



Huurprijs bedrijfsruimte berekenen na vergelijking

22-03-2008 00:00 | Algemeen | Scholten, Arnout |

DEN HAAG - De wet kent een procedure, aan de hand waarvan de huurprijs van winkelruimte door tussenkomst van de rechter kan worden aan-gepast. Deze mogelijkheid ontstaat wanneer de looptijd van de huurovereenkomst voor bepaald tijd afloopt. Wanneer de huurovereenkomst is aangegaan voor on-bepaalde tijd, is een huuraanpassing mogelijk telkens wanneer ten minste 5 jaar zijn verstreken na de laatste huurprijsaanpassing. Daar-bij gaat het voor de duidelijkheid om een aanpassing van de reële huurprijs, en niet om een indexering van de huurprijs.

De wet kent een procedure, aan de hand waarvan de huurprijs van winkelruimte door tussenkomst van de rechter kan worden aan-gepast. Deze mogelijkheid ontstaat wanneer de looptijd van de huurovereenkomst voor bepaald tijd afloopt. Wanneer de huurovereenkomst is aangegaan voor on-bepaalde tijd, is een huuraanpassing mogelijk telkens wanneer ten minste 5 jaar zijn verstreken na de laatste huurprijsaanpassing. Daar-bij gaat het voor de duidelijkheid om een aanpassing van de reële huurprijs, en niet om een indexering van de huurprijs. De rechter beslist over het verzoek om een huurprijsaanpassing aan de hand van een advies van de bedrijfshuuradviescommissie (BHAC) of een andere deskundige. Voordat partijen naar de rechter kunnen, dienen zij een advies van de BHAC of een andere makelaar/deskundige over te leggen.

Verzetten

Een van de mogelijke complicaties is dat de verhuurder tevens de eigenaar is van alle overige bedrijfsruimte in het winkelcentrum waarin het pand is gelegen waarvan de huurprijs wordt aan-gepast. De vraag rijst dan of en in hoeverre de overige bedrijfsruimten in dit winkelcentrum betrokken kunnen worden bij de berekening van de huurprijs. Veel huurders verzetten zich hiertegen omdat de monopoliepositie van de verhuurder zou leiden tot een verstoorde marktwerking. Boven-dien is de BHAC soms niet bereid om referentiepanelen van de verhuurder in de berekening te betrekken, omdat zij dan niet langer onpartijdig zou zijn. Als een gevolg daarvan worden vaak referentiepanelen, die zijn gelegen buiten het winkelcentrum, gebruikt om de huurprijs te berekenen. Dat levert een ongewenste situatie op. Ook al zijn verschillen denkbaar, feit is en blijft dat winkelruimte in hetzelfde winkelcentrum veelal bij uitstek vergelijkbaar is. Laten wij de argumenten tegen het meenemen van referentiepanelen van de verhuurder, nog eens onder de loep nemen. In de eerste plaats de monopoliepositie van de verhuurder. De gedachtegang van huurders is dat deze monopoliepositie zou leiden tot een verstoring van de marktwerking. De verhuurder zou eenzijdig de huurvoorwaarden aan de huurders kunnen opleggen, en dus ook de huurprijzen kunnen dicteren. De praktijk leert echter dat dit uitzonderlijk is. Ook een verhuurder die het gehele winkelcentrum in eigendom heeft, zal rekening moeten houden met de huurprijzen van alternatieve locaties, om leegstand in zijn eigen winkelcentrum te voorkomen. Bovendien betalen huurders niet zomaar iedere huurprijs. Veel huurders berekenen op voorhand welke huurprijs nog wordt gerechtvaardigd door het te verwachten winst- of omzetniveau binnen een winkelcentrum. Dit verwachte winst- of omzetniveau hangt vaak nauw samen met de hoeveelheid passanten en de gemiddelde besteding per passant.

Verstoring

De economische wet van vraag en aanbod geldt dus ook voor een verhuurder die alle winkelruimte in een winkelcentrum in zijn bezit heeft. En dan het tweede argument. De verschillende BHAC's in den lande zijn soms huiverig om referentiepanden van de verhuurder in de huurberekening te betrekken. Dat zou de schijn van partijdigheid kunnen wekken. De BHAC's hanteren hierin overigens niet een eenduidige lijn. Tussen de verschillende BHAC's in den lande bestaan grote verschillen. De BHAC te Den Haag betreft referentiepanden die het eigendom zijn van de verhuurder slechts in de vergelijking indien er tevens andere referentiepanden zijn, die niet aan dezelfde verhuurder toebehoren. De BHAC van Rotterdam betreft uitsluitend referentiepanden van het verhuurder in de huurprijsberekening indien er anders minder dan 5 referentiepanden voorhanden zouden zijn om de nadere huurprijs vast te stellen. De BHAC in Den Bosch betreft wel referentiepanden van de verhuurder in de huurprijsvergelijking maar uitsluitend indien er over de huurprijs van het desbetreffende pand onderhandelingen hebben plaatsgevonden. Dit lijkt een heel praktische en juridisch correcte benadering. Er worden dan niet op voorhand bepaalde referentiepanden uitgesloten om de enkele reden dat de panden toevallig toebehoren aan dezelfde verhuurder. Het stellen van de eis dat er wel onderhandelingen moeten hebben plaatsgevonden tussen de contractpartijen biedt tegelijkertijd een waarborg dat er van de verstoring van de marktwerking geen sprake is. Op deze manier wordt een nieuwe huurprijs berekend op de manier waarop het moet: door een vergelijking met de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse.

recht

De nieuwe huurprijs van bedrijfsruimte wordt vastgesteld aan de hand van het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse gedurende een periode van 5 jaar. De zogenaamde referentiepanden. De juridische strijd gaat veelal om de vraag welke referentiepanden in de huurberekening moeten worden betrokken. Daarbij kunnen zich vele complicaties voordoen.

Publicatie datum: 22-03-2008

Laatst gewijzigd:

Trefwoorden:

Bron: <http://www.cobouw.nl>