

Standard will be applied when future IPMS Standards for other buildings, for example residential, industrial and retail, are drafted by the SSC”.

De International Property Measurement Standards, IPMS, heeft drie standaarden ontworpen voor het meten van kantoren. Mij lijkt dat deze standaarden wel erg sterk afwijken van de praktijk bij met name retailers in Nederland en zelfs van de vvo, ervan uitgaande dat de standaard IPMS-2 de vvo moet vervangen. Voorts neem ik aan dat nu het in eerste instantie kantoren betreft, geen vertegenwoordiger van retailgebruikers in het Standards Setting Committee zitting heeft, wat gezien de wens van de IPMS tot uitbreiding naar retail wel voor de hand had gelegen.



### *Grootste bezwaar is dat in de 'measurement standards' de constructieve binnenmuren meetellen*

Grootste bezwaar is dat in al de drie *measurement standards* de constructieve binnenmuren meetellen. In IPMS 1 en 2 tellen ook de verticale verkeersruimten, de kolommen en de technische ruimten mee. Om ook draagvlak bij gebruikers van de gebouwen te krijgen, en zeker straks bij retailers, lijkt een meer op het nut van de gebruiker gerichte norm op zijn plaats.

#### **STAKEHOLDERS**

Opvalt overigens dat in het geval door de vastgoedsector voorstellen worden gedaan tot wijziging van meetstandaarden, bijvoorbeeld de NEN 2580, of invoering hiervan, NEN-EN 15221-6 en IPMS, de gebruikers en met name retailers ontbreken in de daartoe samengestelde commissies. Door de initiatiefnemende organisaties wordt steeds benadrukt het belang van het horen van stakeholders. Blijkbaar wordt de gebruiker, althans de retailer, niet als zodanig onderkend. Het kan natuurlijk ook zijn dat de retailers zelf althans hun brancheorganisaties het belang niet onderkennen. ←

\* P.C. van Arnhem, T.M. Berkhout en George G.M. ten Have, *Taxatieleer vastgoed* 1, 2013, zesde druk

de fouw



## **De Markthal in Rotterdam wordt bloedheet: een gebrek?**

**T**ot voor kort kende Nederland nog geen grote (food)markthal. In veel grote buitenlandse steden zoals Barcelona, Parijs en London zijn markthallen een gemeengoed. Daar is met de komst van de Markthal in Rotterdam verandering in gekomen.

Op 1 oktober 2014 opende koningin Maxima de Markthal in Rotterdam. De Markthal is een overdekte markt die winkels en woningen onder één dak brengt. Op de onderste lagen bevinden zich 'food' gerelateerde winkels en horecazaken. Door de komst van de Markthal in Rotterdam heeft Nederland nu ook de eerste overdekte foodmarkt.

De Markthal is pas een paar weken geopend voor het publiek, maar lijkt al te kampen met problemen. Bezoekers en standhouders klagen namelijk over hoge temperaturen in de hal. De temperaturen zouden namelijk extreem hoog oplopen op warme dagen. Dit zou veroorzaakt worden door de glazengevel die aan beide kopse kanten is geplaatst. Wat betekent dit voor de huurders?

**E**en onplezierig binnenklimaat zou kunnen leiden tot tegenvallende bezoekersaantallen en omzet. Kan in dat geval sprake zijn van een gebrek of tekortkoming van de verhuurder?

Een gebrek wordt in de wet gedefinieerd als staat of eigenschap van de gehuurde zaak of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de huurder niet het genot heeft dat hij van een dergelijk zaak mocht verwachten. Is daarvan sprake, dan is een verhuurder in beginsel niet alleen gehouden het gebrek te herstellen, maar kan een huurder onder omstandigheden ook huurprijsvermindering en soms zelfs vergoeding van de door het gebrek ontstane schade vorderen.

Tegenvallende bezoekersaantallen in een winkelcentrum behoren in beginsel tot het ondernemersrisico van een huurder en vormen op zichzelf geen

gebrek. Dit wil niet zeggen dat een achterblijvende passantenstroom nooit een gebrek kan opleveren. De Hoge Raad oordeelde in het Amicitia-arrest (1 februari 2008, LJN: BB8098) – kort gezegd – dat tegenvallende bezoekersaantallen op zichzelf in beginsel niet worden aangemerkt als een gebrek, behoudens indien de achterblijvende bezoekersaantallen het gevolg zijn van concrete gebreken in het gehuurde object zelf of het grotere geheel waarvan het gehuurde deel uitmaakt, waarop de huurders niet bedacht hoeven te zijn.

**I**n een uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam van 19 oktober 2010 (LJN: BO6732) was sprake van de situatie waarin een huurder een brood- en banketwinkel met bijbehorend terras onder een glazen overkapping exploiteerde. De huurder klaagde over hoge binnentemperaturen bij zonneshijn. Volgens de huurder had dit problemen met de vriezers en koelingen, een dalend aantal bezoekers en het teruglopen van omzet tot gevolg. De huurder vorderde in deze procedure onder meer huurprijsvermindering. Het Hof wees de vordering tot huurprijsvermindering toe, omdat de verhuurder met eenvoudige ingrepen de temperatuur had kunnen verlagen.

Gelukkig wordt door de verhuurder van de Markthal al naar oplossingen voor het warmteprobleem gezocht en lijken er ook oplossingen voorhanden te zijn. Zo hebben een aantal kramen al parasols gekregen en krijgen zij binnenkort ook zonwering. Verder wordt door de verhuurder onderzocht of zonwerende folie kan worden aangebracht op de glazen gevel. Hierdoor worden de problemen hopelijk snel opgelost en zullen de geschetste juridische maatregelen niet nodig zijn. Dan kan de Markthal niet anders meer dan een succes worden. ←

#### **ANNELOES DE FOUW**

ADVOCAAT/PARTNER BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM