

Bedrijf en vestiging

DOOR MR. Y. KLIPHUIS

Inleiding

Laurus heeft een pand gehuurd van Boon en exploiteert daarin sinds dertien jaar een supermarkt. De huurovereenkomst geldt voor onbepaalde tijd. In het najaar van 1999 heeft Laurus de winkel omgebouwd naar de formule van een Super De Boer. Vomar heeft het pand per 30 december 1999 gekocht van Boon en heeft dit als nieuwe verhuurder gemeld aan Laurus. Vomar heeft het oude huurcontract dat al meer dan tien jaar loopt, met behoud van deze looptijd overgenomen van Boon. In januari 2003 zegt Vomar de huurovereenkomst op per 31 januari 2004 wegens dringend eigen gebruik van de supermarkt. Op vordering van Vomar heeft de rechtbank vastgesteld dat de huurovereenkomst tussen partijen zal eindigen op 1 mei 2005. Laurus moet daardoor tegen haar zin haar supermarkt beëindigen.¹

Bovenstaand voorbeeld toont dat het voortbestaan van een onderneming abrupt kan eindigen door omstandigheden die samenhangen met het onroerend goed waarin een bedrijf is gevestigd. Wordt de ondernemer tegen zijn verhuurder beschermd? Zo ja, waaruit bestaat dan die bescherming en werkt deze onbepakt? Wat gebeurt er wanneer de overheid het bestemmingsplan wijzigt of zelfs tot onteigening wenst over te gaan? Deze vragen zullen worden behandeld in dit artikel. Hierbij komt eerst het huurrecht aan de orde en vervolgens de voorschriften inzake bouwen en ruimtelijke ordening.

Huur van middenstandsbedrijfsruimte

Middenstanders doen forse investeringen om hun zaak te kunnen inrichten en ter plaatse een vaste klantenkring en goodwill op te bouwen. Er ontstaat daardoor een economische binding met de locatie. De wetgever heeft bepalingen opgenomen in de huurwetgeving om de middenstanders te beschermen tegen verlies van hun gehuurde bedrijfsruimte en de daarmee gepaard gaande investeringen.² De hurende middenstanders genieten een bijzondere huurbescherming in de vorm van termijnbescherming en huurprijsbescherming.³ Van de bepalingen mag niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, tenzij de rechter, doorgaans de kantonrechter, dat vooraf heeft goedgekeurd.

¹ HR 16 maart 2007, NJ 2007, 232.

² Artikelen 7:290 tot en met 7:310 BW.

³ Het huurrecht voor andere dan middenstandsbedrijfsruimte wordt hier verder buiten beschouwing gelaten. Zie hiervoor M.F.A. Evers, *Huurrecht bedrijfsruimten*, Deventer 2003.

Middenstandsbedrijfsruimte

Middenstandsbedrijfsruimte is bedrijfsruimte met een specifieke middenstandsbestemming. In het algemeen is daarvan sprake als het bedrijf plaatsgebonden is, vrije toegang biedt aan de consument en rechtstreekse levering van zaken of diensten vanuit die vrij toegankelijke ruimte de overheersende bedrijfsactiviteit is. De belangrijkste vormen zijn het kleinhandelsbedrijf, een horecabedrijf of een ambachtsbedrijf.

Uit de huurovereenkomst moet blijken of de bedrijfsruimte een middenstandsbestemming heeft en de ondernemer daardoor recht heeft op huurbescherming. Daarom is het van belang om een wijziging van de bestemming van een gehuurde ruimte vast te leggen in een (aanvullende) huurovereenkomst. Bij onduidelijkheid over de bestemming van het pand is het feitelijk gebruik daarvan bepalend.

Huurtermijn, opzegging en ontbinding

Een nieuwe huurovereenkomst voor middenstandsbedrijfsruimte geldt voor ten minste vijf jaar of zoveel langer als partijen overeenkomen en wordt daarna automatisch verlengd tot tien jaar.⁴ Alleen de huurder kan na de eerste termijn eenzijdig de huur opzeggen. De verhuurder heeft voor opzegging binnen deze termijn instemming van de huurder of van de rechter nodig.

De huurovereenkomst die na tien jaar niet is opgezegd, geldt daarna voor onbepaalde tijd tenzij in de huurovereenkomst is afgesproken dat de huur daarna eenmalig of telkens voor bepaalde tijd wordt verlengd. Een verlenging met bepaalde tijd biedt zowel de huurder als de verhuurder meer en langere zekerheid. De huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan slechts worden opgezegd tegen het einde van die bepaalde tijd, terwijl de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan worden opgezegd met een opzegtermijn van een jaar.⁵ Veel ondernemers kiezen er daarom voor om in de huurovereenkomst te bepalen dat de huur na de eerste tien jaar telkens met vijf jaar wordt verlengd.

Zoals vermeld, kan de huurder de huur eenzijdig opzeggen terwijl de verhuurder daarvoor schriftelijke instemming nodig heeft van de huurder of de rechter. Het laatste was bij Laurus het geval. Vomar moest naar de rechter omdat Laurus niet wilde instemmen met beëindiging van de huur.

De wetgever heeft specifiek aangegeven in welke gevallen de rechter ondanks verzet van de huurder de huurovereenkomst mag beëindigen. Tijdens de eerste huurtermijn van vijf jaar kan de rechter dat

⁴ De huurovereenkomst die ingevolge artikel 7:301 BW is aangegaan voor twee jaar of korter blijft hier verder buiten beschouwing.

⁵ De huurovereenkomst die telkens met vijf jaar wordt verlengd, kan slechts worden opgezegd tegen het vijftiende, twintigste, etc. jaar. Een huurovereenkomst die voor onbepaalde tijd wordt voorgezet kan op elk moment worden opgezegd met een opzegtermijn van een jaar.

doen als de bedrijfsvoering van de huurder niet is zoals een goed huurder betaamt of als de verhuurder aannemelijk maakt dat hij of zijn naasten het pand dringend nodig hebben voor eigen gebruik.⁶ De koper die het verhuurde heeft gekocht van de vorige verhuurder, zoals Vomar het pand kocht van Boon, moet eerst drie jaar wachten voordat hij een beroep kan doen op dringend eigen gebruik. Er is geen sprake van dringend eigen gebruik als de verhuurder het pand leeg en zonder huurder wil verkopen.

Na tien jaar neemt de huurbescherming van de middenstander af en heeft de verhuurder meer mogelijkheden om de huurovereenkomst met toestemming van de rechter te beëindigen. Ten eerste wordt de toets van de rechter minder voordelig voor de huurder. Na vijf jaar *kan* de rechter toestemming geven voor beëindiging van de huur als één van de hiervoor genoemde omstandigheden zich voordoet, terwijl hij dat na tien jaar *moet* doen. Verder is de rechter verplicht een opzegging vanaf dit moment ook te honoreren als de huurder niet instemt met een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst of als de verhuurder de bestemming van het pand in overeenstemming wil brengen met het bestemmingsplan en dat uit het oogpunt van gemeentelijke ontwikkeling noodzakelijk is. De laatste omstandigheid doet zich regelmatig voor bij panden die vallen binnen een stads- of dorpsvernieuwingsplan.

Ten slotte kan de rechter na tien jaar op grond van een belangenafweging toestemming geven om een huurovereenkomst te beëindigen. De huurder wordt bij deze belangenafweging in die zin beschermd, dat de rechter de vordering moet afwijzen als niet van de huurder kan worden gevergd dat hij het gehuurde ontruimt.

Huurprijs

In het hart van Amsterdam op de hoek van de Dam en het Rokin exploiteert Amsterdam Diamond Center (ADC) een juwelierszaak. Het pand wordt gehuurd van Heredium voor € 340.000,- per jaar. ADC vindt de huurprijs te hoog en heeft verzocht om verlaging van de huurprijs. Heredium ziet daarvoor geen aanleiding. Volgens haar is de huurprijs juist en geldt een opwaartse prijscorrectie vanwege de markante ligging en uitstraling van het pand. ADC heeft de kantonrechter verzocht om een nieuwe huurprijs vast te stellen.⁷

De huurprijs voor een middenstandsbedrijfsruimte kan vrijelijk door partijen worden bepaald en later even vrijelijk door hen in onderlinge overeenstemming worden gewijzigd. De huurprijs wordt in de huurovereenkomst opgenomen. Het is gebruikelijk dat daarbij een bepaling wordt opgenomen over jaarlijkse aanpassing van de huurprijs op basis van de algemene ontwikkeling van het prijspeil.

⁶ Het eigen gebruik kan ook zijn gebruik als woonruimte of ander gebruik dan gebruik als bedrijfsruimte, mits het bestemmingsplan dit toelaat.

⁷ Rb. Amsterdam 11 oktober 2007, LJN: BB7962.

Als een partij van mening is dat de tussen hen geldende huurprijs niet (meer) strookt met die van vergelijkbare bedrijfruimte ter plaatse en partijen onderling geen nieuwe huurprijs overeen kunnen komen, kan de kantonrechter desgevraagd een nieuwe huurprijs vaststellen.

Een zogenaamde vordering tot huurprijsvaststelling moet worden ingediend bij de kantonrechter. Bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan de vordering worden ingediend na afloop van de bepaalde tijd, bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan elke vijf jaar huurprijswijziging worden gevraagd. Het verzoek kan zowel een verhoging als een verlaging van de huurprijs betreffen.

De kantonrechter beoordeelt de huurprijs op basis van een advies van één of meer deskundigen.⁸ De deskundigen geven een advies over de huurwaarde van het betreffende object. Daartoe vergelijken zij de huurprijs met de huurprijs van vergelijkbare bedrijfsruimten in de omgeving. Als er in de directe nabijheid geen vergelijkbare panden zijn, wordt regionaal gekeken, dan wel op een vergelijkbare plaats elders. Voor specifieke omstandigheden zoals staat van onderhoud, bereikbaarheid en ligging kunnen correctiefactoren worden toegepast. Heredium wenste op basis van de ligging van ADC een huurprijsverhogende correctiefactor van 25%. De kantonrechter oordeelde echter dat de ligging van dit pand door de deskundigen al voldoende was meegenomen en stelde de huurprijs vast op € 260.000,- in plaats van op de door Heredium gevraagde € 340.000,-.

Verbetering van een pand leidt veelal tot een hogere huurwaarde. Verbeteringen die de huurder op eigen kosten heeft aangebracht, mogen echter niet tot huurprijsverhoging leiden.

Onderhuur

De onderhuurder van bedrijfsruimte heeft huurbescherming tegenover zijn verhuurder, de hoofdhuurder. Deze huurbescherming is vergelijkbaar met de bescherming die de hoofdhuurder heeft tegenover de hoofdverhuurder, behalve met betrekking tot de huurtermijn. Een onderhuurovereenkomst eindigt namelijk niet later dan de datum waarop de hoofdhurovereenkomst eindigt. De onderhuurder moet het pand tegelijk met zijn verhuurder, de hoofdhuurder, ontruimen. Ten opzichte van de hoofdverhuurder staat de onderhuurder van bedrijfsruimte dan ook vrij zwak. Hij is zeer afhankelijk van de hoofdhuurder.

De belangen van de onderhuurder kunnen een rol spelen bij de beoordeling van het verzoek tot beëindiging van de hoofdhurovereenkomst. Deze belangen zijn verbonden aan het belang van de hoofdhuurder-onderverhuurder. Dit geldt overigens alleen als in de hoofdhurovereenkomst aan de hoofdhuurder een bevoegdheid is verleend om het pand onder te verhuren.

⁸ Als deskundigen worden veelal een Bedrijfshuuradviescommissie van de Kamer van Koophandel, vastgoedadviseurs of makelaars ingeschakeld. Partijen mogen eigen deskundigen aanwijzen of de kantonrechter kan deze benoemen.

Tegenover het extra belang dat de hoofdhuurder kan ontleen aan zijn onderhuurder, staat dat hij bij zijn handelen jegens de hoofdverhuurder ook rekening moet houden met de belangen van zijn onderhuurder. Schiet de hoofdhuurder daarin tekort, bijvoorbeeld door zijn supermarkt plotseling te verplaatsen en de onderhurende slager die een winkel in de supermarkt exploiteert en na verplaatsing van de supermarkt nauwelijks klanten meer krijgt daarover niet tijdig te informeren, dan kan de onderhuurder hem aanspreken tot vergoeding van de daardoor geleden schade.⁹

Ruimtelijke ordening

Jansen huurt sinds 1979 een bedrijfsruimte in de Haagse Schilderswijk en heeft daarin een winkel in baby- en kinderartikelen. De huurprijs van f 330,- is sindsdien niet verhoogd. Aanvankelijk was de bedrijfsruimte een pakhuis. Jansen heeft het pand op eigen kosten verbouwd tot winkelruimte. Eind 1998 heeft de gemeente Den Haag de rechtbank verzocht om Jansen te onteigenen ten behoeve van de uitvoering van het stadsvernieuwingsplan 'Schilderswijk-West 8^e herziening'. De rechter heeft de vordering toegewezen en een schadevergoeding vastgesteld die de gemeente Den Haag aan Jansen moet betalen. De rechtbank is voor de schadevergoeding uitgegaan van de economische huurwaarde van het pand. De schadeloosstelling is door de rechtbank vastgesteld op f 110.150,-. Jansen heeft beroep in cassatie ingesteld omdat zijn schade veel hoger is. Hij zal immers nooit meer een vergelijkbaar pand kunnen huren voor zo'n lage huurprijs. In een duurder pand zal hij minder winst maken.¹⁰

Ook besluitvorming door de overheid over de inrichting van de openbare ruimte kan van invloed zijn op de vestiging van een onderneming. De overheid heeft diverse instrumenten om uitvoering te geven aan haar verantwoordelijkheid om de openbare ruimte in te richten. Voor ondernemers zijn de bouwvergunning, het bestemmingsplan en de onteigening het meest van belang. Hoe moet een bouwvergunning worden aangevraagd? Wanneer kan bezwaar worden gemaakt tegen herziening van een bestemmingsplan? Hoe kan de ondernemer ervoor zorgen dat hij niet slechter wordt van onteigening?

Bouwvergunning

Een ondernemer kan op twee manieren met de bouwvergunning te maken krijgen, namelijk als hijzelf wil gaan (ver)bouwen, of als een ander zodanig gaat verbouwen dat het invloed kan hebben op zijn bedrijf.

⁹ HR 24 september 2004, *RvdW* 2004, 108

¹⁰ HR 12 april 2000, *www.rechtspraak.nl*, LJN: AA5477.

Wie gaat (ver)bouwen heeft doorgaans een bouwvergunning nodig. Slechts bij uitzondering zijn bouwwerken vergunningvrij.¹¹ Een bouwvergunning moet worden aangevraagd bij het College van Burgemeester en Wethouders in de gemeente waar het gebouw of de grond zich bevindt. Veel gemeenten gebruiken daarvoor een standaardformulier. Een eenmaal ingediende bouwaanvraag kan op ondergeschikte punten nog worden aangepast. Bij grote wijzigingen moet een nieuwe bouwaanvraag worden ingediend.

De bouwvergunning mag uitsluitend, maar moet tegelijk verplicht worden geweigerd als het bouwplan niet voldoet aan specifieke wetten en regelingen.¹² Als het bouwplan wel aan deze wetten en regelingen voldoet, moet de vergunning worden verleend.

De gemeente moet binnen twaalf weken over de bouwaanvraag beslissen. Deze termijn kan één keer met zes weken worden verlengd.¹³ Wordt niet binnen deze termijn beslist, dan wordt de bouwvergunning in beginsel automatisch verleend. Dit automatisme geldt niet als voor de bouwvergunning een vrijstelling van het bestemmingsplan is vereist en deze niet is verleend.

De ondernemer kan evenals ieder ander bezwaar maken als een bouwvergunning is verleend aan zijn buurman of een ander. De termijnen hiervoor zijn kort. Het is dan ook van belang goed op de hoogte te blijven van bouwplannen in de omgeving.¹⁴

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument voor gemeentelijk ruimtelijk beleid. In het plan wordt een beschrijving gegeven van een gebied in de huidige en in de toekomstige situatie. Zo wordt er vastgelegd waar wel en waar niet mag worden gebouwd en hoe hoog of diep de bebouwing mag worden. Daarnaast geeft het aan waar plaats is voor winkels, horeca of woningen en welke grond bedoeld is voor wegen of parken.

Een ondernemer kan op verschillende momenten tijdens zijn bedrijfsvoering met het bestemmingsplan in aanraking komen. Reeds bij het voornemen om een bedrijf te starten vanuit een (nog te bouwen) pand, dient hij na te gaan of het bestemmingsplan een dergelijk bedrijf op die locatie toestaat. De ondernemer die zijn pand wil uitbreiden, zal in het bestemmingsplan moeten nagaan of ook op het nieuwe terrein een dergelijk bedrijf mag worden uitgeoefend. Ten slotte kan

¹¹ Artikel 43 Woningwet in samenhang met het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

¹² De bouwvergunning moet voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2003, de bouwverordening, redelijke eisen van welstand en er dient een monumentenvergunning te zijn verleend, indien deze is vereist.

¹³ De beslistermijn voor een lichte bouwvergunning (benodigd voor bouwvergunningstvrije bouwactiviteiten aan een monument) is zes weken. Deze termijn kan niet worden verlengd.

¹⁴ Gemeentelijke besluiten worden gepubliceerd in het huis-aan-huisblad.

de herziening van een bestemmingsplan ertoe leiden dat een bedrijf niet meer wordt toegestaan op een locatie waar dat voordien wel het geval was, zoals in het hiervoor vermelde geval van Jansen.

De bestemming van een bepaald object kan worden achterhaald door het bestemmingsplan in te zien bij de gemeente. Voor een volledig beeld van de bestemming van een perceel moet zowel de plankaart als het begeleidende planvoorschrift worden bestudeerd. In beginsel dienen bestemmingsplannen iedere tien jaar te worden herzien.

De gemeente mag tussentijds afwijken van een geldend bestemmingsplan. Zodoende kunnen bouwplannen worden gerealiseerd die bij totstandkoming van dat bestemmingsplan niet waren (te) voorzien. Het belangrijkste en meest toegepaste instrument hiervoor is de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan. Als Jansen een winkel aan huis wil beginnen in het gedeelte van zijn woning dat voor wonen is bestemd, dan heeft hij een dergelijke vrijstelling nodig. Hetzelfde geldt als Jansen zijn bedrijfspand wil uitbreiden naar een stuk grond dat volgens het bestemmingsplan de bestemming 'tuin' heeft. Indien het bouwplan strijdig is met het bestemmingsplan wordt zonder vrijstelling geen bouwvergunning verleend.¹⁵ De aanvraag van een bouwvergunning wordt dan tevens aangemerkt als een verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan. Er wordt eerst beslist over de vrijstelling en daarna over de bouwvergunning.

De procedure tot wijziging van een bestemmingsplan is omvangrijk en kan enkele jaren duren. Tijdens de procedure hebben belanghebbenden de mogelijkheid om hun zienswijze in te dienen bij de gemeente, bedenkingen in te dienen bij Gedeputeerde Staten en zonodig beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het is van groot belang dat zowel een zienswijze als bedenkingen worden ingediend, omdat geen bedenkingen kunnen worden ingediend en/of beroep kan worden ingesteld als niet vanaf het vroegst mogelijke moment aan de procedure is deelgenomen.¹⁶

Onteigening

Een ondernemer kan in een vervelende positie terechtkomen indien een gemeente het bestemmingsplan zodanig herzielt dat voor zijn bedrijf in het aangepaste bestemmingsplan geen plaats meer is. Het komt ook voor dat bedrijven dienen te wijken voor grote infrastructurele projecten van het Rijk, zoals de Betuwelijn en de HSL. In al deze gevallen zal het bedrijf kunnen worden onteigend conform de Onteigeningswet. Hierna zal alleen de onteigening door de gemeente worden besproken.

¹⁵ Ook niet na overschrijding van de beslistermijn, zie hiervoor.

¹⁶ Art. 6:13 Algemene wet bestuursrecht.

Onteigening kan slechts in het algemeen belang en tegen vooraf verzekerde schadeloosstelling. De formele onteigeningsprocedure bestaat uit drie fasen: de minnelijke fase, de administratieve fase en de gerechtelijke fase. De gehele procedure duurt ongeveer twintig maanden.

In de minnelijke fase moet de gemeente als onteigenaar proberen overeenstemming te krijgen met de te onteigenen partij over een passende schadevergoeding voor overname van de onroerende zaak. Als partijen in onderling overleg niet tot een oplossing kunnen komen, volgt de administratieve fase. In deze fase legt de gemeente een onteigeningsplan met uitvoerige kaarten en grondtekeningen ter inzage waarop de te onteigenen onroerende zaken met vermelding van hun kadastrale aanduiding zijn aangegeven.¹⁷ Belanghebbenden kunnen het onteigeningsplan inzien en kunnen tijdens de procedure hun standpunt over de onteigening naar voren brengen. Dit kan door middel van een zienswijze bij de gemeente en bedenkingen bij de Kroon.¹⁸ Nadat de Kroon het onteigeningsbesluit heeft goedgekeurd moet de onteigenaar opnieuw proberen om het onroerend goed in onderling overleg met de te onteigenen partij te verwerven. Slaagt dit niet, dan kan de onteigenaar voor een onteigeningsvonnis naar de rechter. De rechter stelt in het onteigeningsvonnis op advies van deskundigen een schadeloosstelling vast.

In beginsel geldt dat de onteigende partij een volledige schadeloosstelling ontvangt.¹⁹ Dat wil zeggen dat niet alleen rekening wordt gehouden met de waarde van het te onteigenen object, maar ook met omzetsderving, eventueel ontslag van werknemers en de kosten van verhuizing en herinrichting van een nieuw bedrijf. Indien het om een bedrijf gaat dat niet ter plaatse kan worden voortgezet, moet ten slotte de vraag worden beantwoord of de schadeloosstelling moet worden berekend op basis van voortzetting van het bedrijf elders dan wel op basis van liquidatie.

Ook de huurder en de onderhuurder van bedrijfsruimte kunnen dikwijls aanspraak maken op een volledige schadevergoeding. Bij de bepaling van de schadeloosstelling voor (onder)huurders wordt rekening gehouden met de kans dat de huurverhouding bij het verstrijken van de geldigheidsduur van de overeenkomst zou hebben voortgeduurd. Dit kan betekenen dat de vergoeding bestaat uit de maandelijkse huurprijs over meerdere jaren. Ook (onder)huurders komen in aanmerking voor vergoeding van verhuis- en herinrichtingskosten. Jansen mocht daarom als huurder aanspraak maken op schadevergoeding toen het winkelpand dat hij huurde, werd onteigend. In zijn geval heeft de Hoge Raad geoordeeld dat pas sprake is van volledige schadevergoeding indien de toe te kennen schadeloosstelling hem wat betreft inkomen in een gelijkwaardige positie brengt. Het voordeel dat

¹⁷ Van de terinzagelegging wordt mededeling gedaan in een huis-aan-huisblad.

¹⁸ De Kroon neemt Koninklijke Besluiten. Deze worden ondertekend door de Koningin en één of meer ministers of staatssecretarissen. De bedenkingen worden gericht aan de Koningin ter attentie van de verantwoordelijke minister of staatssecretaris.

¹⁹ Bijvoorbeeld bodemverontreiniging kan in mindering worden gebracht op de schadeloosstelling, ook al was bodemsanering voor uitoefening van het bedrijf van de onteigende partij niet nodig. HR 20 december 2002, NJ 203, 299.

Jansen heeft uit de lage huurprijs dient in dit geval in de schadeloosstelling te worden verdisconteerd, omdat redelijkerwijs niet was te verwachten dat de verhuurder de huurprijs zou aanpassen aan de economische huurwaarde. Als het pand niet zou worden onteigend, zou Jansen nog langdurig voordeel hebben gehad uit de lage huurprijs. Nu dit voordeel door de onteigening verloren gaat, dient de gemeente Den Haag deze schade aan Jansen te vergoeden. De schadeloosstelling is vastgesteld op f 146.732,-, ruim f 35.000,- meer dan de rechtbank aan Jansen had toegewezen.

Ondernemers doen er goed aan zich kritisch op te stellen ten aanzien van een voorstel tot schadevergoeding en zelf een deskundige in te schakelen ter begroting van hun schade. Ook de kosten van deze deskundige en van juridische bijstand kunnen voor vergoeding in aanmerking komen.

Conclusie

Het voortbestaan van een onderneming kan in gevaar komen door omstandigheden die samenhangen met het pand waarin zij gevestigd is. Hurende middenstanders worden gedurende de eerste tien jaar van de huurovereenkomst beschermd tegen hun verhuurder door het huurrecht voor middenstandsbedrijfsruimte. Deze bescherming bestaat uit termijnbescherming en huurprijsbescherming. De onderhuurder is in zijn verhouding met de eigenaar afhankelijk van de hoofdhuurder-onderverhuurder.

Ruimtelijkeordeningsbesluiten van de overheid kunnen verplichten tot bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing. Ondernemers kunnen invloed uitoefenen op deze besluiten door tijdig en vanaf het vroegst mogelijke moment gebruik te maken van de inspraakmogelijkheden die er zijn. De termijnen daarvoor zijn kort. Het verdient daarom aanbeveling om goed op de hoogte te blijven van de ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van het bedrijf. Het lezen van het plaatselijke huis-aan-huisblad is hiervoor een goed middel. Bij onteigening bestaat aanspraak op een volledige schadevergoeding, inclusief de kosten van juridische bijstand en van eigen deskundigen.