



DOOR JOHN NIJSTEN

Van vele kanten wordt geklaagd dat de uitkomst van een huurprijvaststellingsprocedure ex artikel 7: 303 BW ongewis is. John Nijsten is het maar zeer ten dele met deze kritiek eens en is voorts van mening dat het overgrote deel van deze ongewisheid niet anders is bij de bepaling van de markthuurwaarde. Om toch wat meer houvast te krijgen, geeft hij in dit artikel met bijlage een overzicht van percentages voor de waardering van ruimten binnen een winkelpand die volgens hem als uitgangspunt kunnen worden gehanteerd.

Waarderen en vergelijkbaar maken van winkelruimten met percentages

De functionele, de overall- en de ITZA-methode waarderen de fysieke ruimten van panden. In eerdere afleveringen van dit blad zijn deze methoden aan de orde gekomen. Daarin heb ik gesteld dat de voorheen door de BHAC's gehanteerde functionele methode uitgangspunt moet zijn. Vooral de ITZA-methode moet het bij mij ontgelden. Zie recent het *Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte* 2014-6, pp. 334-339.

In navolging van overleg op initiatief van de ROZ werden echter door de BHAC's de bandbreedtes waarbinnen de waarderingspercentages van de verschillende ruimten konden afwijken ruim genomen. In de bijlage wordt een overzicht gegeven van meer concrete waarderingspercentages met hun afwegingen per bouwlaag en functie. Uitgangspunt is dat de panden overigens, in het bijzonder naar oppervlakte en front, goed vergelijkbaar zijn. Dit artikel gaat dus niet over correctiepercentages om de verschil-

len in oppervlakte en/of front op te heffen. Deze zijn zo afhankelijk van de plaatselijke situatie dat hiervoor geen basispercentages kunnen worden genoemd. Mijn grootste bezwaar tegen de ITZA-methode is nu juist dat deze methode voor deze verschillen ten onrechte wel vaste (af)waarderingspercentages gebruikt.

Zoals de benaming aangeeft, worden binnen de functionele methode de ruimten verdeeld naar functie c.q. gebruik en vindt waardering plaats op basis van deze functie. Daarbij is uitgangspunt de staat waarin het gehuurde door de verhuurder aan de huurder ter beschikking is gesteld.

BEGANE GROND - VVO

De winkelverkoopvloeroppervlakte, vvo, ook wel met publieksruimte aangeduid, op begane grond wordt in beginsel gesteld op 100%.

Indien er substantiële afwijkingen bestaan tussen de vvo op de begane grond van het onderhavige pand en een vergelij-

kingspand qua vorm en de overige omstandigheden zodanig zijn dat vergelijking wel in de rede ligt, kan op basis van functionaliteit geoordeeld worden dat afwaardering van een gedeelte van de vvo dient plaats te vinden. Het is dan overigens vaak niet goed te onderbouwen welk percentage daartoe reëel is.

In beginsel stel ik de afwaardering op 25% zodat de huurwaarde van deze gedeeltes in beginsel 75% bedraagt. Indien zich vervolgens vvo bevindt op grotere afstand c.q. nog sterker aan het zicht onttrokken is, is de waardering in beginsel 60%.

Uit de toelichting bij de vvo in de NEN 2580 blijkt dat ook de trap binnen de verkoopruimte meetelt ter bepaling van de vvo. Naar mijn mening bestaat er een groot verschil tussen meten en waarderen. De betreffende trap mag dan wel meetellen voor de vvo, naar mijn mening is de huurwaarde van de ondergrond van de trap, behalve in het geval aan de achterzijde gedeeltelijk voldoende hoogte is, nihil. De waarde van



de trap zelf, breedte-hoogte-treden, moet tot uiting komen in de waardering van de ruimte die door de trap wordt ontsloten. Gesteld wordt vaker dat ook tot de wvo behoren ruimten die zonder wezenlijke bouwkundige ingreep, bijvoorbeeld het weghalen van een halfsteensmuur, tot verkoopruimte te bestemmen zijn.

Conform vaste jurisprudentie dient beoordeeld te worden of er een bijzondere geschiktheid van het verhuurde bestond om het met betrekkelijk geringe kosten beter in te richten voor het doel waarvoor het is verhuurd en zo ja, in hoeverre. Naar mijn mening blijkt uit deze rechtspraak niet duidelijk of een louter theoretische mogelijkheid al een huurwaarde kan vertegenwoordigen. Indien dat niet het geval is zal de niet-wvo eerst als wvo c.q. hoger dan de overige ruimte(n) kunnen worden gewaardeerd indien deze halfsteensmuur ook daadwerkelijk door verhuurder of huurder is verwijderd.

OVERIGE RUIMTE(N) OP BEGANE GROND

Aan een op de begane grond gelegen ruimte, zijnde geen wvo/publieksruimte (bijvoorbeeld magazijn, pantry en toilet), wordt doorgaans per 1 m² een waarde toegekend van 50% van de waarde van 1 m² publieksruimte op de begane grond.

Indien zich tussen twee achter elkaar gelegen magazijnruimten een obstakel of overgang bevindt, ligt het voor de hand de achtergelegen magazijnruimte lager te waarderen, bijvoorbeeld op 25-30%. Indien overige ruimten uit kleine hokken bestaan die niet goed bruikbaar zijn c.q. ruimten te ver verwijderd liggen van de vvo om goed bruikbaar te zijn ligt nog lagere waardering voor de hand. Gezien het feit dat deze zich

op de begane grond bevinden, is de waardering toch nog 15%.

WAARDERING VERKOOPRUIMTE OP ANDERE BOUWLAGEN

Als ergens de behoefte wordt gevoeld aan objectieve richtlijnen is het bij de waardering van verkoopoppervlakte van inpandig bereikbare verdiepingen. Indien de waarde van de wvo van een verdieping moet worden bepaald van het pand waarvan de huurprijs op basis van artikel 7:303 BW nader moet worden vastgesteld verdedigen deskundigen die voor de verhuurder optreden een hoge waardering en deskundigen die voor de huurder optreden verdedigen een lage waardering. Diezelfde deskundigen doen precies het omgekeerde indien het de wvo op verdieping van een vergelijkingspand betreft. In het laatste geval wordt namelijk de referentiehuurprijs per m² hoger bij een lagere waardering van de vierkante meters op verdieping en de referentiehuurprijs per m² wordt lager bij een hogere waardering van deze vierkante meters.

WAARDERINGSASPECTEN WVO OP VERDIEPING

Uit de literatuur en het gestelde door geraadpleegde deskundigen kunnen de volgende waarderingsaspecten ter bepaling van de waarde van verkoopruimte op verdieping worden afgeleid:

- grootte van de stad
- type winkelgebied
- voldoende oppervlakte mede in verhouding tot de oppervlakte op begane grond
- bereikbaarheid
- zicht op verdieping
- hoogte van verdieping

PERCENTAGES

Indien er sprake is van een optimale entresol is de waardering 70%.

Bij verkoopruimte op 1ste verdieping wordt de hoogste waardering toegekend bij winkelpanden die zich bevinden binnen het

**Gratis bij deze editie van SCN!
De gelamineerde bewaarbijlage met gedetailleerde uitleg van de waarderingspercentages voor winkelpanden.**

A1-gedeelte van een centraal winkelgebied in de grote steden, met lift, roltrappen, optimaal zicht op de verdieping, voldoende massa en voldoende hoogte. De waardering is dan 60%. Indien in die situatie het te overbruggen hoogteverschil vrij gering is, kan 65% worden genomen.

Indien de aspecten A1- winkelstand binnen een centraal winkelgebied, goede bereikbaarheid, voldoende massa, voldoende zicht en voldoende hoogte aanwezig zijn zonder excellentie op deze gebieden is de waardering 50%. Indien voornoemde aspecten in samenhang bezien een acceptabele bewinkeling van de verdieping mogelijk maken, is het uitgangspunt 40%. Dat doet zich dus voor indien er wel een ruime trapvoorziening aanwezig is met eventueel lift maar zonder roltrappen en zicht op verdieping maar wel voldoende massa en hoogte. In de andere gevallen is 30% uitgangspunt. Dan zullen wel nog steeds bepaalde aspecten adequaat dienen te zijn. Bijvoorbeeld wel voldoende hoogte.

Indien verkoopruimte op verdieping ten aanzien van meerdere aspecten onvoldoende scoort waaronder de bereikbaarheid, ligt een nog lager percentage dan 30% voor de hand. Hierbij moet echter worden opgelet dat het percentage niet lager kan zijn dan in het geval de verdieping tot magazijnruimte/dagverblijf bestemd is. Vraag is of in het algemeen 40% of 50% als uitgangspunt gehanteerd dient te worden. Gekozen is voor waardering met 40% als uitgangspunt met uitwijk naar 50% indien de aspecten A1- winkelstand binnen een centraal winkelgebied, goede bereikbaarheid, voldoende massa, voldoende zicht en voldoende hoogte aanwezig zijn.

Voor verkoopruimte in het souterrain en de kelder kan van iets lagere percentages worden uitgegaan als voor verkoopruimte op de entresol en de eerste verdieping. Als de

VERVOLG OP PAGINA 44 →

Naar mijn mening bestaat er een groot verschil tussen meten en waarderen

ACCENT deco & expo
 www.accentdeco.nl

Project decoratie Big-print / Signing



Wij brengen uw winkelbeleving op een hoger niveau

Etaleren Decoreren Kersthuisjes Big-print

The Decoration Company



Flower your street



Konijnenkamp 41
 7361 DD Beekbergen NL
 (t) +31 (0)55 843 2663
 (m) +31 (0)6 5316 3771
 info@flowerandshower.nl
 www.flowerandshower.com

← VERVOLG VAN PAGINA 43

entresol met 70% wordt gewaardeerd zal voor het souterrain eerder 60% reëel zijn. Voor verkoopruimte op tweede verdieping wordt als uitgangspunt 25% voorgesteld.

WAARDERING SECUNDAIRE/OVERIGE RUIMTE OP VERDIEPING

Mijn voorstel is om moderne secundaire ruimtes op eerste verdieping met ideale hoogte en bereikbaarheid en die tevens in de juiste verhouding staan tot de oppervlaktes van de verkoopruimte en eventuele secundaire ruimte op begane grond met 25% te waarderen.

In dezelfde omstandigheden doet de kelder 20%. Daarbij wordt er dus vanuit gegaan dat de eventuele secundaire ruimte op begane grond onvoldoende is in verhouding tot de verkoopruimte. Dat zal zich vooral voordoen bij de kleine winkels. Overigens is de specifieke bestemming daarbij niet van belang. Indien op begane grond voldoende mogelijkheden zijn om de nodige voorzieningen te huisvesten maar overigens op verdieping nog een qua hoogte en bereikbaarheid functionele verdieping resteert wordt deze met 15% gewaardeerd en in het geval het de kelder betreft met 12,5%. Deze laatste percentages worden dan ook als uitgangspunt gehanteerd.

De bruikbare tweede verdieping wordt met 5% gewaardeerd.

CONCLUSIE

Hoewel in de praktijk blijkt dat de gehanteerde percentages ter waardering van ruimten binnen panden bij degenen die het meest betrokken zijn bij de huurprijs-herziening van winkels niet veel afwijken, komt het nog steeds voor dat bijvoorbeeld zonder enige toelichting de magazijnruimte op begane grond bij een pand lager werd gewaardeerd dan de magazijnruimte op verdieping bij een ander pand. Het komt ook voor dat partijdeskundigen de waarderingspercentages wijzigen afhankelijk van degene waarvoor zij optreden en afhankelijk of het de waardering van het onderhavige pand dan wel van een vergelijkingspand betreft. Zeker gezien de roep om betere data en door sommigen zelfs de roep om een centraal taxatieregister met huurgegevens ligt het



De verhuurder als concurrent?

voor de hand meer eenduidigheid in de waardering van ruimten te krijgen.

Deze aanzet tot de waardering naar ruimten brengt hopelijk voorts met zich mee dat betrokkenen bij het verwerken van data zich beter realiseren dat niet elk m², in elk geval bij winkelruimten, evenveel waard is. Het opslaan in een (transactie)register dat een winkel een oppervlakte heeft van 480 m² vvo zegt niets. Heeft deze winkel een oppervlakte van 480 m² op begane grond of is de begane grond 120 m² met nog drie verdiepingen van ieder 120 m²? Onderscheid tussen winkelverkoopoppervlakte, wvo, en overige oppervlakte en verder uitgesplitst naar bouwlaag is wel het minste wat verwacht mag worden.

Voorname percentages zijn dus basiswaarderingen. Van geval tot geval moet worden bezien of deze percentages reëel zijn. Afwijking wordt dan echter gemotiveerd. Deze 'motivatieplicht' zal het niveau van de beoordeling en daarmee de acceptatie verhogen.

De echte deskundigen hoeven overigens bij overeenstemming over de waarderingspercentages van de ruimten binnen een winkelband niet bang te zijn dat hun expertise niet meer nodig is. Zij kunnen nog steeds toegevoegde waarde betekenen ten aanzien van de vergelijkingsfactoren waar het echt op aankomt, zijnde de beoordeling van de vergelijkbaarheid naar stand, oppervlakte, front, vorm en diepte en de bepaling van eventuele correctiefactoren. Voorts is het vaak een hele klus om de staat waarin het gehuurde aan de huurder ter beschikking is gesteld met de juiste oppervlaktes en verdeling hiervan te achterhalen. ←

COMMENTAAR GRAAG VIA E-MAIL:
J.NIJSTEN@HOME.NL

Zie eerder:

- SCN 2011-6, pp 14-17, Waarderen van het pand via de functionele methode.
- SCN 2012-2, pp 17-21, Waardering verkoopruimte op verdieping.
- SCN 2012-4, pp 8-11, Waardering secundaire/overige ruimte op verdieping.

U kunt deze artikelen ook opzoeken in de digitale versie van SCN: www.issuu.com/scnews.nl

Stel u wisselt een dag van beroep en draait een dag mee in de advocatenpraktijk. Uw eerste cliënt is een grote supermarktketen uit het zuiden des lands die u om hulp vraagt bij het volgende probleem. De betreffende supermarkt huurt een supermarkt van circa 1200 vierkante meter van een concurrent, te weten DEEN. Hoewel u uiteraard nog niet zoveel ervaring heeft als advocaat weet u wel dat dit waarschijnlijk een zaak is die zal gaan een om opzegging van de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik door de eigenaar die toevallig een concurrent is van de huurder.

Helaas voor u is dit niet het geval, de zaak gaat om heel iets anders. Naast de supermarkt is een leegstaande winkelruimte van ongeveer 240 vierkante meter. Deze ruimte heeft de eigenaar onlangs zelf in gebruik genomen en heeft daar een kleine supermarkt onder de naam DEEN geopend, aldus pal naast de supermarkt van uw cliënt. Hoewel u met dit soort zaken nog niet veel ervaring heeft, roept uw eerste rechtsgevoel; dit kan natuurlijk niet! Een verhuurder kan natuurlijk niet zijn eigen huurder concurrentie aandoen.

Ustart meteen een kort geding en vraagt om staking van de supermarktactiviteiten door de verhuurder van uw cliënt. U ziet de uitkomst van het kort geding met vertrouwen tegemoet. Helaas pakt het anders uit. Zowel u als de verhuurder beroepen zich op een arrest van de Hoge Raad van 17 december 2004. Hierin staat – kort gezegd – opgenomen dat bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van ongeoorloofde concurrentie van een verhuurder jegens diens huurder gekeken zal moeten worden naar de wijze waarop en de mate waarin de verhuurder zijn huurder concurrentie aandoet en de belangen die voor

beide partijen betrokken zijn bij deze vorm van concurrentie. In dit geval woog de voorzieningenrechter zwaar mee dat de winkel van de huurder 1200 vierkante meter was en die van de concurrerende verhuurder slechts 240 vierkante meter. Wat de voorzieningenrechter betreft was er dus nauwelijks sprake van overlap van de verschillende assortimenten van de beide supermarkten.

Daarnaast kon de huurder niet goed onderbouwen in hoeverre zij schade leed als gevolg van de concurrentie door de supermarkt van de verhuurder. De voorzieningenrechter merkt hierover op dat het op de weg van de huurder lag om met cijfers te komen waaruit bleek dat de concurrentie een substantiële daling van de omzet tot gevolg had. Deze cijfers kon de huurder niet aanleveren. Tot slot betoogde de verhuurder dat zij geen non-concurrentiebeding in de huurovereenkomst was overeengekomen en dat gelet hierop het dus geen wanprestatie voor de verhuurder opleverde indien zij net als de huurder ook een supermarkt begon. Hoewel de huurder dit betwistte was er tijdens het kort geding onvoldoende gelegenheid om dit punt nog nader uit te zoeken. De vorderingen van de huurder werden evenwel allemaal afgewezen.

Uw eerste zaak verliep dus minder goed dan aanvankelijk met vol vertrouwen verwacht. Het advocaten vak is toch minder eenvoudig dan u had gedacht. Eén tip die u de huurder nog mee kon geven is – ter voorkoming van dergelijke zaken in de toekomst – altijd een non-concurrentiebeding in het huurcontract op te nemen. Was de dag toch nog een beetje succesvol. ←

ANNELOES DE FOUW

ADVocaAT/PARTNER BRICKS ADVOCATEN,
AMSTERDAM

Waarderingspercentages ruimten winkelpand

BEGANE GROND

WVO

100

Het betreft de WVO die zichtbaar is vanaf het front en die geen obstakels kent die de exploitatie negatief beïnvloeden. Trappen binnen de verkoopruimte behoren tot de WVO maar worden niet op basis van vloeroppervlakte gewaardeerd. De waardering van de trappen komt terug in de waardering van de verdiepingen die worden ontsloten.

WVO II

75

Het betreft de WVO die niet of slechts gedeeltelijk zichtbaar is vanaf het front en/of obstakels kent die de exploitatie negatief beïnvloeden. Voorbeelden zijn de WVO in de uitbouw bij een omgekeerde L-vorm, de WVO die weliswaar binnen deze bouwlaag is gelegen maar niet te verwaarlozen traptreden te bereiken is en de WVO die met kolommen optisch afgescheiden is.

WVO III

60

Het betreft de WVO die achter de WVO II is gelegen.

Overige functionaliteit

50

Het betreft de ruimten die bij oplevering aan de huurder van het gehuurde niet als WVO bruikbaar waren en meestal afgescheiden waren van de WVO door een muur. Indien de huurder deze ruimten heeft gewijzigd in WVO kan hiermee rekening worden gehouden indien de daartoe benodigde ingreep betrekkelijk geringe kosten vergde.

Overige functionaliteit II

15

Het betreft de ruimten die bij oplevering aan de huurder van het gehuurde niet als WVO bruikbaar waren, maar waarvan ook overigens de functionaliteit minder is. Gedacht kan worden aan te kleine ruimten voor volwaardig gebruik en ruimten die te ver verwijderd liggen van de WVO.

SOUTERRAIN

WVO

60

Uitgangspunt voor de waardering is 60% van de primaire WVO-waarde op begane grond bij vrijwel volledige zichtbaarheid vanaf de begane grond. In het geval de traptreden smal en/of niet uitnodigend zijn en/of het souterrain onvoldoende oppervlakte kent en/of de hoogte de bewegingsvrijheid van de bezoeker beperkt en/of het te overbruggen hoogteverschil inspanning vergt, is afhankelijk van deze omstandigheden de waardering 50% of 40%.

Overige functionaliteit

20

Uitgangspunt voor de waardering is 20% van de primaire WVO-waarde op begane grond. In het geval de functionaliteit minder is dan gewenst, is de waardering lager.

Percentages worden gegeven in de cirkels. Een toelichting bij de gebruikte begrippen vindt u aan de andere kant.

ENTRESOL

WVO

70

Uitgangspunt voor de waardering is 70% van de primaire WVO-waarde op begane grond bij vrijwel volledige zichtbaarheid vanaf de begane grond. In het geval de traptreden smal en/of niet uitnodigend zijn en/of de entresol onvoldoende oppervlakte kent en/of de hoogte de bewegingsvrijheid van de bezoeker beperkt en/of het te overbruggen hoogteverschil inspanning vergt, is afhankelijk van deze omstandigheden de waardering 60% of 50%.

Overige functionaliteit

25

Uitgangspunt voor de waardering is 25% van de primaire WVO-waarde op begane grond. In het geval de functionaliteit minder is dan gewenst, is de waardering lager.

KELDER

WVO

35

De WVO in de kelder wordt gewaardeerd afhankelijk van de bereikbaarheid en de hoogte. Uitgangspunt voor de waardering is 35% van de primaire WVO-waarde op begane grond. In het geval de traptreden smal en/of niet uitnodigend zijn en ook overigens de bereikbaarheid minder dan gebruikelijk is en/of de kelder onvoldoende oppervlakte kent en/of de hoogte de bewegingsvrijheid van de bezoeker beperkt, is afhankelijk van deze omstandigheden de waardering lager. Voor afwijking naar boven of beneden zijn de aspecten genoemd bij de WVO op 1ste verdieping mede relevant.

Overige functionaliteit

12,5

De ruimten met overige functionaliteit in de kelder worden in beginsel gewaardeerd met 12,5%. In het geval de functionaliteit minder is dan gewenst, is de waardering lager en zelfs nihil indien de kelder door bijvoorbeeld vocht zelfs niet als regulier magazijn te gebruiken is. Indien de kelder noodzakelijk is omdat de begane grond geen of onvoldoende ruimten voor overige functionaliteit heeft en voorts optimaal bruikbaar is, wordt het percentage 20%.

1E VERDIEPING

WVO

40

De WVO op de 1ste verdieping wordt gewaardeerd afhankelijk van de zichtbaarheid vanaf de begane grond, de bereikbaarheid, de oppervlakte en de hoogte. Voorts zijn het type en de omvang van het winkelgebied van belang. Uitgangspunt voor de waardering is 40% van de primaire WVO-waarde op begane grond. Bij winkelpanden die zich bevinden binnen het A1-gedeelte van een centraal winkelgebied in de grote steden, met lift, roltrappen, optimaal zicht op de verdieping, voldoende massa en voldoende hoogte is de waardering 60%. Indien in die situatie het te overbruggen hoogteverschil vrij gering is, kan 65% worden genomen. Een waardering met 50% is aan de orde indien de aspecten A1-winkelstand binnen een centraal winkelgebied, goede bereikbaarheid, voldoende massa, voldoende zicht en voldoende hoogte aanwezig zijn zonder excellentie. In het geval de traptreden smal en/of niet uitnodigend zijn en/of de 1ste verdieping onvoldoende oppervlakte kent en/of de hoogte de bewegingsvrijheid van de bezoeker beperkt en/of het te overbruggen hoogteverschil meer dan gebruikelijke inspanning vergt, is afhankelijk van deze omstandigheden de waardering 35% of 30%.

Overige functionaliteit

15

De ruimten met overige functionaliteit op 1ste verdieping worden in beginsel gewaardeerd met 15%. In het geval de functionaliteit minder is dan gewenst, is de waardering lager. Indien deze ruimten op 1ste verdieping noodzakelijk zijn omdat de begane grond geen of onvoldoende ruimten voor overige functionaliteit heeft en voorts deze ruimten optimaal bruikbaar zijn, wordt het percentage 25%.

2E VERDIEPING

WVO

25

De WVO op de 2de verdieping wordt gewaardeerd afhankelijk van de zichtbaarheid vanaf de 1ste verdieping, de bereikbaarheid, de oppervlakte en de hoogte. Uitgangspunt voor de waardering is 25% van de primaire WVO-waarde op begane grond. In het geval de traptreden smal en/of niet uitnodigend zijn en/of de 2de verdieping onvoldoende oppervlakte kent en/of de hoogte de bewegingsvrijheid van de bezoeker beperkt en/of het te overbruggen hoogteverschil meer dan gebruikelijke inspanning vergt, is afhankelijk van deze omstandigheden de waardering 20% of 15%. Voor afwijking naar boven of beneden zijn de aspecten genoemd bij de WVO op 1ste verdieping mede relevant.

Overige functionaliteit

5

De ruimten met overige functionaliteit op de 2de verdieping worden in beginsel gewaardeerd met 5%. In het geval de functionaliteit minder is dan gewenst, is de waardering 0%.

Waarderingspercentages ruimten winkelpand

Dit overzicht waarderingpercentages ruimten winkelpanden is samengesteld door mr. G.J.J. (John) Nijsten. John Nijsten adviseert bij huurprijsherzelingen ex artikel 7: 303 BW. Voorheen was hij hierbij achtereenvolgens betrokken als advocaat, directeur van een vastgoedmanagementorganisatie en directeur vastgoed van een retailbedrijf. Al meer dan vijf jaar publiceert Shopping Centre News in elke reguliere editie een artikel van zijn hand over dit onderwerp. Reacties zijn altijd welkom op j.nijsten@home.nl.

Bijsluiter bij Shopping Centre News 2015 #1

TOELICHTING BIJ HET OVERZICHT

Waarderingspercentages

Aan de best gelegen ruimte op de begane grond wordt een waarde toegekend van 100%. De waarde van de overige ruimten c.q. een gedeelte hiervan wordt uitgedrukt in een percentage hiervan.

Ruimten

Volgens NEN 2580 is een ruimte een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat ten minste aan de onderzijde en/of de bovenzijde wordt begrensd door een scheidingsconstructie en dat een netto-hoogte heeft van ten minste 1,5 m. Ruimten worden onderscheiden in binnenruimten en gebouwgebonden buitenruimten. De Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) omvat alleen de binnenruimten.

Winkelpand

Het betreft alleen gebouwen die bestemd zijn voor de gebruiksfunctie detailhandel. Zie artikel 7: 290 lid 2 sub a gedeeltelijk. Hier is slechts onderscheid gemaakt tussen de WVO/publieksruimte en de overige ruimte(n). Voor de overige ruimte(n) wordt steeds één percentage gebruikt. Uitsplitsing naar bijvoorbeeld magazijnruimte, pantry, toilet en gang vindt niet plaats. Daarvoor is enerzijds geen aanleiding en anderzijds leidt dit tot een onvruchtbare discussie. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat bij horecapanden veelal wel verdere specificatie plaatsvindt. Gezien de investering in bijvoorbeeld de keuken is dit te begrijpen. Voorts is daar een publiek toegankelijke toiletpartij aanwezig.

WVO

Hieronder wordt verstaan de in een winkel voorkomende voor de uitstalling en de verkoop van detailhandelsartikelen bedoelde oppervlakte. Dit is in het algemeen de (inpanidige) 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. Deze ruimte(n) worden ook wel aangeduid met publieksruimte. De Winkelverkoopvloeroppervlakte (WVO) wordt in de NEN 2580 wel in de toelichting bij de VVO genoemd, maar is niet in de norm opgenomen.

Overige functionaliteit

In deze ruimten zijn ondersteunende activiteiten voor de verkoop ondergebracht. Het betreft de uitsluitend voor het personeel bedoelde ruimten en de ruimten betrekking hebbend op bedrijfskantoor, ambacht, reparatie, opslag, magazijn, sanitair en distributieruimten ten behoeve van de verwerking van bestellingen. Het betreft veelal magazijnruimte, pantry, toilet, maar ook een gang. Ruimten voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties, een trappenhuis, trap en trapgat buiten de verkoopruimte en lift(schacht) worden ter bepaling van de VVO niet meegerekend. Wel dient goed het onderscheid tussen meten en waarden in de gaten te worden gehouden. Een portiek behoort als buitenruimte niet tot de VVO. Naar mijn mening dient hieraan vrijwel steeds toch huurwaarde te worden toegekend.

Entresol en souterrain

Er zijn vele omschrijvingen voor een entresol. In dit kader wordt hieronder verstaan de verdieping tussen begane grond en 1ste verdieping die zowel in de breedte als in de diepte substantieel zichtbaar is vanaf de begane grond. Het souterrain is gedeeltelijk gelegen onder maaiveld en ook hier gaan de genoemde waarderingpercentages ervan uit dat hiervan minimaal een substantieel deel van de oppervlakte zichtbaar is vanaf de begane grond.