

**Nieuwsbrief Bouw, Onroerend goed & Recreatie  
Juli 2009**

**"Verhuur van een kantine of restaurant op een recreatieterrein"**

Welk huurregime is nu van toepassing bij de verhuur van een kantine of restaurant op uw terrein en wat heeft dat voor gevolgen?

Het huurrecht kent twee verschillende huurregimes voor de verhuur van bedrijfsruimte: de 'middenstandsbedrijfsruimte' en de 'overige bedrijfsruimte'. Afhankelijk van de soort bedrijfsruimte stelt de wet eisen omtrent de duur van de huurovereenkomst en de mogelijkheden om een dergelijke huurovereenkomst te beëindigen. Uitgangspunt is dat een huurder van middenstandsbedrijfsruimte een verdergaande huurbescherming geniet dan een huurder van overige bedrijfsruimte. Heel kort gezegd is een kantine of restaurant middenstandsbedrijfsruimte indien sprake is van "een voor publiek toegankelijk lokaal".

Welk huurregime is nu van toepassing bij de verhuur van een kantine of restaurant op uw terrein en wat heeft dat voor gevolgen?

De kantonrechter te Dordrecht oordeelde onlangs dat een kantine die toegankelijk was voor huurders van vaste plaatsen en hun bezoekers wordt aangemerkt als middenstandsbedrijfsruimte. Daar kwam in die zaak bij dat ook voorbijgangers en de plaatselijke bridgeclub gebruik maakten van de kantine. Geconcludeerd kan worden dat bij de verhuur van een kantine of restaurant op een recreatieterrein al vrij snel sprake is van middenstandsbedrijfsruimte. Dit betekent feitelijk dat de huurovereenkomst in beginsel wordt aangegaan voor twee keer vijf jaar. De huurovereenkomst kan na vijf of tien jaar wordt beëindigd. De verhuurder kan echter slechts op een beperkt aantal in de wet genoemde gronden opzeggen, waarbij de mogelijkheden na vijf jaar aanzienlijk beperkter zijn dan na tien jaar. Van deze regels kan enkel worden afgeweken indien een huurovereenkomst (eenmalig) wordt aangegaan voor minder dan twee jaar.

Het is goed u te realiseren dat, indien u een kantine of restaurant op uw terrein verhuurt, u op grond van de wet voor lange tijd aan een huurder gebonden kunt zijn en u niet elke huurperiode kunt afspreken die u wenst. Bovendien kunt u de huurovereenkomst niet zonder meer beëindigen. Het is daarom van belang dat u zich voorafgaand aan het sluiten van een huurovereenkomst laat informeren over de wettelijke beperkingen die van toepassing zijn, zodat u niet voor vervelende verrassingen komt te staan.

mr. K.G.J. Heesakkers  
E: k.heesakkers@hekkelman.nl  
T: 026- 3 777 186