

# Huur van winkel- en horecaruimte



**Huurcontract**

**Redelijke huurprijs**

**Verzekeringen**

**Verbouwen, onderhoud, reparatie**

**Verkoop, faillissement, overlijden**

**Checklist huurcontract**

Juli 2011 / E-0116

© Kamer van Koophandel Nederland, Woerden

.....  
Hoewel aan deze tekst veel zorg is besteed, wordt voor de inhoud geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.  
Evenmin kan aan de inhoud enigerlei recht worden ontleend.

## 1. Het huurcontract

Kortlopend huurcontract

Wat huurt u precies?

Ontbindende voorwaarden

Opzeggen na vijf jaar

Onderhuur

## 2. Wat is een redelijke huurprijs?

Waarborgsom

Huurprijsindex

Huurprijsverhoging

## 3. Verzekeringen

Goederen- en inventarisverzekering

Opstalverzekering

Bedrijfsschadeverzekeringen

## 4. Verbouwen, onderhoud en reparatie

Verbouwen

Onderhoud en reparatie

## 5. Verkoop, faillissement en overlijden

Verkoop van uw bedrijf

Verkoop van het pand

Faillissement

(Ver)huurder overlijdt

## 6. Checklist huurovereenkomst

# 1. Het huurcontract

Huurt u een winkel, restaurant of café? Dan heeft u als middenstander een betere huurbescherming dan huurders van bijvoorbeeld kantoren. Dit komt omdat u door uw klantenkring gebonden bent aan de locatie.

Huurders van middenstandsbedrijfsruimten zijn de eerste tien jaar verzekerd van het huurrecht. Het huurcontract verdeelt deze termijn in twee keer vijf jaar. Zegt u of de eigenaar de huur niet op voor afloop van de eerste vijf jaar? Dan wordt het contract automatisch met vijf jaar verlengd. Na tien jaar krijgt u een contract voor onbepaalde tijd.



Een modelcontract voor huur van winkelruimte vindt u op [www.kvk.nl/modelcontracten](http://www.kvk.nl/modelcontracten)

## Kortlopend huurcontract

Wilt u zich niet voor minimaal vijf jaar binden? Dan kunt u een kortlopend contract kiezen van maximaal twee jaar. Het contract eindigt automatisch na afloop van de afgesproken termijn. Wilt u na afloop van het contract het pand nogmaals voor maximaal twee jaar huren? Dan heeft u toestemming van de kantonrechter nodig. In andere gevallen kan de overeenkomst worden verlengd tot een totale periode van 5 + 5 jaar.

## Wat huurt u precies?

Leg in het huurcontract vast wat u precies huurt. Beschrijf de ruimte, de bestemming, het vloeroppervlak, de voorzieningen en de onderhoudsstaat van het pand. Maak een plattegrond en geef daarop duidelijk aan welke ruimten voor klanten zijn en wat u bijvoorbeeld als magazijn gebruikt. Voor beide ruimten geldt vaak een andere huurprijs.

### **Ontbindende voorwaarden**

Het huurcontract kunt u het beste aangaan onder voorwaarde dat u alle benodigde vergunningen krijgt. Bijvoorbeeld: u wilt een winkel huren en de gevel verbouwen. Zonder de nieuwe gevel is het pand niet interessant voor u. Neem dan in het huurcontract op dat u het pand niet huurt als u de bouwvergunning niet krijgt.

### **Opzeggen na vijf jaar**

Zowel u als de verhuurder kan tegen het einde van de eerste vijf jaar de huur opzeggen. Dit moet één jaar van te voren per aangetekende brief. Als de huurder opzegt, dan eindigt de huur altijd. Zegt de verhuurder op en gaat u daarmee niet akkoord? Dan moet de verhuurder de kantonrechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen. Tot die tijd blijft het contract bestaan. De kantonrechter zal het verzoek alleen toestaan:

- als u zich niet als een goede huurder heeft gedragen;
- als de verhuurder, zijn echtgenote of kinderen het pand zelf dringend en langdurig nodig hebben.

### **Opzeggen na vijf + vijf jaar**

Als de huur na vijf jaar niet is beëindigd, dan gaat de tweede periode van vijf jaar in. Vanaf het negende jaar kunt u of de verhuurder weer opzeggen. Er geldt een opzegtermijn van één jaar. Als de huurder opzegt, dan eindigt de huur altijd. De verhuurder moet daarvoor naar de kantonrechter. Die zal het verzoek van de verhuurder in de volgende gevallen toestaan:

- als u zich niet als een goede huurder heeft gedragen;
- als de verhuurder, zijn echtgenote of kinderen het pand zelf dringend en langdurig nodig hebben;
- als het bestemmingsplan voor het bedrijfspand gewijzigd is;
- als u niet instemt met een redelijk aanbod voor een nieuw huurcontract. Wijziging van de huurprijs valt hier niet onder.

### **Na 10 jaar**

Na tien jaar heeft u een contract voor onbepaalde tijd, met een opzegtermijn van 1 jaar voor beide partijen. Bent u het niet eens met huuropzegging door de verhuurder? Dan moet de kantonrechter op basis van belangenafweging een uitspraak doen.

### **Onderhuur**

U mag de winkel- of horecaruimte onderverhuren. Behalve als dit niet mag volgens het huurcontract, of als u kunt vermoeden dat de verhuurder er redelijke bezwaren tegen heeft.

Voor het onderhuurcontract gelden dezelfde regels als voor het huurcontract. Als het huurcontract eindigt, dan eindigt het onderhuurcontract ook. Stem deze termijnen dus op elkaar af.

## 2. Wat is een redelijke huurprijs?

De hoogte van de huur van een bedrijfspand is vrij onderhandelbaar. De prijs is onderdeel van het huurcontract. Richtprijzen kunt u opvragen bij een bedrijfsmakelaar of huurders van vergelijkbare panden in de omgeving. Factoren die een rol spelen:

- locatie;
- vloeroppervlakte;
- staat van onderhoud;
- huurtermijn: hoe korter de termijn, hoe hoger vaak de prijs;
- voorzieningen zoals elektra, gas, water, telefoon;
- overige servicekosten zoals schoonmaak en beveiliging.

### Waarborgsom

Het is niet ongebruikelijk dat de verhuurder u bij ondertekening van het huurcontract om een waarborgsom vraagt. Een waarborgsom is meestal bedoeld als garantie dat u de huursom en eventuele schade aan het pand betaalt. U bent niet wettelijk verplicht een waarborgsom te storten. Maar als die eenmaal is afgesproken, moet u zich er wel aan houden.

### Huurprijsindex

In het huurcontract staat of tussentijdse huurverhoging mogelijk is en op welke manier dit gebeurt. Huurverhoging kan met een vast bedrag, een percentage of via een indexering. Staat er in het huurcontract niets over een tussentijdse huurverhoging? Dan is dit ook niet mogelijk.

De jaarlijkse huurverhoging van een bedrijfspand wordt meestal bepaald door het consumentenprijsindexcijfer van het CBS van de afgelopen twee jaar met elkaar te vergelijken. De berekeningswijze is (nieuw – oud) : oud en de uitkomst vermenigvuldigen met 100.

Op de website van het CBS kunt u de 'stapsgewijze berekening huurprijsaanpassing' online uitvoeren: [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)



### Huurprijsverhoging

Na afloop van elke huurperiode kunt u een nieuwe huurprijs afspreken. Een sterke daling of stijging van de marktprijzen zou hier bijvoorbeeld aanleiding voor kunnen zijn. Als u het niet eens bent met een huurprijsvoorstel van de verhuurder, dan kunt u de kantonrechter inschakelen. Vraag wel eerst advies aan een makelaar of de Bedrijfshuuradviescommissie. Dit is een door de KvK ingestelde onafhankelijke commissie die adviseert over huurprijzen van middenstandsbedrijfspanen. De commissie vergelijkt de huurprijzen die de laatste vijf jaar zijn gevraagd voor vergelijkbare panden in de directe omgeving. Vraag uw KvK om contactgegevens van de Bedrijfshuuradviescommissie.

## 3. Verzekeringen

Meestal zorgt de verhuurder voor de verzekering van het pand. U als huurder bent verantwoordelijk voor alles wat er in staat.

### **Goederen- en inventarisverzekering**

Dit is belangrijk als u goederen op voorraad heeft. Brand en inbraak kunnen behoorlijke schade veroorzaken. Ook aan bedrijfsinventaris als computers. De verzekeraar stelt wel als voorwaarde dat u het pand goed beveiligd.

### **Opstalverzekering**

Meestal sluit de verhuurder die af. De opstalverzekering dekt schade als gevolg van brand, blikseminslag of ontploffing. Glasschade is niet automatisch meeverzekerd. Sluit hiervoor een aparte verzekering af.

### **Bedrijfsschadeverzekeringen**

Door brand of inbraak kan uw bedrijf enige tijd stil komen te liggen. In die tijd verdient u niets terwijl alle kosten gewoon door blijven lopen. Een bedrijfsschadeverzekering vergoedt deze kosten.



[www.kvk.nl/verzekeringen](http://www.kvk.nl/verzekeringen)

## 4. Verbouwen, onderhoud en reparatie

Wilt u een toonbank installeren of een koelcel? U mag als huurder het pand niet zomaar verbouwen. Daarvoor zijn afspraken met de verhuurder nodig. Leg afspraken schriftelijk vast. Dat geldt ook voor het onderhoud.

### **Verbouwen**

Als het huurcontract afloopt, wil de verhuurder het pand weer in oorspronkelijke staat terug hebben. U kunt ook andere afspraken maken met de verhuurder. Bijvoorbeeld dat u de verbouwing niet ongedaan hoeft te maken of dat u er een vergoeding voor krijgt. Leg afspraken schriftelijk vast voordat u aan een verbouwing begint.

### **Onderhoud en reparatie**

De verhuurder is verantwoordelijk voor het grote onderhoud. Kleine gebreken zijn voor uw rekening. Om conflicten hierover te vermijden, is het belangrijk dat de staat van het pand in het huurcontract goed omschreven is.

Als de verhuurder niet voor het nodige onderhoud zorgt, maan hem dan schriftelijk aan. Gebeurt er vervolgens niets, dan mag u zelf actie ondernemen. U zorgt bijvoorbeeld zelf voor het onderhoud en verrekent de kosten met de huurprijs.

# 5. Verkoop, faillissement en overlijden

## Verkoop van uw bedrijf

U wilt uw bedrijf verkopen en de koper wil het huurcontract samen met het bedrijf overnemen. Hiervoor is toestemming nodig van de verhuurder. Gaat hij niet akkoord, dan kunt u toestemming vragen aan de kantonrechter.

Weigeren van de nieuwe huurder kan alleen als er gegronde twijfels zijn over zijn financiële situatie: kan hij de huur wel betalen? Ook als de koper geen verklaring omtrent gedrag kan overhandigen, mag de verhuurder hem weigeren.

Als de koper van uw bedrijf het lopende huurcontract van u overneemt, mag de verhuurder de huurprijs niet zomaar verhogen.

## Verkoop van het pand

### Aan u als huurder

Wil uw verhuurder het pand verkopen? U kunt als huurder vastleggen dat u in dat geval voorrang heeft om het pand te kopen. Dit heet een koopoptie of een kooprecht.

### Aan een derde

Als het pand dat u huurt een nieuwe eigenaar krijgt, dan moet de nieuwe verhuurder zich aan het bestaande huurcontract houden. Kan de nieuwe eigenaar voor de rechter aantonen dat hij het pand dringend voor zichzelf of familie nodig heeft als winkelruimte? Dan mag hij de huurovereenkomst opzeggen. Dit kan in de drie jaar na de aankoop. De nieuwe eigenaar moet zich wel aan de looptijd van het contract en aan de opzegtermijn houden.

## Voorbeeld

U heeft een huurovereenkomst voor vijf jaar. In het derde jaar krijgt het pand een nieuwe eigenaar of verhuurder. Hij stelt u hiervan direct en schriftelijk op de hoogte. Vervolgens kan hij u in het zesde jaar de huur opzeggen. Beëindiging van de huur kan pas aan het einde van het tiende jaar.

## Faillissement

Als u als huurder failliet gaat, kan de curator of de verhuurder het huurcontract tussentijds beëindigen. De opzegtermijn is maximaal drie maanden.

Gaat de verhuurder failliet, dan is dat geen reden om het huurcontract met u te beëindigen. De curator kan in dat geval het pand verkopen.

## (Ver)huurder overlijdt

Als u als huurder overlijdt, mogen uw erfgenamen tot zes maanden na uw overlijden de huur opzeggen. De opzegtermijn is in dit geval één maand.

Overlijdt uw verhuurder? Dan betekent dit niet dat de huurovereenkomst met u eindigt. De erfgenamen van de verhuurder treden in zijn plaats en het huurcontract met u loopt gewoon door.

# 6. Checklist huurovereenkomst

In het huurcontract staat:

## 1. Persoonsgegevens huurder en verhuurder

## 2. Beschrijving bedrijfsruimte, adres en bestemming

## 3. Huurprijs

- Onderzoek wat een redelijke huurprijs is. Vraag dat bijvoorbeeld na bij huurders van vergelijkbare panden in de omgeving of laat een makelaar het pand taxeren.
- Wat spreekt u af over tussentijdse (meestal jaarlijkse) huurverhogingen?

## 4. Betaalt u de huur per maand, vooruit of achteraf?

## 5. Waarborgsom of bankgarantie

## 6. Opzegtermijn en opzegformaliteiten

## 7. Verbouwen

- Onder welke voorwaarden mag de huurder verbouwen?
- De huurder mag aanpassingen bij ontruiming van het gehuurde afbreken en verwijderen. U kunt een afspraak maken over een vergoeding voor uw investeringen.

## 8. Huurprijsherziening

Als u het pand op uw kosten maar met toestemming van de eigenaar gaat verbouwen, kunt u afspreken dat dit bij de bepaling van de nieuwe huurprijs buiten beschouwing blijft. Dit geldt ook bij de formulering van een optierecht en/of voorkeursrecht van koop.

## 9. Regeling reparatie en onderhoudsverplichtingen (ver)huurder

## 10. Regeling schade door onvoorziene omstandigheden en gebreken

## 11. Overdracht

Houd rekening met de situatie dat u uw bedrijf wilt overdragen of in een bv wilt inbrengen.

## 12. Gemeentelijke en andere belastingen (zoals onroerendezaakbelasting en precario)

Gebruikelijk is: onroerendezaakbelasting als eigenaar betaalt de verhuurder, de belasting als gebruiker betaalt de huurder.

## 13. Gas, water, elektriciteit

## 14. Onderhuur

Is dit niet, gedeeltelijk of geheel toegestaan?

## 15. Voorkeursrecht van koop

De huurder mag meestal kopen voor de prijs die een derde biedt. Houd rekening met verbeteringen die op uw kosten zijn aangebracht. Als u een koopoptie afspreekt, krijgt u aanspraak om het gehuurde te mogen kopen.

## 16. Servicevoorzieningenpakket en servicekosten

## 17. Verzekeringen

## 18. Reclame

Mag u teksten, lichtbakken en dergelijke op de gevel aanbrengen?