

De huurprijsherziening van winkelruimte: hoe werkt het?

Inleiding

Al sinds 1980 biedt de wet de mogelijkheid de huurprijs van winkelruimte te herzien. Met de laatste grote wetswijziging in 2003 is de regeling gehandhaafd. Kort gezegd komt de regeling erop neer dat de huurprijs na een bepaalde huurtermijn op- of neerwaarts kan worden gewijzigd op basis van de huurprijzen van vergelijkbare winkelruimten over een referentieperiode van 5 jaar. Op het eerste gezicht een eenvoudige regeling, maar in de praktijk blijkt dat de uitvoering hiervan vele haken en ogen heeft. Zo bestaat het risico van zowel “hoge” als “lage” referenties en kan er een verschil van inzicht ontstaan over een eventuele zonering. Ook dient onder andere rekening gehouden te worden met eerdere adviezen van deskundigen en het opleveringsniveau van het gehuurde.

[divider]

De wet

De insteek van de regeling is een gerechtelijke procedure om de huurprijs vast te stellen. Om deze procedure te kunnen starten, moet er eerst een deskundigenrapport worden opgesteld door een door beide partijen gezamenlijk aan te wijzen deskundige, zoals bijvoorbeeld de Bedrijfshuur-adviescommissie of een gespecialiseerd adviesbureau. Indien partijen geen overeenstemming hierover bereiken, kan de rechter worden verzocht er één aan te wijzen. Aan de hand van dit rapport zal de rechter een oordeel geven.

In de praktijk is gebleken dat de rechter vaak het oordeel van de deskundige volgt. Dit maakt dat voor een succesvol huurherzieningstraject een goede voorbereiding onmisbaar is. Zo kan worden voorkomen dat een ingezette huurverhoging uitmondt in een huurverlaging of omgekeerd. Daarnaast kan door een goede voorbereiding een gerechtelijke procedure vaak achterwege blijven. Dat dit veel tijd en kosten bespaart is duidelijk. Bijkomend voordeel is dat de verhoudingen tussen eigenaar en gebruiker niet op scherp worden gezet.

De mogelijkheid tot huurprijsherziening is in de wet geregeld in artikel 7:303 BW. Hierin is opgenomen wanneer een huurprijsherziening kan plaatsvinden en op welke wijze dit dient plaats te vinden. De wettelijke regeling:

[clear]

Lid 1 “Zowel de huurder als de verhuurder kunnen vorderen dat een rechter de huurprijs, zo

deze niet overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, nader zal vaststellen:

a. indien de overeenkomst voor bepaalde tijd geldt, na afloop van de overeengekomen duur;

b. in alle andere gevallen, telkens wanneer tenminste vijf jaar zijn verstreken sinds de dag waarop de laatste door partijen vastgestelde huurprijs is ingegaan of waarop de laatste door de rechter vastgestelde huurprijs is gevorderd.

Lid 2 Bij de nadere vaststelling van de huurprijs let de rechter op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering. (...)

[divider]

Wanneer is een pand een winkel?

Om te beoordelen of een huurprijsaanpassing mogelijk is, moet eerst worden vastgesteld of er sprake is van een winkel waarop artikel 7:303 BW van toepassing is.

De wet geeft hiervoor een definitie: *“Onder bedrijfsruimte wordt verstaan: a. een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is (...). (Artikel 7:290 lid 2 BW)”*

Dat deze definitie niet altijd even duidelijk is, blijkt uit de vele uitspraken waarin de vraag aan de orde kwam of er al dan niet sprake is van winkelruimte.

[divider]

Een treffend voorbeeld van hiervan ziet men op de afbeelding hieronder. Dit betreft een tweetal identieke bedrijfsruimten in Utrecht. Rechts is een opticien gevestigd, welke onder het regime van artikel 7:290 e.v. valt. Links is een uitzendbureau gevestigd, welke uitdrukkelijk niet onder dit regime valt.

[divider]



[divider]

Nog een aantal voorbeelden:

Geen 290-bedrijfsruimte

- Uitzendbureau
- Theater
- Makelaar
- Reisbureau

Wel 290-bedrijfsruimte

- Opticien
- Stomerij
- Bloemenstand
- Pedicurepraktijk

[divider]

Wanneer is huurprijs herziening mogelijk?

Zodra is vastgesteld dat een object valt in de categorie 290-bedrijfsruimte, kan worden beoordeeld of op dit moment huurprijsaanpassing mogelijk is. Een aanpassing van de huurprijs kan in beginsel pas worden gevorderd als de eerste huurtermijn is verstreken. Vervolgens moeten er minimaal vijf jaar zijn verstreken na de laatste huurprijs aanpassing. Een nieuwe huurprijs wordt in principe voor vijf jaar vastgesteld. Verlengings- en optieperioden zijn voor de herzieningsprocedure niet relevant.

Een aanpassing van de huurprijs moet ruim worden gezien, blijkt uit een uitspraak van de Hoge Raad. De huurder in deze zaak had een terras bij gehuurd met als gevolg dat hij in totaal meer huur ging betalen. Dit is volgens de Hoge Raad aan te merken als een aanpassing van de huurprijs met als gevolg dat een huurprijsaanpassing pas weer na 5 jaar aan de orde gesteld kon worden. Zo kan een kleine wijziging in de huurovereenkomst grote gevolgen hebben.

[divider]

Wat is vergelijkbare bedrijfsruimte?

Feit is dat praktisch geen enkele winkelruimte exact gelijk is aan de andere. Dat wil niet zeggen dat andere winkelruimte niet vergelijkbaar is. Er worden verschillende methoden toegepast om winkelruimten vergelijkbaar te maken door middel van correcties:

[clear]

- correctie vanwege locatie; (grotere / kleinere passantenstroom)
- correctie vanwege ligging; (bijvoorbeeld hoekligging)
- correctie vanwege oppervlakte; (zoning, bijvoorbeeld volgens de ITZA methode)

Onderstaand een zogenaamd goad plan zoals door vaak door vastgoedpartijen wordt gebruikt. Dit betreft een gedeelte van winkelcentrum Amsterdamse Poort. Deze winkelruimtes zijn qua oppervlak en indeling over het algemeen goed vergelijkbaar.

[divider]

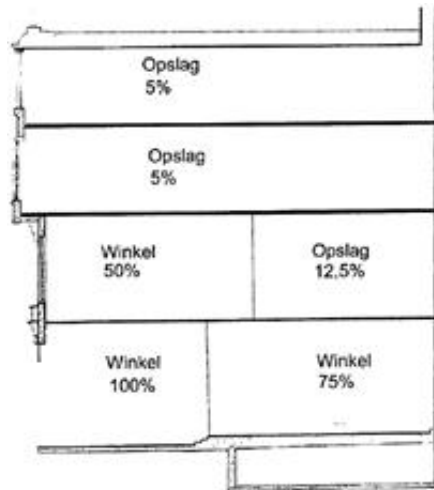


[divider]

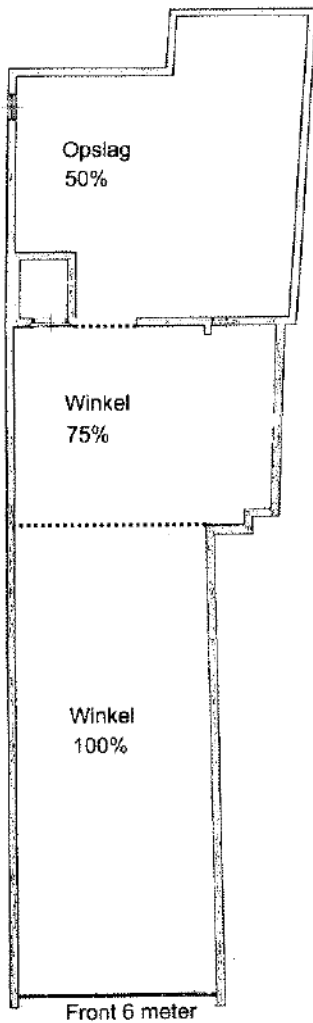
Voor de verschillen in ligging en grootte worden correcties toegepast om de verschillende winkelruimtes vergelijkbaar te maken. Dit is uiteraard geen exacte wetenschap en de betrokken deskundige heeft hierin een grote mate van vrijheid. Daarnaast geldt dat niet elke winkelmeter wordt even druk bezocht. Zo worden de meters vooraan in de winkel in de regel drukker bezocht dan meters die verder naar achteren in de winkel liggen.

Winkelruimte op een verdieping wordt ook minder bezocht. Om die reden worden winkels vaak opgedeeld in zones met elke een eigen waardering. De zogenaamde "ITZA" (In Terms of Zone A) methode is hiervan een voorbeeld. Het voorste gedeelte telt voor 100% mee, de zone daarachter (bijvoorbeeld) voor 75%. Vaak wordt rekening gehouden met "barrières" zoals een trap of kolommen. Ook verblijfsruimtes en opslagruimtes worden anders gewaardeerd. Hieronder een voorbeeld van hoe een zonering zou kunnen uitpakken. Het betreft hier een heel winkelpand in Den Haag.

[divider]



Links is een voorbeeld van zonering per verdieping te zien. De ruimte achterin de winkel en op de verdiepingen kennen ten opzichte van de voorste ruimte in de winkel een lagere waardering.



Rechts een voorbeeld van zonering op basis van het vloeroppervlak in relatie tot de frontbreedte van dezelfde winkelruimte. In dit geval was ook rekening gehouden met de bouwkundige barrières. De eerste zone eindigt bij een trapje. De tweede zone bij een constructieve muur die de opslag afscheidt.

Het spreekt voor zich dat deze wijze van zonering zoals hierboven weergegeven niet op elke winkelruimte kan worden toegepast. Iedere winkelruimte is immers weer anders.

[divider]

Tot slot

Een huurprijsherziening op grond van artikel 7:303 BW kan een goed middel zijn om een huurprijs te verhogen of te verlagen. Door het temperende effect van het hanteren van referenties, zal een dergelijke procedure vrijwel nooit leiden tot een markthuurprijs. De zogenaamde 303-huur en de markthuur kunnen zelfs behoorlijk ver uit elkaar liggen. Daarnaast is in de huidige tijd het realiseren van de hoogst mogelijke huurprijs niet aan te raden als dit ertoe leidt dat de huurder het hoofd niet boven water kan houden. Tot slot geldt dat de huurprijs zowel kan worden verhoogd als kan worden verlaagd. Bereid een partij zich niet goed voor, dan kan hij van een koude kermis thuis komen.

[divider]

Jurjan Adriaansens