

## ‘REGEL BELANGRIJKE ZAKEN VOORAF IN JE HUURCONTRACT!’

De wetgeving op het gebied van duurzaamheid in het vastgoed is flink aangescherpt.

Maar het is niet altijd duidelijk bij wie de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van die regels ligt: de huurder of de verhuurder. Dat kan tot problemen leiden, stelt **Vincent Boumans** van Lexence. Zijn advies: leg het vast! ‘Het maken van duidelijke afspraken in een huurcontract kan veel ellende voorkomen.’

Advocaten- en notariskantoor Lexence is gespecialiseerd in vastgoed- en ondernemingsrecht. De ongeveer honderd advocaten en notarissen werken in kleine, gespecialiseerde teams onder leiding van een of meer partners. Zo zijn er teams voor alle onderdelen van vastgoed, van transacties tot projectontwikkeling en van financiering tot huurrecht. Samen bestrijken deze professionals de hele keten en kunnen ze hun cliënten van A tot Z adviseren.

### HUURRECHTEAM

**Vincent Boumans** houdt zich als lid van het huurrechtteam bezig met huurrecht van bedrijfsruimtes en de aan- en verkoop van vastgoed, met de focus op hotels, kantoren en logistiek vastgoed. Dit team heeft van oudsher een sterke focus op retail. ‘Huurrecht is een heel concreet en tastbaar rechtsgebied’, zegt **Boumans** enthousiast. ‘Alles wat wij doen, zie je direct terug in de winkelstraat. Zeker in het huurrecht van winkelruimte is er vaak sprake van duidelijk tegengestelde belangen van huurders en verhuurders. Aan ons de taak om op te komen voor de belangen van onze cliënten.’ Dat zijn vaak

grote partijen zoals institutionele beleggers, beursgenoteerde vastgoedbeleggers en internationale hotelketens.

### VOOR WAT VOOR ZAKEN KLOPPEN PARTIJEN BIJ JULLIE AAN?

‘Het grootste deel van ons werk bestaat uit het opstellen van en adviseren over huurcontracten. De waarde van vastgoed wordt niet alleen bepaald door de locatie, maar ook door de huurder en de kwaliteit van het onderliggend contract. Die drie componenten samen bepalen of je als verhuurder of belegger voor langere tijd een consistent, goed resultaat uit je pand haalt. Een goede retailer kan bovendien een trekker zijn voor andere potentiële huurders en een positief effect hebben op de bezoekersstroom. Reden genoeg om het opstellen van een huurcontract goed te regelen.’

### LEXENCE HEEFT EEN SPECIAAL MULTIDISCIPLINAIR TEAM OPGERICHT DAT ZICH VOLLEDIG RICHT OP DUURZAAMHEID. WAAROM DIE FOCUS?

‘In de wetgeving is er op het gebied van duurzaamheid het nodige veranderd dat relevant is voor huurders en verhuurders.



## ‘DE WAARDE VAN VASTGOED WORDT NIET ALLEEN BEPAALD DOOR DE LOCATIE, MAAR OOK DOOR DE HUURDER EN DE KWALITEIT VAN HET ONDERLIGGEND CONTRACT’

Neem de label C-verplichting. Vanaf 2023 moeten panden met een kantoorfunctie van meer dan 100 m<sup>2</sup> en tenminste 50 procent van het gebruiksoppervlak, een energielabel C hebben. Dat kan gevolgen hebben voor retailers die hun business combineren met een kantoor in hetzelfde pand.

Daarnaast gelden ook nieuwe verplichtingen op het gebied van energiebesparing. Al enige tijd is het verplicht om energiebesparingsmaatregelen te nemen die in 5 jaar terugverdiend kunnen worden. Afgelopen jaar is daar de rapportageplicht aan de overheid bij gekomen. De ondernemer moet een keer per vier jaar alle maatregelen rapporteren die op dit gebied wel en niet zijn genomen. Maar het is niet altijd op voorhand helder wie die maatregelen nu precies moet nemen: de huurder, de verhuurder, of allebei.’

### WAT IS JOUW ADVIES?

‘Regel belangrijke zaken in je huurcontract! Wij merken dat partijen het onderwerp duurzaamheid vaak achterwege laten bij onderhandelingen over het huurcontract. Dat is niet verstandig. Wacht niet tot de overheid je aanschrijft, want dan staat er druk op de ketel. Door de verantwoordelijkheden van beide partijen vooraf zwart op wit te zetten, voorkom je discussie en conflicten. Partijen hebben elkaar nodig om hun verplichtingen uit te voeren, bijvoorbeeld bij het aanbrengen van energiezuinige installaties of het isoleren van de bouwschil. Je kunt overwegen om zo’n maatregel samen op te vangen. Door op voorhand af te spreken wie wat doet, kun je

veel problemen voorkomen. Onze specialisten in huur- en bestuursrecht kunnen op dit gebied prima adviseren.’

### KUN JE JE ALS RETAILER WAPENEN TEGEN ZOIETS ALS DE CORONACRISIS?

‘We worden platgebeld met vragen. De meeste winkels en hotels zien hun omzet zo dalen dat ze niet meer open kunnen blijven, terwijl de huurovereenkomst ze daar wel toe verplicht. Velen hebben problemen met het betalen van de huur. Daar is geen panklare oplossing voor. Een crisis van deze omvang kun je nauwelijks op voorhand waterdicht regelen. Als je dat wel wil, krijg je Amerikaanse toestanden met vuistdikke huurcontracten over hypothetische situaties. Dat wil je hier niet. Maar we kunnen als advocaten wel creatieve oplossingen bedenken die ervoor zorgen dat niet alle lasten bij één partij terechtkomen. Misschien kan de huurbetaling voor een periode uitgesteld worden en over een jaar weer ingelopen worden. Daar moeten huurders en verhuurders met elkaar over in gesprek. Het is in ieders belang om te voorkomen dat ondernemers omvallen.’

### WAT ZAL DE NASLEEP ZIJN VAN DE CORONACRISIS?

‘Ik verwacht impact op het kantorenlandschap. Nu het moet, blijkt ineens iedereen thuis te kunnen werken. Dat zou ertoe kunnen leiden dat huurders in de toekomst structureel met minder kantoorruimte toekunnen. En misschien is dat in de oververhitte kantorenmarkt helemaal nog niet zo slecht.’ ■



### WAT IS HET BELANGRIJKSTE KNELPUNT OP HET GEBIED VAN BEDRIJFSRUIMTEN?

Het belangrijkste knelpunt als je kijkt naar winkelruimte is dat marktpartijen volgens mij behoefte hebben

aan flexibiliteit, terwijl de wetgeving – die nog uitging van een winkellandschap met voornamelijk local heroes – die flexibiliteit slechts beperkt biedt. Voor al die flexibiliteit moet

goedkeuring van de kantonrechter worden verkregen. **WAT ZIJN DE TRENDS ALS HET GAAT OM WERKEN IN DE NIEUWE WERELD?**

Met de coronacrisis blijkt thuiswerken en videobellen prima te werken.

Koersen we af op een economie zonder kantoren en bedrijfsruimten? Dat denk ik niet. Ik denk wel dat er in de toekomst op een andere manier invulling gegeven moet worden aan winkels. Meer als ontmoetingsplek en voor de beleving, dan voor het daadwerkelijk kopen.

### WAT BETEKENT DE CORONACRISIS VOOR DE RELATIE TUSSEN HUURDERS EN VERHUURDERS?

Ik hoop dat de coronacrisis die verhoudingen niet op scherp stelt. Het is een situatie die voor huurders en verhuurders problemen geeft. Het is in het belang van huurders en verhuurders dat de huurrelatie ook na de coronacrisis blijft voortduren en dat huurders dan het hoofd boven water hebben kunnen houden. **WAT IS DE BELANGRIJKSTE VRAAG DIE RETAILERS ZICHZELF OP DIT MOMENT Zouden MOETEN Stellen**

### M.B.T. HUISVESTING?

Op welke manier kan ik met mijn stenen winkel omgaan en meegaan in de online wereld. **IDEM VOOR VASTGOEDEIGENAREN?** Welke retailers hebben een goede strategie gevonden tussen stenen winkels en online. En op welke manier kan ik mijn huurder faciliteren in het bereiken van een duurzame toekomststrategie.

### PASSIE VOOR:

Het huurrecht **MISSIE VOOR 2020:** Met mijn promotie naar partner begin dit jaar: het verder uitbouwen van mijn praktijk

### MIJN INSPIRATIEBRON:

Mijn gezin **DE ULTIEME ONTSPANNING:**

Na een dag met name mentaal hard werken, een uur lang jezelf lichamenlijk afmatten met bijvoorbeeld spinnen

### LEUKSTE STEDENTRIP:

Barcelona **BESTE KOFFIE:** Coffee Lovers in Maastricht