

Tips & tricks: huurcontracten bedrijfsruimte voor beleggers

Auke Klomp & Renske Burgers

Welkom

Wij stellen ons graag even voor.

Auke Klomp & Renske Burgers

Vastgoed advocaten

- Specialisatie: civiel vastgoed (koop, huur en bouw)
- Bijzondere specialisatie: maatwerk (commerciële) vastgoed contracten, huur van Retail (veel ook in de tankstation branche).

Recente voorbeelden van valkuilen

- Een huurovereenkomst met een verhuurder die niet meer bestond (de verhuurder was net voor het sluiten van de huurovereenkomst gefuseerd en was de verdwijnende vennootschap bij die fusie) hetgeen allerlei vragen oproept als wie is dan wel partij bij de huurovereenkomst, is de bankgarantie wel geldig is de verpanding wel geldig? Zeker bij verkoop van een dergelijke bedrijfsruimte levert dit problemen op;
- Een langjarige omzethuurovereenkomst zonder bodemhuurprijs en zonder contractuele mogelijkheid voor de verhuurder om de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen;
- Een huurovereenkomst voor een nieuw gebouwd distributiecentrum met een vennootschap zonder goede verhaalsmogelijkheden/zekerheden.

Recente voorbeelden van valkuilen (2)

- Een huurovereenkomst met betrekking tot een tankstation waarbij niet duidelijk was of nu sec de grond of de grond met het daarop aanwezige tankstation is verhuurd (bij verhuur van alleen grond - ook al staat daar een tankstation op - is geen sprake van huur(prijs)bescherming dus maakt dit een wezenlijk verschil).
- Een huurovereenkomst met betrekking tot onbebouwde grond die op grond van het leerstuk van connexiteit valt onder het regime van 7:290 BW.
- Een huurovereenkomst waarbij de bedoeling is geweest om de looptijd van de huurovereenkomst te koppelen aan de looptijd van een andere overeenkomst tussen dezelfde partijen (franchise/dienstverlening) en waarbij deze koppeling niet waterdicht is, waardoor er leemtes kunnen ontstaan (dat de ene overeenkomst eindigt en de andere niet).

Valkuilen of mogelijkheden?

- Al deze valkuilen kunnen vervelende gevolgen hebben
 - Gelukkig is veel te voorkomen
-
- Doel: jou handvatten geven om deze situaties te voorkomen, zodat jij extra toegevoegde waarde kunt bieden aan jouw klanten



"Wij denken overigens zelf graag in mogelijkheden in plaats van valkuilen"

Agenda van vandaag



- Maatwerk bij art. 7:230a-bedrijfsruimte
 - Verdeling rechten en plichten verhuurder - huurder
 - Risico's voor beleggers bij standaard ROZ-contracten
 - Triple-net huurovereenkomst

- De huurrechtelijke gevolgen van de verkoop van een object
 - Welke bepalingen gaan mee over?
 - Concrete risico's voor beleggers
 - Jouw rol als makelaar

De 'belegger' als klant

- Beleggers zijn er in vele soorten en maten:
 - Grootte: van grote fondsen tot pensionado
 - Mate van bemoeienis verschilt
 - Inkomsten vs. zekerheid
- “Ken jouw klant; weet wat hij wil”
- Toegevoegde waarde bieden met maatwerk



Verschillende soorten bedrijfsruimte

- Huur van winkelruimte ex art. 7:290BW (winkels, cafés etc.)
- Huur van kantoorruimte ex art. 7:230aBW (kantoren, distributiecentra, etc.)
- Vandaag ligt de focus op de tweede variant



Maatwerk bij 230a-huurovereenkomsten

- Art. 7:230a-bedrijfsruimte kent een zwakker beschermingsregime dan art. 7:290-bedrijfsruimte
 - Geen huur(prijs)bescherming
 - Slechts ontruimingsbescherming
 - Dus veel vrijheid voor maatwerk
- Rol van het ROZ-model voor kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW
 - 'Verhuurdersvriendelijk'
 - Onderhoud in algemene bepalingen vastgelegd (art. 11)

Onderhoud bij 230a-huurovereenkomsten

"11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:

a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels; b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen; c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties; d. buitenschilderwerk.

De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht."

Onderhoud bij 230a-huurovereenkomsten

- Bij ROZ-standaardcontract onderhoudsrisico's voor verhuurder:
 - Groot onderhoud
 - Installaties
 - Buitenschilderwerk
- Eigenaarsdeel OZB
(art. 20.1 onder a algemene bepalingen)
- Opstalverzekering voor risico verhuurder
- Dit risico kan verplaatst worden. Hoe?



De triple net-huurovereenkomst

- Een triple net-huurovereenkomst is een huurovereenkomst waarbij:
 1. de kosten met betrekking tot de aan het vastgoed gerelateerde verzekeringen (zoals de opstalverzekering);
 2. de eigenaarsbelastingen, en;
 3. (al) het onderhoud voor rekening en risico van de huurder komt.



De triple net-huurovereenkomst

- Met name populair bij 230a-bedrijfsruimte
- Voordelen voor de belegger
- Hoe op te stellen?
 - ROZ-model + algemene bepalingen als basis
 - Maatwerk afwijkingen en aanvullingen
- Tussenvarianten denkbaar

Voorbeeld bepaling

12.1 In afwijking van artikel 11.2 en 11.4 van de algemene bepalingen bij deze huurovereenkomst geldt dat Huurder verantwoordelijk is voor al het onderhoud, herstel en vernieuwing (waaronder ook verstaan; al hetgeen wat nodig is om het gehuurde in stand te houden en dus ook het herstel van alle gebreken) aan het gehuurde (dit geldt voor alle onderdelen; inclusief de tot het gehuurde behorende installaties), en de kosten hiervan komen uitsluitend voor rekening van Huurder. Tekortkomingen aan onderdelen waarvoor Verhuurder geen onderhouds-, herstel- of vernieuwingsplicht heeft (en dat zijn dus alle onderdelen van het gehuurde, want op Verhuurder rust geen enkele verplichting ter zake), kwalificeren nimmer als een gebrek [...] enzovoort.

Risico's voor de verhuurder bij een triple net-huurovereenkomst

- (Onderhouds)risico's verhuurder

Beperken door:

- 1: een meerjarig onderhoudsplan (MJOP)
- 2: aanvullende zekerheden



Meerjarig onderhoudsplan (MJOP)

"12.2 Huurder zal uiterlijk in [datum] voor haar rekening en risico aan een erkend en gecertificeerd bedrijf opdracht geven een conditiemeting te laten uitvoeren van alle onderdelen van het gehuurde conform de NEN-norm 2767 en op basis van deze conditiemeting een concept

Meerjarenonderhoudsplanning (hierna te noemen: "MJOP") laten opstellen die ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan Verhuurder. De MJOP zal worden vastgesteld voor een periode van 25 jaar. Als Verhuurder het concept MJOP niet goedkeurt, dient Huurder het concept MJOP onverwijld aldus te laten aanpassen dat het wel door Verhuurder wordt goedgekeurd.

(...)

Jaarlijks (voorafgaand aan ieder kalenderjaar), zullen Huurder en Verhuurder in overleg treden over de voor dat jaar geplande werkzaamheden. Daarbij zal in overleg worden bepaald welke werkzaamheden uit het MJOP worden uitgevoerd in dat jaar en welke werkzaamheden eventueel met goedkeuring van Verhuurder vooruit zullen worden geschoven. Verhuurder heeft hierin een beslissende stem."

Meerjarig onderhoudsplan (MJOP)

- Uiteindelijke beslissingsbevoegdheid bij verhuurder
- Kwaliteitseisen conform NEN2767
- Outsourcing mogelijk via door verhuurder aangewezen onderhoudsbedrijven



Aanvullende zekerheden

- Creëren sterke positie verhuurder voor als huurder niet nakomt
- Sterke solvabele partij als medehuurder
- Aanvullende bankgarantie
- Concerngarantie
- Goede boeteregeling



De huurrechtelijke gevolgen van de verkoop van een object

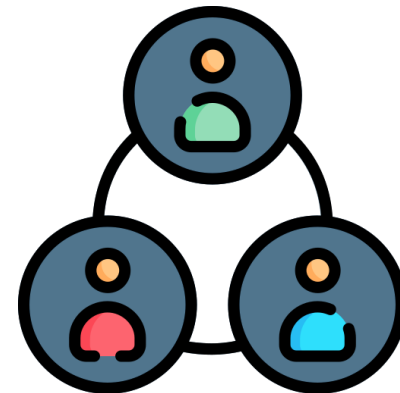
Praktijkvoorbeeld

Een klant (belegger) heeft een solvabele huurder in zijn object zitten en wil het object verkopen.

Bij een overdracht zijn dan drie partijen betrokken, namelijk:

- Oude verhuurder/verkoper (uw klant)
- Koper
- Huurder

Wat gebeurt er met de positie van de huurder na verkoop van het object?



Verhuurder/
Verkoper

Huurder

Huurovk.

Koopvk.

Koper

Oplossing: koop breekt geen huur

- Vereisten **art. 7:226 BW**:
 1. M.b.t. object is een huurovereenkomst aangegaan;
 2. Verhuurder draagt juridisch eigendom over;
 3. Overdracht onder bijzondere titel;
 4. Vereisten eigendomsoverdracht

Let op: dwingend recht voor bebouwde zaken!

Oplossing: koop breekt geen huur

Vraag: wat gaat mee over?

- **Art. 7:226 BW** kent twee beperkingen:
 1. De bepaling betreft rechten en/of plichten die ná de juridische overdracht opeisbaar worden;
 2. De bepaling houdt onmiddellijk verband met het gebruik van het object door huurder

Beperking nummer 1:

De bepaling betreft rechten en/of plichten die ná de juridische overdracht opeisbaar worden;

- **Voorbeeld 1:** de huurder heeft een huurachterstand op het moment dat object wordt overgedragen.
- **Voorbeeld 2:** de huurder is tekortgeschoten in de nakoming van de huurovereenkomst (bijvoorbeeld door niet als goed huurder gedragen).

Krijgt huurder een 'schone lei'?

Beperking nummer 2:

De bepaling houdt onmiddellijk verband met het gebruik van het object door huurder

- Afhankelijk van alle omstandigheden van het geval.
- Bedoeling: wetgever wil voorkomen dat de koper wordt opgezadeld met allerlei bijkomende afspraken tussen huurder en verkoper.

Beperking 2: voorbeelden van bedingen die WEL mee overgaan:

- Restitutieplicht van de waarborgsom bij einde huurovereenkomst
- Tussentijdse mogelijkheid tot beëindiging van huurovereenkomst
- Tijdelijke huurkorting
- Afspraak dat achterstallig onderhoud voor rekening van huurder komt/opleveringsverplichting
- Afspraak dat kosten voor gemeenschappelijke voorzieningen voor rekening van huurder komt

Beperking 2: voorbeelden van bedingen die NIET mee overgaan:

- Huuropzegging door de vorige verhuurder
- Toestemming tot onderverhuur door vorige verhuurder
- Koopoptie (tenzij opgenomen in huurprijs)
- Voorkeursrecht van koop (tenzij opgenomen in huurprijs)

Let op: bedingen vervallen niet

Bepalingen die bij verkoop 'in de weg kunnen zitten'

- Een bedongen koopoptie/voorkeursrecht van koop
 - Problematiek bij verzamelpanden
- Huurkortingen of andere incentives
- Voorkeursrecht van huur (gaan wél mee over!)



Let op: ook bij gedeeltelijke overdracht

Jouw rol als makelaar

Kun je als makelaar bij het opstellen van een huurovereenkomst beïnvloeden of artikel 7:226 BW van toepassing is bij overdracht van een verhuurd object?

Antwoord: **gedeeltelijk**



Jouw rol als makelaar

Bij overdracht van een verhuurd object:

- Voorbeeld: voorkeursrecht
- Voorbeeld: koopoptie



Variant: bij overdracht van de onderneming van huurder:

- Voorbeeld: overdracht onderneming t.b.v. uitbaten tankstation aan oliemaatschappij.

Conclusie

- Voor 230a-bedrijfsruimte geldt dat er veel vrijheid is om de overeenkomst op de concrete wensen van de belegger af te stemmen.
- Meedenken met de klant stelt jou in staat om maatwerk te leveren, bijvoorbeeld in de vorm van een triple-net huurovereenkomst.
- De verkoop van een object (of de onderneming van huurder) kan van invloed zijn op de juridische verhoudingen. Door hier vooraf op te anticiperen kunt u de rechtspositie van uw klant beter waarborgen.

Contact

Auke Klomp

024 – 382 84 44

a.klomp@hekkelman.nl

Renske Burgers

024 – 382 83 22

r.burgers@hekkelman.nl

