



## **Mijn bedrijf is mijn pensioen. O ja, weet u het wel zeker? Kan ik mijn zaak wel te gelde maken?**

Ik heb nogal eens geschrokken gezichten gezien van ondernemers die bij mij om advies kwamen over een geschil aangaande het gehuurde bedrijfspand, waarbij voorgaande vraag aan de orde kwam. Ik moest hen namelijk uitleggen dat dit bepaald twijfelachtig is als het bedrijfspand waarin de onderneming wordt gedreven geen eigendom was, maar werd gehuurd. Kennelijk realiseren veel ondernemers zich helemaal niet dat een huurovereenkomst voor een bedrijfspand kan eindigen zonder dat de ondernemer en eigenaar van het in dat pand geëxploiteerde bedrijf dat bedrijf te gelde kan maken.

Essentie van het probleem is dat een huurovereenkomst een zogenaamde duurovereenkomst is, die in beginsel tijdelijk is en dus kan eindigen. Nu heeft de wetgever zich wel gerealiseerd dat een "winkelbedrijf" - zoals horeca - door zijn plaatsgebondenheid een bepaalde waarde vertegenwoordigt, veelal in de vorm van goodwill. In dergelijke bedrijven wordt daarom vaak geïnvesteerd. Daarnaast worden die bedrijven ook nogal eens verkocht en overgedragen, waarbij dan tevens voorraden en inventaris veelal worden overgedragen. Om die (investerings)waarde te beschermen heeft de wetgever de huurder de nodige bescherming geboden in de wet met betrekking tot het voortduren van de huurovereenkomst. Die bescherming zit allereerst in de zogenaamde termijnbescherming. Even los van de mogelijkheid om een kortlopende huurovereenkomst aan te gaan (minder dan 2 jaar) die deze bescherming niet heeft, betekent dit dat een huurovereenkomst gedurende minimaal 5 jaar niet kan worden opgezegd door de verhuurder. Men mag als eerste looptijd wel een langere duur dan 5 jaar afspreken, maar geen kortere (behalve die van korter dan 2 jaar). Na die eerste 5 (of meer) jaar kan de huurovereenkomst slechts op twee gronden worden opgezegd door de verhuurder en die moet bovendien de "goedkeuring" van de Kantonrechter vragen om de huur te laten eindigen. Wordt niet opgezegd, dan loopt de huurovereenkomst weer door tot minimaal in totaal 10 jaar; langer is ook weer toegestaan. Gedurende die looptijd kan de verhuurder de huur ook niet opzeggen. Is er in het huurcontract verder niks afgesproken, dan loopt de huurovereenkomst daarna voor onbepaalde tijd. Dat houdt in, dat de huurovereenkomst op zich opzegbaar is. De verhuurder moet echter wel weer wat moeite voor doen bij de Kantonrechter om de huur ook echt te laten eindigen.

Dat is de bescherming die de wet biedt om de gedane investeringen – start of overname – te kunnen terugverdienen. Terugverdienen, dat was de gedachte bij het geven van twee keer vijf jaar bescherming tegen opzeggen. Daarna kan een huurovereenkomst dus eindigen door opzegging, zij het dat de verhuurder wel goede gronden moet hebben voor de opzegging. Als goede gronden heeft de wet na de

eerste 5 jaar alleen dringend eigen gebruik en slecht huurderschap opgenomen. Na de volgende 5 jaar komen er nog twee gronden bij, terwijl dan ook op grond van een algemene belangenafweging de huuropzegging door de Kantonrechter kan worden goedgekeurd. Alleen als de verhuurder heeft opgezegd en vervolgens in het gehuurde een soortgelijke onderneming gaat of laat exploiteren, kan van hem een vergoeding worden gevorderd voor het door hem daardoor genoten voordeel. Dat voordeel moet de gewezen huurder aannemelijk maken en kan niet bestaan uit goodwill vanwege de gunstige ligging. Het is dus geen vergoeding van de door de huurder geleden schade door het verlies van zijn bedrijf, maar slechts een vergoeding voor het voordeel dat de verhuurder in die situatie in de schoot geworpen krijgt. Daarnaast is bij opzegging alleen nog een tegemoetkoming – dus geen volledige vergoeding – in de verhuis- en herinrichtingskosten mogelijk. Ik heb helaas meerdere malen zien gebeuren dat het daarbij bleef en de ondernemer met lege handen stond. Goed verweer voeren tegen de aangevoerde gronden van de verhuurder is dus essentieel. Ik heb zo meerdere ondernemers kunnen helpen en kunnen voorkomen dat de huur eindigde en zelfs een ondernemer tegen meerdere pogingen van de eigenaar.

Kortom: als de verhuurder de huur opzegt en de Kantonrechter keurt dat goed, dan staat u als gewezen huurder vaak met (nagenoeg) lege handen en krijgt u de waarde van uw bedrijf niet vergoed. Als u uw pensioen op die waarde hebt gebaseerd, dan is het raadzaam om uw plannen aan te passen.

Wat kunt u doen om zoveel mogelijk te profiteren van de waarde van uw bedrijf? Om te beginnen is het goed om u af te vragen van wie u huurt en met welke bedoelingen en eventuele toekomstplannen uw verhuurder het pand aan u verhuurt. Daarnaast is het altijd raadzaam om in het contract een beding op te nemen dat de huurovereenkomst na de eerste twee keer 5 jaar looptijd voor "telkens 5 jaar" wordt voortgezet. U hebt dan steeds 5 jaar bescherming. Als u uw bedrijf en daarmee dus de huurovereenkomst wilt verkopen, c.q. overdragen aan een derde, dan is de waarde van uw bedrijf wat hoger door die grotere bescherming tegen opzeggen. De beste bescherming tegen deze ellende is echter toch altijd het verkrijgen van de eigendom van het pand. Als dat niet meteen kan, is een koopoptie in het huurcontract aan te raden. Checkt u wel voor de koop wat de gemeente ter plaatse van plan is, zodat u weet dat de gemeente niet zal onteigenen of uw bedrijf onverkoopbaar maakt door een bestemmingsplanwijziging.

Joost Donkersloot  
Advocaat