

WINKELHUREN

OP BASIS VAN HERZIENINGSHUREN VAN LMBS



Door ook winkelhuren aan onze databank toe te voegen willen we onze klanten inzicht bieden hoe de huren zich verhouden in een winkelgebied. De basis van deze winkelhuren wordt gevormd door de herzieningshuren (7:303 BW). Locatus heeft haar databank verrijkt met ranges van herzieningshuren, aangeleverd door LMBS Retail BV.

HOE WORDT DE HERZIENINGSHUUR (303-HUURWAARDE) BEPAALD?

De huurwaarde ex artikel 7:303 BW wordt bepaald door de gemiddelde huurprijs van vergelijkbare winkelpanden ter plaatse. Dit is een gemiddelde huurprijs over de voorafgaande 5 jaar. Deze 303 huurwaarde wordt vervolgens geprojecteerd op het desbetreffende pand.

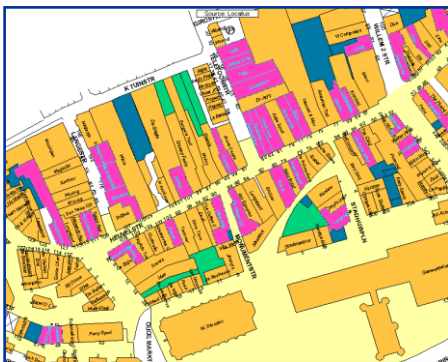
WIE BEPAALT DE 303-HUURWAARDE?

Een rechter pretendeert niet dat hij of zij verstand heeft van vastgoed. Hebben partijen een meningsverschil over de huurwaarde, dan wordt er dus advies ingewonnen bij een ter zake deskundige. Veelal hebben beide partijen een deskundige en wordt uiteindelijk gezamenlijk een adviesprijs vastgesteld.

De huurwaarden die ten grondslag liggen aan de Winkelhuren zijn de huurprijzen die het resultaat zijn van de procedures / werkelijke huurprijzen.

WELKE PANDEN ZIJN “VERGELIJKBAAR”?

Op het moment dat de gemiddelde prijs van vergelijkbare winkelpanden bepaald dient te worden, zal duidelijkheid moeten bestaan over de wijze waarop verschillende bedrijfsruimten tegen elkaar worden afgezet. Voor de term “vergelijkbaar” zijn drie aspecten relevant, te weten **functie, bouwaard en schaalgrootte**.



Ten aanzien van de functie kan worden opgemerkt dat gebleken is dat het bouwkundige gedaante een zwaarwegender aspect is dan het feitelijke gebruik. Een horecagelegenheid zoals een lunchroom kan immers zijn gelegen in een door winkelpanden gedomineerde omgeving en zou in principe ook als winkelruimte aangewend kunnen worden. In de praktijk wordt in dergelijke gevallen meer belang gehecht aan de locatie dan aan het feitelijke gebruik. Anders is het bij bijvoorbeeld hotels en restaurants die qua bouwaard vaak specifiek zijn aangepast aan de functie en derhalve niet met winkelpanden te vergelijken zijn. Hier wordt vaak geval tot geval beoordeeld en wordt ook meegewogen in hoeverre met een beperkte bouwkundige ingreep de functie weer veranderd zou kunnen worden.

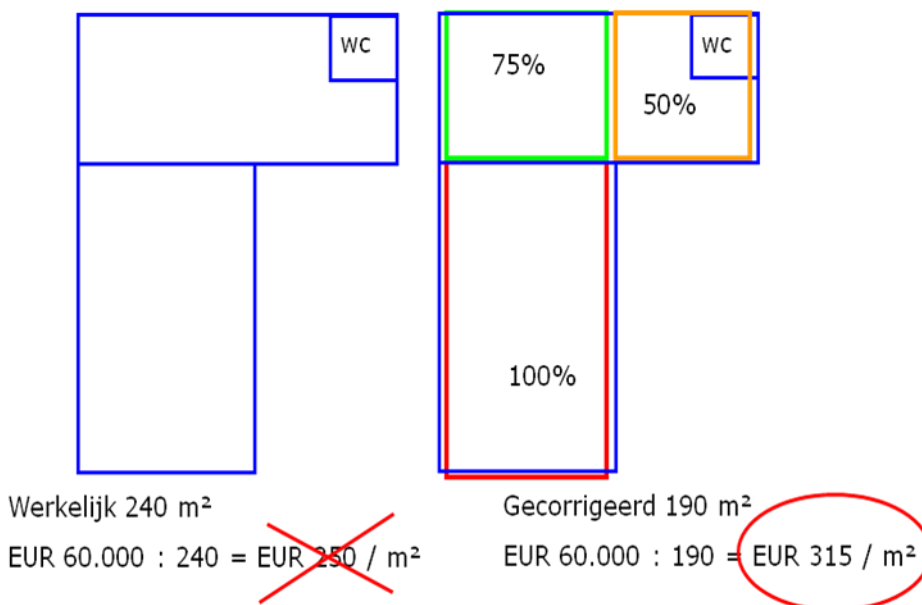
Voor wat betreft de schaalgrootte wordt door marktpartijen ofwel gewerkt met zoveel mogelijk objecten met dezelfde maatvoering, of er wordt gebruik gemaakt van het **zoneren van de bedrijfsruimten**.

WAT IS ZONERING / GECORRIGEERDE OPPERVLAKTE?

Het zoneren of het bepalen van de gecorrigeerde oppervlakte, wordt gedaan om winkelruimten onderling met elkaar te kunnen vergelijken. Eén van de methoden die gebruikt wordt is de ITZA methode. De term ITZA staat voor het Engelse "In Terms of Zone A", ofwel het "zoning principle". Veel partijen gebruiken deze term en doen voorkomen alsof ITZA werkt met vaste eenheden, maar dit is niet juist.

Het uitgangspunt van deze wijze van het vaststellen van een huurprijs komt voort uit het gegeven dat het front de meeste attentiewaarde heeft en dat winkelend publiek zich makkelijker beweegt in die gedeelten van een winkel, waar men oogcontact heeft met de straat. Gebleken is dat de omzetspotentie per m² afneemt naarmate een vierkante meter verder naar achteren ligt.

Alle vierkante meters worden uitgedrukt als een percentage van de A-zone. Het gedeelte op de begane grond dat het best bewinkeld wordt door de consument, wordt aangemerkt als A-zone. Elke vierkante meter in deze A-zone wordt gesteld op 100%. Vervolgens wordt aan alle resterende meters buiten deze A-zone, evenals op verdiepingen en in kelders, een lager percentage toegekend.



Er zijn verschillende zienswijzen over de wijze waarop de grenzen tussen de verschillende zones worden bepaald. Ingegeven door de Britten, wordt door veel partijen vaak gewerkt met vaste zones van telkens 10 meter diepte.

- *LMBS is echter van mening dat een pand "gelezen" moet worden en dat gekeken moet worden naar natuurlijke barrières in een pand (trapjes, muren, lay out). Daarom hanteren zij voornamelijk de natuurlijke zonering waarbij ook de frontbreedte een belangrijke rol speelt.*

HOE LETTERLIJK IS “TER PLAATSE”?



Tijdens diverse arresten is gebleken dat de rechter de voorkeur geeft aan de letterlijke uitleg van de term “ter plaatse”. In enkele gevallen echter is een onroerende zaak zo uniek, dat ter plaatse geen vergelijkbare bedrijfsruimte te vinden is (supermarkten, bowlingbanen). Gebleken is dat in dergelijke gevallen uitgeweken mag worden naar vergelijkbare plaatsen.

HOE ZIT HET MET HERLEIDE HUURPRIJS IN DE REFERENTIEPERIODE?

Voor winkelpanden die op basis van gebruikelijke huurcondities verhuurd zijn, geldt dat de huurprijs jaarlijks is geïndexeerd overeenkomstig de prijsindexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Op het moment dat de huurprijs 5 jaar geleden dus werkelijk EUR 100.000,00 per jaar was, dan zal dit bedrag, uitgedrukt in hedendaagse koopkracht vermenigvuldigd moeten worden met $128/116$ (ruim factor 1,1). Dit dient voor elk jaar te worden herleid.

Jaar 1	€ 100.000	€ 100.000 / 112,2 x 124,8 = 111.229
Jaar 2	€ 102.500	€ 102.500 / 115,6 x 124,8 = 110.657
Jaar 3	€ 105.062	€ 105.062 / 119,1 x 124,8 = 110.090
Jaar 4	€ 107.689	€ 107.689 / 120,7 x 124,8 = 111.347
Jaar 5	€ 110.381	€ 110.381 / 123,0 x 124,8 = 111.996
/5 = 105.126		/5 = 111.063

HOE WERKEN LMBS RETAIL EN LOCATUS SAMEN?

LMBS Retail is een professional op het gebied van huurherzieningen. Dit betekent dat zij beschikken over een uitgebreide database met huur- en oppervlaktegegevens. Daarnaast zijn hun rapportages en rekenmodellen up-to-date en beschikken ze over BHAC *rapportages van vrijwel alle regio's. Hiermee hebben zij goed inzicht in de uitspraken en methodieken van herzieningshuren in de verschillende regio's.

LMBS levert voor de Winkelhuren huuranges aan Locatus, waarbij alle informatie op pandniveau bij LMBS blijft. Op deze manier maakt Locatus geanoniseerd gebruik van informatie die zowel van pandeigenaren als huurders afkomstig is, zonder dat er sprake is van belangenverstreming. De informatie van een bepaalde winkel blijft immers vertrouwelijk. De door LMBS aangeleverde bandbreedtes op straatniveau worden vervolgens door Locatus verwerkt tot plattegronden en lijsten.

**)BHAC = BedrijfsHuur AdviesCommissie (KvK)*