

De wet



Meester Advocaten is juridisch specialist voor de horeca. Het kantoor adviseert landelijk ruim 3000 horecabedrijven. Meestermeester.nl

Vergelijking panden gaat vaak mank Huur omhoog?

Er is kritiek op de rol van makelaars bij huurprijsaanpassingen van horeca. Zo oordeelde de rechtbank in Amsterdam dat makelaars geen winkelpanden mogen gebruiken als vergelijkingsmateriaal. Ondernemers moeten opletten.

Eerst even een korte uitleg. Als een huurder of verhuurder de huurprijs wil aanpassen, dan is in de wet geregeld hoe dat moet. Bij zo'n wettelijke huurprijsaanpassing vergelijkt een onafhankelijke deskundige de huurprijs met vijf panden in de omgeving. De huur die een ondernemer moet gaan betalen, is dus afhankelijk van welke panden die deskundige uitkiest.

Helaas is de wet niet erg concreet over de term 'vergelijkbare ruimte.' Is het pand waarmee het gehuurde vergeleken wordt vergelijkbaar qua passantenstroom, onderhoudstoestand, etalageruimte, parkeergelegenheid, terrasoppervlakte, bezonning? Kortom: vergelijken van huurpanden is in de praktijk erg lastig.

In het verleden schakelde de rechter de Bedrijfshuuradviescommissie (BHAC) in als deskundige. Die bestond uit meerdere leden en was binnen heel Nederland actief. De BHAC had een redelijk voorspelbare manier waarop zij haar werkzaamheden uitvoerde. Helaas is de BHAC opgegeven en moeten rechters nu commerciële makelaarskantoren inschakelen. Een aantal rechtbanken beschikt inmiddels over lijstjes van makelaarskantoren waarmee ze samenwerken. Maar veel rechtbanken zijn nog zoekende. Anders dan vroeger doet zich bij het benoemen van de deskundige de vraag voor of de onafhankelijkheid van de deskundige gegarandeerd is.

Niet onafhankelijk

Een eerste probleem bij het inschakelen van commerciële makelaars is dat bij veel makelaarskantoren de loyaliteit ligt bij hun eigen vastgoedklanten, de pandeigenaren. Daardoor ontstaat er een belang om het huurprijsniveau in de bewuste omgeving relatief hoog vast te stellen, dus in het nadeel van de horecaondernemer/huurder.

Een tweede probleem is dat deze deskundigen, in tegenstelling tot de voormalige BHAC, geen jarenlange ervaring hebben opgebouwd in het opstellen van dit soort specialistische rapportages. Dat maakt de manier waarop de deskundige zijn werkzaamheden gaat verrichten onvoorspelbaar. In tegenstelling tot de BHAC is het bij de commerciële makelaars moeilijk in te

Als de rechter zich ermee bemoeit

De huurprijswijziging van horecaruimtes is in de wet geregeld. De wet zegt een paar dingen. Zo mag niet ten nadele van de huurder van de voorschriften worden afgeweken. Verder kan de huurprijs pas na verloop van de eerste bepaalde duur van de huurovereenkomst opnieuw worden vastgesteld. Vaak is dit 5 jaar. Als de huurovereenkomst echter voor de periode 2+3+5 jaar wordt afgesloten, dan kan de huurprijs al na 2 jaar worden aangepast. Tussen verschillende huurprijsaanpassingen moet minimaal 5 jaar zitten.

Verhuurder en huurder kunnen bij de rechter pas een verzoek tot huuraanpassing indienen, als ze eerst samen een deskundige hebben benoemd en deze om advies hebben gevraagd. Met dat advies gaan de twee partijen meestal in overleg over een nieuwe huurprijs. Als een van de twee niet meewerkt aan de inschakeling van een deskundige, kan de andere partij dit bij de rechter afdwingen. Het verplicht inschakelen van een deskundige is bedoeld om juridische procedures te voorkomen. Het is verstandig om de inschakeling van een deskundige direct bij de rechter af te dwingen, zo verlies je geen kostbare tijd. Als de huurder en de verhuurder namelijk eerst in onderling overleg een deskundige benoemen en ze het niet eens worden over zijn advies, moeten ze alsnog een verzoek tot het benoemen van een deskundige indienen bij de rechter. Als verhuurder en huurder er samen niet uitkomen en het komt toch tot een juridische procedure, bepaalt de rechter de huurprijs. Die baseert zich op de huurprijs van een aantal vergelijkingspanden (meestal vijf) in de afgelopen 5 jaar.

Door **Raoul Meester en Radboud Bergevoet**

schatten hoe ze omgaan met hun taakvervulling. Probleem daarbij is dat de wet relatief veel ruimte geeft voor de deskundige om naar eigen inzicht invulling te geven aan de taak.

Een derde probleem is dat veel makelaarskantoren meer kennis hebben van detailhandel dan van horeca. Specifieke horecasituaties kunnen zij moeilijk beoordelen. Hoeveel weegt de terrasexploitatie mee in de huurprijs? In hoeverre drukt een afnameverplichting (pandbinding) op de huurprijs? Hoe waardeert je een door de ondernemer zelf betaalde en gebouwde serre? Bepaalt de vloeroppervlakte de huurprijs van een hotel, of ook het aantal kamers?

Vonnis

In de praktijk zijn de gevolgen ook al merkbaar. Meer dan ooit bestaat er kritiek op de inhoud van de rapportage van de inge-

schakelde deskundige.

Twee weken geleden vonniste de rechtbank Amsterdam in de zaak A. versus Victoria Hotel dat horeca met horeca moet worden vergeleken, en niet met detailhandel. In die zaak waren drie van de zes vergelijkingspanden bestemd voor detailhandel. De kantonrechter: 'Dat betekent dat andere dan horecapanden een grote (en mogelijk te grote) invloed hebben gehad op het advies van de deskundigen.' Volgens de rechter was niet aannemelijk dat er in de omgeving niet nog drie andere horecapanden te vinden waren.

Conclusie

Door de juiste deskundige te benaderen, kan een ondernemer veel voordeel behalen. Denk voor een wettelijke huurprijsaanpassing dus goed na welke partij als deskundige aan de rechtbank wordt voorgelegd. **MI**

Hoe krijg ik de laagste huur?

1. Houd elkaar als ondernemers onderling op de hoogte van de huurprijs. Daardoor is het gemakkelijker om bij een procedure vergelijkingspanden aan te dragen met een lage huur.

Een rekenvoorbeeld. Stel er zijn vijf horecapanden in de omgeving. Pand 1 heeft een huurprijs van €30.000, pand 2 heeft een huur van €40.000, pand 3 van €20.000, pand 4 van €80.000, pand 5 van €60.000. De gemiddelde huurprijs van pand 1, 2 en 3 is €30.000. Maar de gemiddelde huurprijs van pand 2, 4 en 5 is €60.000. Een goede kennis van de huurprijzen in de omgeving zou in een wettelijke huurprijsaanpassingsprocedure dus zomaar €30.000 kunnen schelen. Misschien gaat de huur zelfs omlaag. Kortom, het loont om gegevens uit te wisselen.

2. Bij het vinden van vergelijkingspanden kan ook de brouwerij een rol spelen. Een brouwerij is vaak op de hoogte van de huurprijzen in de omgeving. Daarnaast kunnen lokale boekhouders, horecamakelaars en horecabelangenverenigingen op de hoogte zijn van concrete huurprijzen in de omgeving.

3. Denk goed na over welke deskundige je voordraagt. Vraag de deskundige vooraf of deze (inclusief de rest van zijn kantoor) geen betrokkenheid heeft bij de bewuste pandeigenaar of pandeigenaren in de directe omgeving van de vergelijkingspanden

4. Vraag bij de eerste kennismaking met deze deskundige naar de wijze waarop hij zijn werk zal gaan verrichten. Welke uitgangspunten gelden daarbij, binnen welk gebied wil hij vergelijkingspanden zoeken, gaat hij horeca met horeca vergelijken?