VASTGOED JOURNAAL

Huurprijsherziening: denk aan omzethuur!

09-02-2021 12:59

Advocaat Jeroen Brinkman bespreekt in de volgende bijdrage waarom juist nu, in een tijd waar huurkorting aan de orde van de dag is, het een goed moment is om de huurprijs te herzien. Mocht in de toekomst vaker sprake zijn van verplichte sluitingen, dan hebben zowel huurder als verhuurder er baat bij dat er duidelijkheid bestaat over de hoogte van de huurprijs in dat soort situaties.

Momenteel zijn er veel discussies tussen huurders en verhuurders over (tijdelijke) aanpassing van de huurprijs, vanwege verplichte sluitingen door de overheidsmaatregelen ten gevolge van de coronacrisis. Discussies worden gevoerd over het voor- of achteraf betalen van huur, huurkorting of huuropschorting en soms ook over gebreken aan het gehuurde. Een mooi moment om ook de huurprijs te herzien.

Nieuwe huurprijs, waarom nu?
De wet geeft slechts in bepaalde gevallen gelegenheid om een nadere huurprijs door de rechter te laten vaststellen. Partijen kunnen daar ook vrijwillig voor kiezen en daarbij afwijken van de wet. Juist nu is het moment aangebroken om in overleg te treden. Zowel huurder als verhuurder hebben baat bij een huurder die de huurprijs, nu, maar ook in de toekomst, kan voldoen, waardoor leegstand kan worden voorkomen.

Huurherziening volgens de wettelijke regels
Bij winkelruimten is in de wet bepaald dat zowel huurder als verhuurder kunnen vorderen dat de rechter de huurprijs nader vaststelt, als deze niet meer overeenkomt met vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse. Deze mogelijkheid is er indien een overeenkomst voor bepaalde tijd geldt, na afloop van overeengekomen duur. In alle andere gevallen – kort gezegd - telkens wanneer ten minste vijf jaar zijn verstreken sinds de vorige nadere huurprijsvaststelling.

Bij deze wettelijke vaststellingsprocedure moet worden gelet op allerlei regels en de systematiek die de wet daarbij voorschrijft. Zo moet het bijvoorbeeld gaan om vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse en moet worden gekeken naar een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan het indienen van de vordering.

Voordat een dergelijke procedure aanhangig kan worden gemaakt, moeten partijen overleg hebben gevoerd, onder meer over een gezamenlijk te benoemen deskundige. Het is noodzakelijk dat een rapport, opgesteld door een of meer door partijen gezamenlijk benoemde ter zake deskundigen, wordt bijgevoegd. Gebeurt dat niet, dan is een partij niet-ontvankelijk in de procedure bij de rechter. Vaak volgt dan ook eerst een verzoek aan de rechter om een deskundige te benoemen.

Kortom, een vrij omslachtige methode die vanzelfsprekend te allen tijde aan de kant kan worden gezet, indien partijen gezamenlijk tot een nadere huurprijs komen.

Huurherziening in onderling overleg: omzethuur
Juist nu partijen vanwege corona en verplichte sluitingen toch al veelvuldig contact hebben over (tijdelijke) huurkorting en opschorting, is dit het moment om (ook) afspraken te maken over herziening van de huurprijs voor de komende vijf jaar.

Een optie die daarbij zeker in het oog moet worden gehouden is een huurprijs afhankelijk van de hoogte van de omzet van huurder, de zogenaamde omzethuur. Waar het wettelijke systeem niet op omzethuur is ingericht, staat het partijen vrij onderling dergelijke afspraken te maken.

Mocht in de toekomst vaker sprake zijn van verplichte sluitingen ten gevolge van bijvoorbeeld pandemieën,

dan hebben zowel huurder als verhuurder er baat bij dat er duidelijkheid bestaat over de hoogte van de huurprijs in dat soort situaties. Indien de huurprijs geheel of gedeeltelijk afhankelijk wordt van de gemaakte omzet door huurder, behoeft bij toekomstige soortgelijke situaties niet opnieuw tussen verhuurder en huurder overleg te worden gepleegd. Daarmee is dan al rekening gehouden.

Verhuurder heeft als voordeel dat er een hogere huur wordt ontvangen indien huurder goede omzetten draait. Maar gaat het even wat minder, dan is huurder minder huur verschuldigd. Maar leegstand of faillissementen kunnen daarmee beter worden voorkomen. Dat is in belang van huurder en verhuurder.

Vanzelfsprekend zullen huurder en verhuurder wel voldoende vertrouwen moeten hebben en bereid moeten zijn om door accountants gecontroleerde stukken te overhandigen waaruit nadrukkelijk naar voren komt welke huurprijs in rekening kan en mag worden gebracht. Duidelijke en specifieke afspraken over de berekening van de hoogte van de huurprijs zijn noodzakelijk. Meerdere methodieken kunnen worden toegepast.

Advies
Het is belangrijk de nadere afspraken hierover in een bijlage/aanhangsel bij de bestaande huurovereenkomst op te nemen. Door nu hierop voor te sorteren, voorkomen partijen onduidelijkheid en mogelijke gerechtelijke procedures met allerlei extra kosten van dien. Maakt u nu heldere afspraken, dan is dat voor de komende vijf jaar geregeld. En waarom zou u wachten totdat de wettelijke termijn is aangebroken? Overleg is nu toch al noodzakelijk vanwege corona.

Jeroen Brinkman is advocaat huur en onroerend goed bij Poelmann van den Broek advocaten. Heeft u vragen? Neem gerust contact op via 024-3811429 of j.brinkman@pvdb.nl

Redactie