

De Grote Tips & Advies Vastgoedgids



2. Middenstandsbedrijfsruimte

2.1. Algemene inleiding

Binnen de regels van het bedrijfsruimterecht is het belangrijk om te bepalen met welk soort bedrijfsruimte u te maken heeft, omdat dat invloed heeft op het type regels die van toepassing zijn op de verhuur en huur van het betreffende pand.

In geval van middenstandsbedrijfsruimte zijn naast de algemene regels van huur en verhuur, de regels van artikel 7:290 van het Burgerlijk Wetboek en volgende van toepassing. Op overige bedrijfsruimtes (zoals kantoren, praktijkruimtes, bergingen, e.d.) zijn alleen de algemene regels van huur en verhuur van toepassing en één specifieke regel, de zogenaamde 'ontruimingsbescherming' van artikel 7:230a van het Burgerlijk Wetboek.

In deze paragraaf staat de middenstandsbedrijfsruimte centraal.

2.1.1. Kenmerken

De bijzondere regels voor zogenaamde 'middenstandsbedrijfsruimtes' zijn opgenomen in artikel 7:290 van het Burgerlijk Wetboek en volgende. Daarom worden deze bedrijfsruimtes in de praktijk vaak '290-bedrijfsruimtes' genoemd. Kort gezegd gelden deze bijzondere regels als een gebouwde onroerende zaak wordt verhuurd ten behoeve van een kleinhandelsbedrijf.

Middenstandsbedrijfsruimtes kunt u herkennen aan de hiernavolgende elementen (art. 7:290 lid 2 BW):

- gebouwde onroerende zaak;
- bestemd voor de uitoefening van (bepaalde in dit artikel opgesomde categorieën);
- publiek toegankelijk lokaal.

Onroerende zaak

Het moet gaan om een gebouwde onroerende zaak. Een stuk grond of een stuk verhard strand vallen er dus niet onder. Volgens het Burgerlijk Wetboek zijn onroerende zaken: gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd.

In het verleden werd een aanhangwagen die gebruikt werd voor de verkoop van vis niet als een gebouwde onroerende zaak gezien. Sinds het 'Portacabin-arrest' van de Hoge Raad is een portacabin (en dus ook die aanhangwagen) onder omstandigheden toch onroerend.

Gekeken moet namelijk worden naar de bedoeling van de bouwer, voor zover die naar buiten toe blijkt. Daarnaast moet het gebouw naar zijn aard en inhoud bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Voldoet de aanhangwagen daaraan, dan is die dus op grond van dat arrest onroerend. Dat men ermee weg kan rijden, doet daaraan dan niets meer af.

Bestemd voor de uitoefening van ...

Kleinhandelsbedrijf

De gebouwde onroerende zaak moet bestemd zijn voor de uitoefening van een zogenaamd 'kleinhandelsbedrijf'. Een voorbeeld is de detailhandel. Dit kan zowel de kruidenier op de hoek als een groot warenhuis zijn. Een groothandel zoals de Makro, een administratiekantoor of een vrij beroep vallen er dus niet onder.

Heel veel verschillende bedrijven vallen onder de definitie van kleinhandelsbedrijf. We noemen er een aantal: een hotel, maar ook een kampeerbedrijf. Een kampeerbedrijf is namelijk ook vaak aan een vaste plaats gebonden. Maar denk ook aan het ANWB-kantoor van waaruit reizen worden verkocht, aan de galerie waar kunstwerken worden verkocht of aan de stomerij.

Geen kleinhandelsbedrijf zijn bijv. een begrafenisonderneming en een bankfiliaal. Daar ontbreekt namelijk een duidelijke detailhandelsfunctie van waaruit producten worden verkocht.

De uitoefening van een restaurant- of cafébedrijf

Hierbij moet u niet alleen denken aan de klassieke uitoefening van een restaurant of café, maar ook aan een cafetaria of lunchroom waarin zich een automatisch bevindt. Het gaat erom dat het bereiden van eten en drinken een hoofdactiviteit vormt. Een bar in een fitnesscentrum is dus geen restaurant of cafébedrijf. Deze bar is namelijk 'bijzaak'. Het fitnesscentrum is de hoofdactiviteit.

De uitoefening van een afhaal- of besteldienst

Het vervoer van personen valt niet onder een afhaal-/besteldienst. Ook de afhaalchinese valt niet onder deze categorie, maar onder de categorie van restaurant- of cafébedrijf. Op zich geen probleem, want dat zijn ook middenstandsbedrijfsruimtes.

De uitoefening van een ambachtsbedrijf

Hierbij moet men denken aan een klompenmaker, kleermaker, hoedenmaker of kapper.

Publiek toegankelijk lokaal

De bedrijfsruimte moet een voor publiek toegankelijk lokaal zijn. Er moet dus een soort vast verkooppunt zijn voor klanten. Een besloten sociëteit die alleen toegang geeft tot leden, is geen voor publiek toegankelijk lokaal. Een videotheek waarbij alleen leden toegang hebben met een bepaald pasje, is wel weer een voor publiek toegankelijk lokaal. Iedereen kan immers zo'n pasje krijgen.

Is een kapsalon gevestigd in bijv. een zorgcentrum, dat alleen toegang biedt aan bewoners, dan is die salon geen middenstandsbedrijfsruimte. Er wordt daar dan weliswaar nog steeds een ambacht uitgeoefend, maar dat ambacht wordt dan niet meer in een voor publiek toegankelijk lokaal uitgeoefend.

Alle vereisten!

Aan alle vereisten moet worden voldaan. Ontbreekt een van de kenmerken van artikel 7:290 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, dan gelden de hierna genoemde regels niet. Er is dan sprake van 'andere bedrijfsruimte' als bedoeld in artikel 7:230a van het Burgerlijk Wetboek.