

'Huurprijsherziening bij winkelvastgoed moet anders'’

19-03-2012 00:00

Bij huurherzieningen voor detailhandelsbedrijfsruimte moet de rechtspraak zich baseren op gerealiseerde markthuurprijzen van maximaal tien jaar oud. Dat bepleit DTZ Zadelhoff. "Er wordt bij huurherziening uitgegaan van het gemiddelde van de huurprijzen in een tijdvak van vijf jaar. Echter, in de praktijk blijkt dat oude huurcontracten, vaak zelfs ouder dan tien jaar, het gemiddelde sterk beïnvloeden", aldus voorzitter Cuno van Steenhoven.

De huurwetgeving voor winkelvastgoed, die in de jaren '70 door de wetgever in het leven is geroepen, biedt een hoge mate van bescherming voor de huurder. Van filialisering was in die tijd nog maar beperkt sprake, terwijl individuele winkeliers in de huidige winkelstraat nauwelijks meer te vinden zijn. Een onderdeel van deze huurwetgeving vormt de huurherziening die in haar huidige vorm al bestaat sinds 1980 en is bedoeld om al te sterke huurprijsstijgingen te matigen.

"De verschillen tussen de markthuur en de herzieningshuur blijken in de praktijk zeer groot. In grote steden is de markthuur soms twee keer zo hoog als de herzieningshuur", aldus Van Steenhoven. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Kalverstraat in Amsterdam, maar ook de Lijnbaan in Rotterdam en de Lange Elisabethstraat in Utrecht kennen zeer forse verschillen tussen markthuur en herzieningshuur. Volgens DTZ Zadelhoff dienen huurovereenkomsten met een looptijd van tien jaar of meer daarom bij voorkeur te worden uitgesloten bij een huurherzieningsprocedure.