

## de fouw



## Verhuizen

de huurder het gehuurde heeft ontvangen in beginsel doorslaggevend. NEN 2580 uit mei 2007 verwijst in de toelichting wel naar de vvo als winkelverkoopvloeroppervlakte doch deze oppervlakte is niet in deze norm opgenomen. Algemeen wordt echter aangenomen dat deze oppervlakte betreft de in een winkel voorkomende voor de uitstalling en de verkoop van detailhandelsartikelen bedoelde oppervlakte. Dit is in het algemeen de (in pandige) voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte inclusief die van de etalage, vitrine, toonbank- en kassarimte (plus de loopruimte voor het personeel daarachter), schappen, paskamers, ruimten voor winkelwagentjes en lege dozen evenals de vloeroppervlakte van entresols (met voor klanten voldoende hoogte).

Onder de winkelverkoopvloeroppervlakte vallen (dus) niet de uitsluitend voor het personeel bedoelde ruimten en niet de ruimten betrekking hebbend op bedrijfskantoor, portiek, ambacht, reparatie, opslag, magazijn, sanitair en distributieruimten ten behoeve van de verwerking van bestellingen evenals van de door personeel bediende diepvries- en koelcellen.


**MEETSTAAT** NTA 2581 schrijft voor dat in een meetrapport een meetstaat moet worden opgenomen. Deze kan echter meer of minder uitgebreid zijn. Het lijkt mij verstandig dat in het geval opdracht wordt verleend tot meting van winkelruimte niet alleen de verhuurbare oppervlakte per verdieping wordt opgemeten maar ook de winkelverkoopoppervlakte, vvo, gezien het verschil in waardering tussen deze oppervlakte en de overige oppervlakte van een zodanig pand. Liefst bij de aan/verhuur van het betreffende pand. Nog beter is een meetstaat te laten leveren met rubricering van de gemeten vloeroppervlakten per ruimte. Er zijn al veel verhuurders die de vvo door het ingeschakeld adviesbedrijf niet alleen per verdieping maar ook per ruimte laten specificeren. Toch komt het voor dat een verhuurder eerst de bvo van zijn portefeuille laat meten. Als later blijkt dat dit onvoldoende is, wordt een vervolgo opdracht gegeven tot het bepalen van de vvo van deze portefeuille. Bij een latere huurprijsstoetsing moet dan weer een nadere specificatie plaatsvinden. 

**H**elaas mag een huurder van winkelruimte niet verwachten dat een huurovereenkomst 'eeuwig' duurt en derhalve niet beëindigd kan worden. Indien een verhuurder de huurovereenkomst opzegt en de huurovereenkomst vervolgens wordt beëindigd door de rechter kan een huurder echter wel op grond van artikel 7:297 BW aanspraak maken op een tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten. Het maakt niet uit op welke grond de verhuurder de huurovereenkomst opzegt om een dergelijke tegemoetkoming toegekend te krijgen. De huurder hoeft hiervoor slechts aannemelijk te maken dat hij zijn bedrijf op een andere locatie voort zal zetten en kosten moet maken voor de verhuizing en inrichting van deze nieuwe locatie.

De huurder zal in een huurbeëindigingsprocedure willen weten welk bedrag aan verhuis- en inrichtingskosten mogelijk zal worden toegekend. Dit is met name van belang nu de wet slechts spreekt van een *tegemoetkoming* in de verhuis- en inrichtingskosten. In de beëindigingsprocedure zijn vaak deze kosten nog niet bekend. De huurder zal alvast een begroting moeten maken van de door hem verwachtte kosten bij beëindiging van de huurovereenkomst. Het is dan van belang te weten wat voor soort kosten voor toewijzing in aanmerking komen.

Voor de verhuiskosten kan men denken aan de volgende kosten: advertentiekosten, daadwerkelijke verhuiskosten, eventuele dubbele huur en voorraad derving, extra inzet van personeel vanwege de verhuizing, opslagkosten en betaalde courtage voor een vastgoedadviseur. Er is in de jurisprudentie vastgesteld dat reclamekosten en een eventueel betaalde overname som voor een nieuwe winkel, margederving en een eventuele hogere huurprijs niet in deze kosten worden begrepen. Voor wat betreft de herinrichting van een nieuwe winkelruimte valt te denken aan toonbanken, kassa's, behang en vloerbedekking. Wel dient rekening te worden gehouden met de staat van de oude winkel inrichting, indien deze kan worden meegenomen zal dit ook worden verlangd. Daarnaast zal worden bekeken of deze winkel inmiddels is afgeschreven waarbij een correctie zal plaatsvinden van nieuw voor oud.

Het uitgangspunt is in ieder geval dat de nieuwe winkelruimte voor wat betreft de inrichting gelijkwaardig is aan de oude winkelruimte. Bouwkundige kosten vallen niet onder inrichtingskosten. Dit kan alleen het geval zijn indien een winkel slechts geëxploiteerd kan worden als gevolg van specifieke bouwkundige voorzieningen (bijvoorbeeld een viswinkel) zonder welke voorzieningen de winkel niet kan exploiteren.

Op welk bedrag kan een huurder bij beëindiging van een huurovereenkomst nu ongeveer rekenen? Helaas zijn hier nog geen eenduidige regels voor terug te vinden in de jurisprudentie. Wel kan gesteld worden dat indien de meest recente toegewezen verhuis- en inrichtingskosten naast elkaar worden gezet, grofweg een tegemoetkoming van circa dertig procent als gemiddelde kan worden genomen. Hoewel de vergoeding natuurlijk altijd hoger en lager kan uitvallen dan dit percentage, is dit wel een goede indicatie om een eventuele procedure in te gaan. Verhuurders en huurders kunnen dus ook voorafgaand aan een procedure al bezien of een minnelijke regeling kan worden getroffen om zo de kosten voor een procedure te vermijden. 

**ANNELOES DE FOUW**

ADVOCAAT/PARTNER BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM