

► Overeenkomsten tussen verhuurder en oliemaatschappij kunnen niet duidelijk genoeg worden opgesteld.



Advocaat Dirk van den Berg staat al 22 jaar tankstationondernemers bij

# ‘Win bij contract-besprekingen altijd onafhankelijk advies in’

Dirk van den Berg (55) is een van de weinigen in Nederland die zich als advocaat volledig heeft gespecialiseerd in de tankstations. Optredend namens de ondernemers, adviseert hij al 22 jaar bij het onderhandelen over en het opstellen van contracten met oliemaatschappijen. In die twee decennia zag hij veel veranderen.

## ► Dirk van den Berg

Leeftijd: **55 jaar**  
 Samenwonend, **2 kinderen**  
 Woont: **Amsterdam**  
 Advocaat sinds: **1991**  
 Huidige functie: **Advocaat bij Fort Advocaten, Amsterdam**  
 Studeerde: **Nederlands Recht aan Erasmus Universiteit Rotterdam**  
 Expertise: **Vastgoedrecht, franchiserecht, huurrecht bedrijfsruimte, distributierecht**

● Dirk van den Berg: ‘Het huurrecht heeft veel valkuilen, dus het is vaak verkeerde zuinigheid om geen advies in te winnen.’

**B**etreed aan de Koningslaan in Amsterdam het kantoor van act Fort Advocaten en je staat in de wereld van de advocatuur. Het schitterende pand direct aan het groen van het Vondelpark is de werkruimte van de specialisten in vastgoed- en ondernemingsrecht. Juridisch advies vraagt om een persoonlijke aanpak, om korte lijnen en dat is voor de mensen van Fort Advocaten reden te werken in gespecialiseerde teams. Van den Berg heeft zich gespecialiseerd in het bijstaan en adviseren van ondernemers in de tankstationbranche. Al meer dan dertig jaar advocaat, had hij eerst andere plannen. “Ik wilde journalist worden”, vertelt hij, “daarom ging ik rechten studeren. Maar als verslaggever binnen de juridische faculteit moest ik veel moeite doen om mensen aan het praten te krijgen. Ik dacht toen dat ik als advocaat

makkelijker aan de benodigde informatie zou kunnen komen...” Na de studie Nederlands Recht startte hij in 1991 bij BarentsKrans. “Dat was een andere tijd”, zegt hij. “Toen telde ons land vijfduizend advocaten; nu zijn er alleen al in Amsterdam al meer.” Specialisatie is in de advocatuur dan ook belangrijk en onder de vleugels van kantoorgenoot Leonard Pels Rijcken, die toen al een grote praktijk had in tankstations, leerde hij de ins en outs van de branche.

### Adviseur

In de tankstationbranche adviseert Van den Berg ondernemers, vooral op het gebied van contracten met oliemaatschappijen. In zijn begintijd waren dat veel exploitatiecontracten en indeplaatsstellingen, tegenwoordig gaat het meer om verhuur van stations aan oliemaatschappijen. “Ik help bij het onderhandelen over

en het opstellen van contracten”, legt hij uit. “Denk aan verhuurcontracten, afscheidsovereenkomsten en afkoopregelingen van exploitanten. Ook sta ik ondernemers bij wanneer er problemen zijn met een bestaand contract. Mijn streven is altijd om in overleg tot een voor beide partijen tevredenstemmende oplossing te komen. Lukt dat niet, en dat komt voor, dan lever ik bijstand bij een gang naar de rechter.” Belangrijk in het werk van Van den Berg is het bijstaan van een eigenaar van een tankstationlocatie wanneer die het besluit heeft genomen om de locatie te verhuren aan een andere partij. “Voor de gemiddelde oliemaatschappij heeft een dergelijk proces geen geheimen. De ondernemer, de eigenaar van de tankstationlocatie, denkt echter maar eens in de vijf, tien of vijftien jaar aan het verhuren. Dan is het dus heel belangrijk om hem goed bij te staan en te vertellen waar hij op moet letten.”

### Verhuurcontracten

Volgens Van den Berg kunnen zakelijke overeenkomsten tussen verhuurder en oliemaatschappij niet duidelijk genoeg worden opgesteld. “Er is vaak discussie over wat er onder de huur valt en wie waar verantwoordelijk voor is”, zegt hij. “Het maakt bijvoorbeeld een groot verschil of er een perceel grond of een heel tankstation wordt verhuurd. Er zijn dan andere regels van toepassing. Veel geschillen gaan over de beëindigingsregeling, dus of een huur nou is gestopt of nog doorloopt. Als je bedrijfsruimte zoals een tankstation verhuurt, is het belangrijk dat je afspreekt dat daar op een bepaald moment een einde aan zit. De verhuurder moet op een zeker moment weer over het object kunnen beschikken. Met een duidelijke beëindigingsregeling moet vaststaan of dat over vijf, tien of nog meer jaar is. Daarnaast is het belangrijk

dat duidelijk op papier staat wie gedurende de huurperiode verantwoordelijk is voor het onderhoud. En wie is er verantwoordelijk wanneer er nieuwe overheidsmaatregelen komen waar tankstations aan moeten voldoen? De coronamaatregelen die we recent hebben gehad, voor wiens rekening zijn die? Van afspraken die voor alle partijen duidelijk op papier staan heb je veel plezier. Ook over twintig jaar”, aldus Van den Berg.

### Afstand

Het is niet verrassend dat er in 22 jaar in de tankstationbranche in Nederland veel is veranderd. Zoals de opkomst van het aantal onbemande locaties en de ontwikkeling die de bemande shops hebben doorgemaakt. Ook op een ander gebied is de branche veranderd. “Het is minder persoonlijk geworden. De oliemaatschappijen zijn verder van de onder-

nemers af komen te staan. Men praat te weinig een op een met elkaar. Er wordt nu op het scherpst van de snede onderhandeld en er wordt meer geprocedeerd dan vroeger. Ik constateer dat oliemaatschappijen meer op de kleintjes letten en als gevolg hiervan worden stations die door hen worden gehuurd soms maar matig onderhouden”, aldus Van den Berg die erop hamert om bij het opstellen of aanpassen van een contract altijd een onafhankelijke expert in te schakelen. “Wat voor een oliemaatschappij gesneden koek is, is voor een ondernemer iets ingewikkelds wat hij misschien maar eens in de vijftien jaar moet regelen. Het huurrecht heeft veel valkuilen, dus het is verkeerde zuinigheid om geen advies in te winnen. Een niet optimale huurovereenkomst kan veel geld kosten. Sluit je een contract, houd dan met alles rekening en laat je dus bijstaan.” ●