relevante citaten uit deze uitspraak zijn:

*"...dat art. 7:303 BW gelezen in samenhang met art. 7:291 BW - in afwijking van art. 7A:1632 (oud) BW – een bepaling van semi-dwingend recht is, dat wil zeggen een bepaling waarvan niet ten nadele van de huurder – maar wel ten nadele van de verhuurder – kan worden afgeweken."*¹²²

*"...ingevolge het bepaalde in art. 68a en 206 ONBW moet worden aangenomen dat art. 7:303 BW onmiddellijke werking heeft en dus van toepassing is op de vordering die is ingesteld na de inwerkingtreding van deze bepaling op 1 augustus 2003."*¹²³

"Voorts moet uitgangspunt zijn dat art. 7:291 BW, dat uitsluitend strekt tot bescherming van de belangen van de huurder, ook van toepassing is op contractuele bedingen die beogen af te wijken van de in art. 7:303 lid 1 opgenomen bevoegdheid in bepaalde gevallen een andere bepaling van de huurprijs te vorderen. Dit betekent dat afwijkingen van art. 7:303 ten gunste van de huurder zijn toegestaan. In zoverre is kennelijk een wijziging beoogd ten opzichte van het oude recht, waarin met de woorden "ongeacht enig andersluidend beding" in art. 1632a tot uitdrukking was gebracht dat zowel huurder als

¹²⁰ Hof 's-Hertogenbosch 22 oktober 2009, LJN BK 0984, p. 4.

¹²¹ Hof 's-Hertogenbosch 22 oktober 2009, LJN BK 0984, p. 4.

¹²² HR 28 mei 2010, LJN BL 9562, p. 3.

¹²³ HR 28 mei 2010, LJN BL 9562, p. 3.

*verhuurder de nietigheid kon invoeren van een contractuele regeling die afbreuk deed aan de in deze bepaling gegeven bevoegdheid.*¹²⁴

Hof 's-Hertogenbosch 23 november 2010, LJN BO 5836

Het overgangsrecht staat centraal in de uitspraak BO 5836. Uit deze uitspraak blijkt dat het nieuwe huurrecht met de grotere bescherming voor de huurder, zo spoedig mogelijk effectief moet worden. En in beginsel het nieuwe huurrecht van toepassing zal zijn. Relevante citaten uit deze uitspraak zijn:

*"Ingevolge artikel 68a Ow NBW is titel 4 van Boek 7 vanaf het in werking treden ervan in beginsel van toepassing. Artikel 206 Ow NBW bepaalt dat bepalingen die tot nietigheid of vernietigbaarheid van een beding in een overeenkomst leiden, met ingang van het tijdstip van in werking treden van titel 4 van Boek 7 van toepassing zijn op de op dat tijdstip bestaande huurovereenkomsten.*¹²⁵

*"De strekking van deze bepalingen van overgangsrecht is het nieuwe huurrecht en de daarin opgenomen grotere bescherming van de huurder zo spoedig mogelijk effectief te doen zijn. Daaraan wordt afbreuk gedaan wanneer wordt aangenomen dat aan het overgangsrecht een beperkte uitleg moet worden gegeven.*¹²⁶

Hof Amsterdam 25 oktober 2011, LJN BU 4956

In de uitspraak BU 4956 staat het Haviltex-criterium centraal. Uit deze uitspraak blijkt dat wanneer de invulling van een bedrijfsruimte niet strijkt met het bestemmingsplan, dit voor rekening van de verhuurder kan komen. Dit ondanks enig anders luidend beding. Relevante citaten uit deze uitspraak zijn:

*"Uit [...] de overeenkomst [...] leidt het hof af dat [X] de bedrijfsruimte heeft gehuurd met het uitsluitende doel er een showroom in te vestigen. Vast staat dat door de strijdigheid met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan dit gebruik niet te realiseren valt. Aan het gehuurde kleef dus een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW.*¹²⁷

"[Y] heeft zich nog beroepen op het bepaalde in de artikelen 6.8.1 en 6.8.2 van de onder 5.1 aangehaalde Algemene Bepalingen, luidende (voor zover van belang):

"6.8.1 Huurder is verantwoordelijk voor, en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. (...) Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegenover de verhuurder.

*6.8.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven (...).*¹²⁸

"Dit beroep gaat niet op. De huurovereenkomst dient te worden uitgelegd aan de hand van het zgn. Haviltex-criterium. Bij die uitleg komt het niet aan op de zuiver taalkundige bepalingen van de overeenkomst, maar op de zin die partijen in de gegeven

¹²⁴ HR 28 mei 2010, LJN BL 9562, p. 3.

¹²⁵ Hof 's-Hertogenbosch 23 november 2010, LJN BO 5836, p. 4.

¹²⁶ Hof 's-Hertogenbosch 23 november 2010, LJN BO 5836, p. 4.

¹²⁷ Hof Amsterdam 25 oktober 2011, LJN BU 4956, p. 4.

¹²⁸ Hof Amsterdam 25 oktober 2011, LJN BU 4956, p. 4.

omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de bepalingen mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten.”¹²⁹

Rb. 's-Gravenhage 23 november 2011, LJN BV 7059

Het aanbieden van een nieuw huurcontract, betekend niet altijd dat er een nieuwe huurbeschermingsperiode wordt ingeroepen. Wanneer de nieuwe huurovereenkomst geen echte verandering bevat is er geen sprake van een vernieuwing. Relevante citaten uit deze uitspraak zijn:

“Het creëren van een nieuwe huurbeschermingsperiode was door partijen niet bedoeld. Van vernieuwing van de huurovereenkomst was dan ook in feite geen sprake.”¹³⁰ “Huurder kan dan ook gebruik maken van de mogelijkheid om [...] een voorstel te doen tot huurprijswijziging ex artikelen 7:303 en 7:304 BW.”¹³¹

“De kantonrechter verklaart voor recht dat de huurovereenkomst [...] niet als een nieuwe huurovereenkomst kan worden aangemerkt.”¹³²

¹²⁹ Hof Amsterdam 25 oktober 2011, LJN BU 4956, p. 4.

¹³⁰ Rb. 's-Gravenhage 23 november 2011, LJN BV 7059, p. 4.

¹³¹ Rb. 's-Gravenhage 23 november 2011, LJN BV 7059, p. 3.

¹³² Rb. 's-Gravenhage 23 november 2011, LJN BV 7059, p. 4.