



## DE BESTEMMING BIJ EEN HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE EN DE ROL VAN EEN BESTEMMINGSPLAN

MR. TIM DELMÉE

**GEPUBLICEERD: 3 DECEMBER 2015**

Het komt regelmatig voor dat een huurder de bedrijfsruimte, die hij voor langere termijn heeft gehuurd, niet kan gebruiken voor het beoogde doel. Denk bijvoorbeeld aan een gebruik dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan en waarvoor ook geen ontheffing kan worden verkregen. Denk ook aan bijzondere voorwaarden die de overheid stelt aan het beoogde gebruik, zoals geluidsisolatie voor een discotheek. Dergelijke aanpassingen kunnen zo kostbaar zijn, dat het gehuurde niet meer rendabel valt te gebruiken. Voor wiens risico komt dan de onmogelijkheid om het gehuurde nog verder te gebruiken: voor de huurder of voor de verhuurder?

Partijen kunnen dit regelen in de huurovereenkomst die zij met elkaar sluiten. In de praktijk maken partijen echter gebruik van een model, bij bedrijfsruimte meestal het ROZ-model. Het klakkeloos overnemen van de bepalingen uit dat ROZ-model betekent:

- dat in artikel 1.1 wordt vastgelegd wat huurder huurt (het gehuurde);
- dat in artikel 1.3 wordt vastgelegd waarvoor huurder het huurt  
(de bestemming  
);
- dat in de algemene bepalingen is vastgelegd, dat huurder zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen voor het gebruik dat hij van het gehuurde wil maken.

Waar het nu op aankomt is het verschil tussen de omschrijving in die artikelen 1.1 en 1.3. Als je bij artikel 1.1 als omschrijving van het gehuurde opneemt “bedrijfsruimte” en in artikel 1.3 als bestemming “restaurant”, dan leidt dat tot een andere verplichting van de huurder dan wanneer ook in artikel 1.1 als omschrijving van het gehuurde “restaurant” wordt ingevuld. Een gehuurde bedrijfsruimte waarin de huurder geen restaurant mag exploiteren is nog wel steeds een bedrijfsruimte, zodat de verhuurder in beginsel niet tekortschiet omdat er geen sprake is van een gebrek, als de huurder die bedrijfsruimte niet voor het gekozen specifieke doel kan gebruiken. Het voorschrift van de bestemming richt zich tot de huurder, niet tot de verhuurder. De verhuurder die echter een restaurant verhuurt moet ervoor instaan dat zijn huurder ook een restaurant krijgt, dat als zodanig kan worden gebruikt. In dat geval is er derhalve in beginsel wel sprake van een gebrek, waarvoor de verhuurder aansprakelijk is. |

Een huurder die op basis van zo'n ROZ-contract zaken doet moet dus goed onderzoeken of het gebruik dat hij van de

### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)  
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg

gehuurde bedrijfsruimte wil maken mogelijk is, hetgeen met name betekent dat vooraf duidelijk moet zijn welke eventuele voorwaarden de gemeente eraan stelt. Vaak wordt zo'n onderzoek achterwege gelaten omdat het gebruik niet verandert (supermarkt blijft supermarkt). Het historische gebruik is echter geen goede graadmeter. Ook dat kan al in strijd zijn met het bestemmingsplan. Een opvolgend bestemmingsplan of een ander (nieuw) planologisch besluit kan de voortzetting van de exploitatie van het gehuurde eveneens op losse schroeven zetten.

Meer weten? Of gewoon een vraag of toe aan een update van uw huurovereenkomst(en)?

Neem vrijblijvend contact met me op.



## MR. TIM DELMÉE

**Advocaat**

[t.delmee@devoort.nl](mailto:t.delmee@devoort.nl)

[013-4668831](tel:013-4668831)

### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)  
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg