

de fouw



Parkeren en huur

een winkelcentrum het aantal bezoekers te meten voldoende verfijnd om conclusies te trekken over het druktebeeld in relatie met het huurprijsniveau. In algemene zin kan hierdoor zeker het functioneren van het gehele centrum en deelgebieden worden beoordeeld. Voor de retailer is vooral het passantenaantal voor zijn deur van belang. In elk geval lijkt de conclusie dat de belegger kan nagaan hoe een locatie in het centrum functioneert te ongenueanceerd. Wel is volkomen begrijpelijk dat voor het doel waartoe de passantentellingen dienen, uitgegaan wordt van cijfers die voor het hele winkelcentrum gelden. Anders zou ter vermijding van discussies over het catchment area van een telvoorziening deze bij elke winkel geïnstalleerd moeten worden.

OPZET PASSANTENHUURMODEL Een huurprijs die volledig afhankelijk is van het aantal passanten is volgens René Schendstok niet wenselijk. Het passantenverloop is hiervoor te grillig en seizoensgebonden. Bovendien is uit onderzoek gebleken dat bij eenzelfde aantal passanten bij diverse winkelcentra een verschillende huurprijs wordt betaald. Een één op één koppeling met passanten is hierdoor niet mogelijk.

Om ervoor te zorgen dat de gerealiseerde huurprijs meer gelijk loopt met marktontwikkelingen wordt de contracthuurprijs tussentijds additioneel aangepast op hetzelfde moment dat jaarlijks de contracthuurprijs met een inflatiecorrectie (CPI-cijfers) wordt aangepast. Met behulp van procentuele veranderingen in het druktebeeld van de benchmark en de gemiddelde huurverandering van de drie geanalyseerde winkelcentra is de jaarlijkse additionele correctie berekend. Bij een correctie van 20% op basis van veranderingen in het druktebeeld is de huurprijs na de huurprijsverhoging gemiddeld het dichtst bij de markthuurprijs. Voor de formule hoe de oude huurprijs aangepast kan worden op basis van ontwikkelingen van zowel de CPI-cijfers als de passantendruk met toelichting verwijst ik naar de masterthesis.

RENÉ P. SCHENDSTOK, MASTERTHESIS
MRE, MEI 2012.

Parkeren is belangrijk om te kunnen winkelen, maar hoe wordt een parkeerterrein nu eigenlijk in het huurrecht gezien?

In beginsel wordt een parkeerterrein gezien als ongebouwd onroerend goed en heeft een huurder van een parkeerterrein geen enkele huurrechtelijke bescherming. De aanwezigheid van bestrating, hekken en lichtmasten doen daar niet aan af. Tegen het einde van de huurtermijn kan de huur derhalve gewoon worden opgezegd door de verhuurder. Illustratief in dit kader is een zaak waarin een autobedrijf een parkeerterrein huurde bij haar bedrijfsgebouwen en zij zich op het standpunt stelde dat er sprake was van een gebouwde onroerende zaak. De rechter maakte met dit standpunt korte metten door te oordelen dat parkeerterreinen geen gebouwen zijn en zij ook niet worden gebouwd, maar worden aangelegd. Asphalt en een hekwerk maken nog niet dat het geheel als 'gebouwd' kan worden aangemerkt voegde de rechter daar nog aan toe. Voor deze huurder eindigde de huurovereenkomst eenvoudigweg door de opzegging door de verhuurder. Ook een huurder die bij de rechter aanvoerde dat er sprake zou zijn van de huur van bedrijfsruimte aangezien er zich een buitenverkoopplaats voor bloemen en planten op de parkeerplaats bevond, ving bot bij de rechter. Geoordeeld werd dat de exploitatie van bloemen en planten niet als kernactiviteit kon worden aangemerkt en er dus geen sprake was van bedrijfsruimte op grond waarvan de huurder huurbescherming zou genieten. De kiosk voor bloemen en planten kon haar exploitatie hierdoor dan ook per direct te staken.

Enige soelaas zou wellicht kunnen bieden indien de huurder aanvoert dat er sprake is van verknochtheid van de gehuurde parkeerplaats met de bedrijfsruimte. Dit kan het geval zijn indien de parkeerplaats onlosmakelijk met de bedrijfsruimte is verbonden omdat partijen zijn overeengekomen dat het gebruik van de bedrijfsruimte tevens het gebruik van de parkeerplaats omvat. De parkeerplaats kleurt in dat geval mee met de bedrijfsruimte waardoor het parkeerter-

rein de kwalificatie van de bedrijfsruimte volgt. De parkeerplaats valt daarmee onder hetzelfde huurbeschermingsregime als de bedrijfsruimte en de huurder heeft daardoor dus ook ontruimings- of huurbescherming ten aanzien van de parkeerplaats. Zo oordeelde bijvoorbeeld de rechtbank Utrecht ten aanzien van een parkeerplaats bij een tuincentrum. De rechter achtte deze parkeerplaats zodanig verbonden met het tuincentrum dat deze als onderdeel moest worden gezien van het tuincentrum. De parkeerplaats kleurde hierdoor in regime mee met het tuincentrum en de huurder had hierdoor recht op huurbescherming. De opzegging door de gemeente, die in dit geval de verhuurder was en het terrein wilde ontruimen, werd door de rechter als ongeldig aangemerkt. De huurder had immers huurbescherming waardoor de huurovereenkomst die initieel was aangegaan voor vijf jaar, nog eens met vijf jaar was verlengd.

Voor een succesvol beroep van de huurder op de zogenaamde connexiteitsregel is zoals gezegd wel van belang dat de verhuurder heeft ingestemd met het gebruik van de parkeerplaats in samenhang met de bedrijfsruimte. Een bouwmarkt die een parkeerterrein huurde waarbij niet uit de huurovereenkomst bleek dat deze was bedoeld om te worden gebruikt in samenhang met de bouwmarkt, kon een beroep op de connexiteitsregel dan ook niet baten. De rechter oordeelde dat de bouwmarkt er in dat geval niet vanuit mocht gaan dat het parkeerterrein hoorde bij de gehuurde bedrijfsruimte. De verhuurder had de huurovereenkomst dus geldig opgezegd en de bouwmarkt diende afstand te doen van haar parkeerplaats.

Kortom: een huurder van een parkeerplaats heeft op zich geen huurbescherming, maar als de huurder een bepaalde verknochtheid kan aantonen dan is er nog hoop.

ANNELOES DE FOUW

ADVOCAAT/PARTNER BRICKS ADVOCATEN,
AMSTERDAM