



MR. RAOUL MEESTER VAN HET AMSTERDAMSE ADVOCATENKANTOOR MEESTER IS GESPECIALISEERD IN HORECARECHT. IN DEZE RUBRIEK VERTELT HIJ OVER JURIDISCHE PROBLEMEN WAARMEE HORECA-ONDERNEMERS TE MAKEN HEBBEN. HIJ BASEERT ZICH ONDER MEER OP ZAKEN DIE HIJ TEGENKOMT IN ZIJN EIGEN PRAKTIJK.
TEL. (020) 409 55 55.
WWW.MEESTERMEESTER.NL

HUUR- VERHOOGING IN DE HORECA

Het nieuwe jaar in met een nieuwe huurovereenkomst? Bij het sluiten van een huurovereenkomst mag de verhuurder in principe elk bedrag vragen dat hij wil. Het is aan de huurder om te bepalen of de ruimte de prijs waard is, en of deze huurprijs kan worden opgebracht.

In hoeverre het de verhuurder is toegestaan om gedurende de looptijd van de huurovereenkomst de huur te verhogen, hangt ten eerste af van de vraag onder welke wettelijke categorie de bedrijfsruimte valt. De wet maakt een onderscheid tussen zogenaamde 'middenstandsbedrijfsruimtes' en 'overige bedrijfsruimtes'.

Veruit de meeste horecaruimtes vallen onder het begrip 'middenstandsbedrijfsruimte'. De wet bepaalt dat hiervan in ieder geval sprake is als een café, restaurant of hotel in de ruimte wordt geëxploiteerd. Een discussie kan echter ontstaan in geval van zalenverhuurbedrijven en andere exploitatievormen waarin horeca een ondergeschikte rol speelt (bijvoorbeeld dansscholen, culturele instellingen).

Wanneer sprake is van verhuur van middenstandsbedrijfsruimte geldt op grond van de wet in principe een huurtermijn voor de duur van vijf jaar plus vijf optie jaren. Van deze termijn kan in beginsel niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

Na het verloop van de eerste periode van vijf jaar bestaat er weer de mogelijkheid om een nieuwe prijs overeen te komen tussen verhuurder en

huurder. Beide partijen mogen een verzoek om de huurprijs te herzien indienen bij de kantonrechter, mits de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs minstens vijf jaar na de laatste herziening ligt (zes jaar mag dus bijvoorbeeld ook).

ADVIES

De gerechtelijke procedure vindt plaats in twee fases. In de eerste fase stelt de kantonrechter een deskundige vast die advies uitbrengt over de nader vast te stellen huurprijs. Meestal wordt hierbij de Bedrijfsuuradviescommissie van de Kamer van Koophandel aangewezen. Daarna brengt de deskundige een advies uit over de huurprijs. In de tweede fase stelt de rechter de nieuwe huurprijs vast.

De deskundige stelt een advies over de hoogte van de huurprijs op aan de hand van de gemiddelde huurprijs van vergelijkbare bedrijfsruimtes ter plaatse (vergelijkingspanden) over de afgelopen vijf jaar.

Zowel de huurder als de verhuurder kunnen vergelijkingspanden aan de deskundige kenbaar maken. Het spreekt voor zich dat de verhuurder er belang bij heeft om vergelijkbare ruimtes aan te wijzen waarin een relatief hoge huurprijs

wordt betaald en de horecaondernemer juist goedkope vergelijkingspanden naar voren wil brengen.

TIPS

• *Horecaondernemers doen er goed aan elkaar op de hoogte te houden van de huurprijs die zij betalen, waardoor ze de hoogte van de huurprijs in de omgeving kunnen beïnvloeden en vergelijkingspanden kunnen aandragen waarin lage huurprijzen worden voldaan.*

Nadat verhuurder en huurder in de gelegenheid zijn gesteld om vergelijkingspanden aan te dragen, beoordeelt de deskundige in eerste instantie of deze panden in zijn ogen wel vergelijkbaar zijn. Hierbij kan onder meer een rol spelen wat de oppervlakte van het horecabedrijf is en de ligging.

• *Met name als de verhuurder vergelijkingspanden aandraagt met een relatief hoge huurprijs heeft het nut om tegen het aandragen van deze vergelijkingspanden gemotiveerd bezwaar te maken. De horecaondernemer kan aangeven op grond waarvan deze ruimte in zijn ogen niet vergelijkbaar is.*

• *Bij het vinden van vergelijkingsruimten kan ook bijvoorbeeld de brouwerij een rol spelen. Een brouwerij is vaak op de hoogte van de huurprijzen in de omgeving. Daarnaast kunnen lokale boekhouders, horecamakelaars, horecabelangenverenigingen en Koninklijke Horeca Nederland op de hoogte zijn van concrete huurprijzen in de omgeving.*

De deskundige stelt vervolgens de gemiddelde huurprijs vast van de verschillende vergelijkingspanden. Het staat de deskundige daarbij in beginsel vrij om zelf ook vergelijkingspanden aan te dragen. Op dit punt moet de horecaondernemer eveneens alert zijn; uiteraard zal hij in de gelegenheid gesteld moeten worden te kunnen protesteren tegen eventueel door de deskundige aan te dragen vergelijkingspanden.

Nadat de deskundige zijn rapportage heeft uitgebracht, moet een vervolprocedure worden opgestart (tweede fase) waarin de kantonrechter wordt verzocht de huurprijs definitief vast te stellen. In deze procedure kunnen nog bezwaren naar voren worden gebracht ten aanzien van de door de deskundige uitgebrachte rapportage. Hoewel de kantonrechter in beginsel



de geadviseerde huurprijs zal vaststellen, kunnen er omstandigheden zijn waarin daarvan wordt afgeweken. Bijvoorbeeld als de deskundige zijn advies op een onzorgvuldige wijze heeft opgesteld.

In de praktijk komt het bijvoorbeeld voor dat de deskundige niet rapporteert over de gemiddelde huurprijzen ter plaatse over de laatste vijf jaar, maar over de hoogst mogelijke prijs. In een dergelijk geval zal de rechter het advies niet volgen, omdat het niet aan de dwingendrechtelijk voorgeschreven criteria voldoet.

• *In veel huurovereenkomsten is een afwijkende regeling opgenomen die afwijkt van het bovenstaande, waardoor de huurder zich verplicht om de huurprijs te laten vaststellen door drie makelaars. Huurder en verhuurder benoemen dan elk een makelaar. De twee benoemde makelaars benoemen vervolgens samen een derde makelaar. De drie makelaars stellen gezamenlijk een advies*

op. Een dergelijk beding is rechtsgeldig. Wanneer de huurder of verhuurder geen deskundige aandraagt, zal de rechter alsnog een deskundige moeten benoemen.

• *Bij het advies over de huurprijs kan in sommige gevallen ook rekening gehouden worden met investeringen die de huurder in het pand heeft gedaan, als die investeringen tot een verbetering van het pand hebben geleid. Het is daarom raadzaam bewijsstukken over verbouwingen (en de daarbij horende rekeningen) goed te bewaren.*

• *De ingangsdatum voor de nieuwe huurprijs is over het algemeen de dag waarop de huurder of de verhuurder naar de kantonrechter is gestapt. Houd er rekening mee dat aan het eind van de procedure die nieuwe huurprijs dus met terugwerkende kracht geldt. Het is daarom verstandig hiervoor geld te reserveren. ■*