

## Toekomstige Bedrijfsruimte

Bij het zoeken naar een geschikte bedrijfsruimte kunnen er talloze vragen op u afkomen. Wijk in bedrijf Utrecht wil u graag helpen bij het nemen van de juiste beslissingen over uw toekomstige bedrijfsruimte.

### Locatie

Bij de keus van een bedrijfsruimte dient u vooral te letten op de locatie van het pand. De locatie bepaalt voor een groot deel de hoogte van de huur. Het is van belang dat het pand beantwoordt aan uw wensen. Te denken valt aan de aanloop, parkeergelegenheid, het aantal vierkante meters Netto Vloer Oppervlakte, bereikbaarheid, eventuele bedrijfsuitbreiding, uitstraling en de kwaliteit van de bedrijfsruimten in de directe omgeving.

### Gemeentelijke instanties

Afhankelijk van uw werkzaamheden, kan het zijn dat voor uw bedrijfspand vergunningen moeten worden aangevraagd. Die vergunningen worden door diverse instanties afgegeven. Controleer altijd bij de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente wat de bestemming van de bedrijfsruimte is. Daarnaast dient u bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht te controleren welke milieuwetgeving voor uw bedrijf van toepassing is. Controleer ook of u andere vergunningen, zoals een milieuvergunning of bouwvergunning dient aan te vragen.

### Wat gaat u huren?

Het is van het grootste belang dat u weet wat u huurt en onder welke voorwaarden u dat doet. Er worden verschillende termen door elkaar gebruikt en dat kan erg verwarrend werken.

Het beste kunt u uitgaan van de Netto Vloer Oppervlakte, dit is de oppervlakte die u daadwerkelijk gaat gebruiken voor uw bedrijf. De verhuurder gaat meestal uit van een Bruto Vloer Oppervlakte; hierin zijn ook de wc, de gang, de bezemkast en de kozijnen verwerkt. Huurt u casco, dan huurt u alleen de kale ruimte. Houd er rekening mee, dat u het gehuurde pand ook weer casco dient op te leveren na beëindiging van het huurcontract.

Huurt u op andere voorwaarden, dan is het verstandig goede afspraken te maken over wat u precies huurt. Dit kan bijvoorbeeld de telefooncentrale zijn, de zonwering, airconditioner of zelfs de gehele inventaris van een winkel of het meubilair van een kantoor (de zogenaamde 'turn-key' panden).

Wanneer u gaat verbouwen, moet u afspraken maken over de veranderingen die u aan het gebouw doet. Niet alle veranderingen of verbeteringen zult u vergoed krijgen na afloop van de huurperiode.

## **Huurprijs**

Naast de (kale) huur worden vaak servicekosten in rekening gebracht. Voor de verhuur van bedrijfsruimte geldt geen wettelijk maximum (zoals bij woonhuizen) en daardoor kunnen de kale huurprijzen van bedrijfspanden sterk uiteenlopen. In advertenties worden de huurprijzen meestal exclusief BTW en exclusief servicekosten vermeld.

Het is raadzaam de huren van vergelijkbare bedrijfsruimten en van verschillende aanbieders met elkaar te vergelijken. Om huurprijzen goed te kunnen vergelijken, rekent u uit wat de netto huurprijs per vierkante meter per jaar is. Vermenigvuldig hiertoe de maandelijkse huurprijs met twaalf en deel dit bedrag door het aantal vierkante meters.

## **Servicekosten**

Servicekosten zijn kosten die de huurder op grond van de huurovereenkomst bovenop de (kale) huurprijs betaalt. Hiervoor levert de verhuurder bepaalde diensten. Hij betaalt bijvoorbeeld voor gas, water en elektriciteit of voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten zoals het trappenhuis. Om welke diensten het gaat, staat vermeld in het huurcontract. De verhuurder is verplicht om jaarlijks een overzicht van de gemaakte servicekosten te verstrekken. Omdat veel huurders maandelijks een voorschot op de servicekosten betalen, kunnen op basis van dit overzicht de servicekosten en de voorschotten worden verrekend. Ga na of deze servicekosten redelijk zijn.

## **Huurcontract.**

De wet maakt onderscheid tussen verschillende soorten bedrijfsruimten:

1. Middenstandsbedrijfsruimte (artikel 290 BW)  
Winkels, cafés restaurants, afhaal- en besteldiensten, ambachtsbedrijven, hotels en kampeerbedrijven. Deze bedrijfsruimten moeten toegankelijk zijn voor het publiek en dienen voor de rechtstreekse levering van goederen of diensten. Bij deze huurovereenkomsten geniet u de bescherming van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Dit houdt onder andere in dat u termijn- en opzegbescherming geniet.
2. Alle overige bedrijfsruimte (artikel 230a BW)  
Banken, kantoren, pakhuizen, fabrieken, bedrijfsruimten van artsen et cetera. Daarnaast noemt de wet afhankelijke woningen: woningen die gekoppeld zijn aan een middenstandsbedrijfsruimte (bijvoorbeeld winkelwoningen).

## **Huurtermijn**

U gaat een huurcontract aan voor een bepaalde tijd. De verhuurder zal doorgaans een termijn van vijf of tien jaar overeenkomen. Het staat beide partijen vrij een andere termijn af te spreken. Huurcontracten van een jaar of twee jaar komen ook voor.

Bij middenstandsbedrijfsruimte geldt als uitgangspositie een huurtermijn van vijf jaar. Wanneer een van de partijen de huur niet opzegt, volgt automatisch een verlenging van vijf jaar. Bij huurovereenkomsten van twee jaar of korter gelden andere regels. Bij middenstandsbedrijfsruimte geldt een wettelijke opzegtermijn van twaalf maanden. Daarnaast heeft de wet enkele beschermende bepalingen opgenomen. Zo moet de verhuurder de huur met opgaaf van reden schriftelijk of per deurwaardersexploot opzeggen. Opzeggen is alleen

mogelijk met toestemming van de huurder, tenzij de huurder zich niet als 'een goed huurder' heeft gedragen of wanneer de verhuurder de bedrijfsruimte voor 'dringend eigen gebruik' nodig heeft.

Voor de overige bedrijfsruimten staat het partijen vrij een andere opzegtermijn te hanteren, wel geldt er een minimumopzegtermijn van één maand. De huurder mag bij de kantonrechter uitstel van ontruiming aanvragen. De kantonrechter kan de termijn verlengen met één jaar. Omdat dit verzoek maximaal drie keer bij de kantonrechter kan worden ingediend, is de maximale verlenging drie jaar.

### **Indeplaatsstelling, onderhuur en vermenging**

Indeplaatsstelling is het door een nieuwe huurder overnemen van alle rechten en plichten, verbonden aan het huren van de bedrijfsruimte. Hierbij geldt dat de eerste huurder duidelijke redenen moet hebben om de huur over te dragen. De verhuurder kan goede gronden hebben om niet akkoord te gaan met een indeplaatsstelling. Wil de verhuurder niet meewerken aan een indeplaatsstelling, dan kan de huurder een machtiging vragen aan de kantonrechter. Bij het overnemen van een huurcontract worden er in veel gevallen kosten in rekening gebracht bij de nieuwe huurder. Ga goed na waarvoor u betaalt en of deze kosten redelijk zijn.

In de regel geldt dat wanneer de hoofdhuur wordt opgezegd, ook de onderhuur wordt opgezegd. De hoofdhuurder moet de onderhuurder wel goed en tijdig inlichten over de opzegtermijn en de opzegging.

Vermenging treedt op wanneer u een andere activiteit gaat uitoefenen dan de activiteit die vermeld staat in het huurcontract. U bent altijd verplicht dit te melden – de verhuurder moet toestemming verlenen alvorens u start met de nieuwe werkzaamheden. Houd dit in de gaten: de verhuurder is niet verplicht akkoord te gaan.

### **Borg**

Het is gebruikelijk dat de huurder aan de verhuurder een borg betaalt in de vorm van enkele maanden huur. De borg wordt gestort of afgegeven door middel van een bankgarantie. Bij beëindiging van de huurovereenkomst worden eventuele schulden verrekend en de borg terugbetaald.

### **Ontbindende voorwaarden**

Het is nuttig om in het huurcontract ontbindende voorwaarden op te nemen. Dit kunnen voorwaarden zijn over de te verkrijgen financiering of vergunningen. Zo komen beide partijen niet voor onaangename verrassingen te staan.

### **Voorbeeldcontracten**

Een goed voorbeeld van een huurcontract en algemene voorwaarden zijn te vinden op de internetsites van de Kamer van Koophandel, het Wijk in bedrijf Utrecht en de Raad voor Onroerende Zaken.

### **Onderhandelingsstrategieën**

Wanneer u een bedrijfspand gaat bezichtigen, gaat u er dan vanuit dat u over de prijs en de voorwaarden moet onderhandelen. Enkele tips van het Wijk in bedrijf Utrecht:

- ✗ Zeg niet direct ja, temper uw enthousiasme;
- ✗ Weet wat u huurt. Kijk naar de kwaliteit van het pand. Ga samen met een deskundige het pand bekijken, twee mensen zien meer dan één;
- ✗ Reken de huurprijs terug naar de bruto prijs per vierkante meter en vergeet niet de servicekosten in de prijs op te nemen;
- ✗ Win bij instanties als het kadaster en de gemeente zoveel mogelijk informatie in over het verleden en de toekomst van de buurt en het gebouw;
- ✗ Zet zoveel mogelijk op papier, mondelinge overeenkomsten zijn wel bindend maar moeilijk aan te tonen;
- ✗ Stel een voorlopig contract op met ontbindende voorwaarden voordat u een huurprijs aanvaardt;
- ✗ Lees uw huurcontract goed door en win deskundig advies in voordat u tekent. Dit kan bijvoorbeeld bij het Wijk in bedrijf Utrecht of de Kamer van Koophandel.

### **Relevante internetsites**

Voor voorbeelden van huurcontracten kunt u kijken op de website van de Raad voor Onroerende Zaken: [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

Voor inschrijvingen in het handelsregister en informatie over vestigingswetgeving kunt u kijken op de website van de Kamer van Koophandel: [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl).

Voor informatie over gemeentelijke instanties in Utrecht, bestemmingsplannen kunt kijken op: [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl).

### **Wijk in bedrijf Utrecht**

Vleutenseweg  
3532 HE Utrecht  
Telefoon: 030-2867152

[info@wijkenbedrijfutrecht.nl](mailto:info@wijkenbedrijfutrecht.nl)  
[www.wijkenbedrijfutrecht.nl](http://www.wijkenbedrijfutrecht.nl)

*Wij proberen deze informatie zo actueel mogelijk te houden. Aanvullingen, wijzigingen en/of suggesties stellen wij daarom zeer op prijs.*

November 2008

Met dank aan

? B&A Groep Beleidsrealisatie bv Den Haag<sup>1</sup> voor het ter beschikking stellen van deze Informatiebladen.

---

<sup>1</sup> Auteursrecht;  
B&A Groep Beleidsrealisatie BV  
Postbus 829, 2501 CV Den Haag

Wij proberen deze informatie zo actueel mogelijk te houden. Aanvullingen, wijzigingen en/of suggesties stellen wij daarom zeer op prijs.

Mei 2006