

WEEG AFSPRAKEN ZORGVULDIG AF

PACHTEN

“Ik zou graag een horecazaak willen pachten, maar waar moet ik dan op letten?”

TEKST Alex Dolphijn

Volgens de letter van de wet kan een horecazaak niet verpacht worden. Officieel gaat pacht namelijk bijvoorbeeld over grond of water om bij/op te verbouwen of jagen. In de praktijk wordt echter vaak over pachten gesproken als mensen bedoelen dat een ondernemer een horecabedrijf gaat exploiteren, voor eigen rekening en risico. De naam, inventaris en bijvoorbeeld voorraad, worden dan in gebruik gegeven voor een bepaalde prijs, waarvoor doorgaans periodiek betaald moet worden. In strikt juridische zin is er dan dus geen sprake van pacht, maar van het huren van roerende zaken (zoals de naam, inventaris, et cetera). In dit artikel spreken we echter even over (ver)pachters.

Een nieuwe pachter is automatisch de werkgever van het al aanwezige personeel. Hij moet daarom alle verplichtingen overnemen die daarbij horen. De verpachter en pachter kunnen niet zomaar afspreken dat sommige werknemers niet worden overgenomen.

(Geen) eigenaar Als de verpachter niet zelf ook de eigenaar is van de bedrijfsruimte, is er volgens de wet sowieso sprake van een huurverhouding. De ruimte wordt door de pachter immers gebruikt tegen betaling. Ook als dit niet schriftelijk is overeengekomen - voor een huurovereenkomst is een tastbaar contract namelijk niet noodzakelijk - is sprake van een wettelijke huurverhouding.

Vaak is tussen de eigenaar van de bedrijfsruimte en de verpachter overigens afgesproken dat onderpacht oftewel onderverhuur, verboden is. Daarom moet ook hierbij goed op de afspraken worden gelet. Als de verpachter wel zelf de eigenaar is van de ruimte, valt meestal wel een mouw te passen aan de wettelijke eis voor een huurovereenkomst.

Koopopties In de praktijk zit in een pachtovereenkomst vaak ook een koopoptie, waardoor een pachter het bedrijf op termijn dus eventueel kan kopen. Er is hierbij wel een verschil tussen een koopoptie en een voorkeursrecht tot koop. Bij het laatste wordt de zaak eerst te koop aangeboden aan de pachter, maar hij noch de verpachter is verplicht om de koop te sluiten. De verpachter kan er bijvoorbeeld voor kiezen het bedrijf voor meer geld aan een ander te verkopen. De koopoptie is wat dat betreft beter voor de pachter: hij hoeft dan, te zijner tijd, het bod slechts te aanvaarden. Tot slot zijn er nog enkele, andere zaken die geregeld moeten worden bij pacht. Zo is er bijvoorbeeld de vraag wie afgeschreven inventaris vervangt, voor welke prijs dat gebeurt en onder welke voorwaarden. Daarnaast kan het belangrijk zijn om te bepalen wat er gebeurt als bijvoorbeeld de gemeente vergunningen of ontheffingen intrekt. Dit gebeurt niet alleen als de pachter verkeerd heeft gehandeld, maar soms ook doordat het bestemmingsplan wijzigt. **3**