

POSTMENBALM
TANKSTATIONS

Martin Post

barents
krans

Dirk van den Berg

Aandachtspunten bij verhuur van tankstations



Martin Post

martin@postmenbalm.nl

Tankstation verhuren: luxe of noodzaak?

Ontwikkelingen brandstofmarkt

- Volume motorbrandstoffen > 10% gedaald
- De markt zal verder 1 a 2 % per jaar dalen
- Omzet shop & wassen staan ook onder druk
- Marges stijgen, maar kortingen eveneens
- Sanering blijft uit, aandeel onbemand neemt toe
- Winstgevendheid staat onder druk

Strategische opties

- Zelfstandig doorgaan
- Verhuur van tankstation
- Verkoop van tankstation

Overwegingen bij verhuur

- Toegevoegde waarde als ondernemer
 - shop
 - wassen
- Margetraject
- Lange termijn perspectief
- Afdekken van risico
- Persoonlijke motieven

Aandachtspunten bij verhuur

- Juiste huurder zoeken
- Vaste/variabele huurprijs
- Investeringsen & onderhoud
- Looptijd overeenkomst
- Einde overeenkomst
- Huurbescherming
- 7:303 BW - huuraanpassing



Dirk van den Berg

dirk.vandenbergh@barentskrands.nl

Juridische aandachtspunten bij verhuur tankstations

Contracteren

- Dit is het moment om te regelen wat je wilt regelen
- Juridische neuzelarij?
- Het contract moet zijn werk doen als er een probleem ontstaat
Denk dus niet:
“Dat gebeurt toch niet” of
“Mijn wederpartij zal zich wel redelijk opstellen”
- Tip 1: Beperk je tot wat je echt belangrijk vindt
- Tip 2: Haal de ander niet het vel over de oren (je moet samen verder)
- Tip 3: Bedenk dat je gesprekspartner (misschien) wél veel vaker dit soort contracten sluit; het is een vak

Verhuur van bedrijfsruimte 7:290 BW

- **Huurregels winkelruimte van toepassing**
 - Tenzij verhuur van onbebouwde grond
- **Dit heeft gevolgen voor afspraken over:**
 - Huurperiode (duurbescherming > 2 jr. dan 5 + 5 jr.)
 - Einde huurovereenkomst (huurbescherming)
 - Mogelijkheden huurprijswijziging (huurprijsbescherming)
- **Semi-dwingendrechtelijke regels: vernietigbaar als ten nadele van huurder is afgeweken van de wettelijke regeling**
- **Maatwerk mogelijk met goedkeuring Kantonrechter**
 - Goedkeuring afwijkende bedingen

Looptijd overeenkomst / termijnen / optieperiode(n)

- '15 jaar' is geen '5 + 5 + 5 jaar'
- Huurprijs geldt voor eerste afgesproken periode
 - Het kan een bedrag zijn maar ook de uitkomst van een berekening
- Daarna is aanpassing op grond van art. 7:303 BW mogelijk
- Indexering via CPI
 - Discussiepunt voor huurder
 - Eventueel met maximering van (gemiddelde) indexering

Goedkeuring afwijkende bedingen

- Om zeker te zijn dat gemaakte afspraken gelden
- Kan op gemeenschappelijk verzoek maar ook op verzoek verhuurder
- Kantonrechter kan goedkeuring verlenen t.a.v.
 - termijnen > 2 jaar maar < 10 jaar
 - ‘harde einddatum’ voor zekerheid over ontruiming door huurder
 - bijzondere afspraken over huurprijzen

bij voorbeeld: geen huurverlaging vragen na eerste termijn
- Criteria voor goedkeuring:
 - beding tast huurbescherming niet wezenlijk aan of
 - huurder heeft huurbescherming niet nodig gelet op zijn maatschappelijke positie t.o.v. die van verhuurder

Bestemming & Onderhuur

- Bestemming = hoe de huurder het object mag/moet gebruiken
- Omschrijf goed waarvoor het gehuurde moet worden gebruikt
 - Bij voorbeeld: “bemand Shell-verkooppunt”
- Voor wijziging is dan toestemming nodig
 - Mogelijk met toevoeging dat deze uitsluitend met opgave van redenen zal worden geweigerd
- Neem op dat de huurder het object zelf moet gebruiken
 - Voor onderverhuur (aanstellen exploitant) is dan toestemming nodig

Onderhoud & Eindoplevering

- **Let op definitie van het gehuurde: wat wordt gehuurd**
Het is verstandig om zaken (nieuwbouw) die de huurder toevoegt niet onder 'het gehuurde' te laten vallen
- **Omschrijf goed wie waarvoor moet zorgen/betalen**
 - Onderhoud + Reparatie(s) (ook vervanging/investeringen?)
 - Buitenzijde + terrein / binnenzijde / installaties
- **Eindoplevering**
 - zorg voor opleveringsrapport bij aanvang huur + foto's
 - en neem op dat bij einde in gelijke toestand moet worden opgeleverd
 - met uitzondering van normale slijtage
- **Bankgarantie / waarborgsom**
 - zorg voor bankgarantie of waarborgsom

Milieu-aspecten & -maatregelen

- Zeer belangrijk in huurovereenkomst tankstation
- Omschrijf goed wie ervoor moet zorgen/betalen
 - regel niet alleen huidige vervanging/investeringen?)
 - maar ook (eventuele) toekomstige milieumaatregelen
 - veel voorkomend: huurder betaalt maar verhuurder neemt bij einde huur
over als kort voor einde nog investering moest worden gedaan
- Nulmeting
 - bij aanvang huur en opnieuw rapport bij einde huur
 - bezuinig hier niet op (wie betaalt bepaalt)
- Verzekering
 - beding dat huurder zich verzekert tenzij zeer groot/betrouwbaar

Vragen? Stel ze ons!

Nu,

Na afloop

Of per mail:

martin@postmenbalm.nl

dirk.vandenberg@barentskrans.nl