

67. Vuistregels voor berekening van de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten van huur van winkelruimte

MR. E.P.W. KOREVAAR

Krachtens art. 7:297 BW heeft de huurder van 290-bedrijfsruimte aanspraak op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten. De parlementaire geschiedenis biedt weinig aanknopingspunten voor beantwoording van de vraag hoe de tegemoetkoming berekend dient te worden. In dit artikel wordt aan de hand van jurisprudentie onderzocht of vuistregels te formuleren zijn voor de berekening van de tegemoetkoming.

Uitdrukkelijk wordt niet behandeld de vraag welke kosten voor vergoeding in aanmerking komen.¹

De aanspraak in hoofdlijnen

Art. 7:297 BW biedt de huurder van winkelruimte ongeacht de grond voor opzegging een aanspraak op een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.² Indien de opzegging geschiedt wegens afbraak van werken in het algemeen belang³ of wegens verwezenlijking van een geldend bestemmingsplan⁴ heeft de huurder in plaats van de 297-vergoeding aanspraak op een andere, veelal hogere, vergoeding.

De huurder kan zijn aanspraak doen zonder een eis in reconventie in te stellen.⁵ De rechter kan bij tussenvonnis oordelen over de geldigheid van de opzegging en eerst bij eindvonnis (of volgend tussenvonnis) over de eventuele tegemoetkoming in de kosten.⁶

Historische achtergrond van de aanspraak

Met ingang van 1 augustus 1981⁷ is de rechter bevoegd aan de huurder van winkelruimte bij de beëindiging van zijn

huurovereenkomst een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toe te kennen. Volgens de parlementaire geschiedenis is de bevoegdheid gebaseerd op de aanspraak die de huurder van woonruimte heeft,⁸ maar wordt daar reeds opgemerkt dat ‘ze’ ‘in veel gevallen aanzienlijk hogere bedragen vergen dan bij woonruimte.’ Tevens merkt de wetgever op dat ‘de regeling niet dwingt tot een volledig kostenvergoeding.’⁹

Het ingetrokken wetsvoorstel 24150 achtte een schade-loosstelling ‘ten belope van ten hoogste tweemaal een bedrag gelijk aan de over het laatste jaar van de overeenkomst verschuldigde huurprijs’ passend.¹⁰

Wetsvoorstel 33018 kan, terecht, op weinig bijval in de vakliteratuur rekenen

Bij de invoering van het nieuwe huurrecht is de regeling gelijk gebleven en toegevoegd dat ook de bevoegde onderhuurder aanspraak heeft op een tegemoetkoming.¹¹

Het nog immer aanhangige wetsvoorstel 33018 beoogde de huurder aanspraak te geven op een bij ministeriële regeling vast te stellen minimumbijdrage.¹² Dit bedrag zou jaarlijks geïndexeerd worden. Het wetsvoorstel ligt evenwel sinds 2013, met een korte opleving in 2017,¹³ te verstoffen op de parlementaire zolder en kan op weinig bijval in de

1 Zie hiervoor onder meer H.E.M. Vrolijk, *Huurrecht* (losbl.), art. 297, aantek. 2.5 e.v., D.H. de Witte, ‘Schadebegroting geen natte vinger werk’, *TvHB* 2004/1, p. 17 e.v., M. Sloot & A. Kemp, ‘De verhuis- en inrichtingskosten van artikel 7:297 BW. Aanknopingspunten bij de bepaling van de hoogte van de tegemoetkoming’, *TvHB* 2009/4, p. 138 e.v., D.H. de Witte, ‘Verhuis- en inrichtingskosten: een definitiestrijd met procesrechtelijke complicaties’, *TvHB* 2012/5, p. 266 e.v. alsmede M.F.A. Evers, *Huurrecht bedrijfsruimten*, nr. 6.8, Asser/Rossel, *Huurrecht*, nr. 654 e.v. en G.M. Kerpestein, *Huurrecht bedrijfsruimte*, Den Haag: Sdu, 3^e druk, nr. 10.12.

2 Volgens *Kamerstukken II* 1999/00, 26932, nr. 3, p. 7 (*MvT*) is een tegemoetkoming ‘zelfs in geval van opzegging op grond van onbehoorlijk gebruik’ niet uitgesloten.

3 Art. 7:309 BW.

4 Art. 7:310 BW.

5 HR 24 januari 1992, *NJ* 1992/301 (*Best/Best*).

6 HR 14 december 2007, *NJ* 2008/11 (*Van der Veer/Beter Wonen*).

7 Wet van 4 juni 1981, *Stb.* 1981/331.

8 Thans art. 7:275 BW.

9 *Kamerstukken II* 1980/81, 16655, nr. 3, p. 9-10 (*MvT*).

10 *Kamerstukken II* 1994/95, 24150, nr. A (voorstel).

11 *Kamerstukken II* 1999/00, 26932, nr. 3, p. 7 (*MvT*).

12 *Kamerstukken II* 2011/12, 33018, nr. 3 (*MvT*).

13 ECLI:NL:GHLEE:2011:BP3872.

vakliteratuur rekenen.¹⁴ De kritiek in de literatuur op de minimumbijdrage in de verhuiskosten ziet met name op de grote variëteit aan huurders en de twijfel of daarvoor één standaardvergoeding voor kan worden vastgesteld.

De omvang van de vergoedingen

Op huurder rust de stelplicht dat het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf wordt verplaatst en de daarmee gemoeide kosten.¹⁵ De huurder die zijn bedrijf niet werkelijk verplaatst, heeft geen aanspraak op de tegemoetkoming.¹⁶ Uit recente uitspraken lijkt tevens te volgen dat huurder het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf binnen zekere tijd en binnen een zekere straal van het toenmalige gehuurde dient voort te zetten.¹⁷

Omdat de huurder zich vaak verzet tegen de opzegging van de huur heeft de verhuizing op het moment van het vonnis veelal niet plaatsgevonden en zullen de daadwerkelijke kosten van verhuizing niet bekend zijn. A-G Wissink wijst terecht op de grote mate van vrijheid die de rechter heeft bij begroting van schade in het algemeen.¹⁸ Van de huurder mag evenwel verwacht worden dat hij met offertes aannemelijk maakt welke kosten hij zal moeten maken. De verhuurder dient deze kosten vervolgens gemotiveerd te betwisten.

Indien huurder zijn kosten niet met offertes onderbouwt, heeft de rechter de keuze om de vordering in het geheel af te wijzen of om de kosten op abstracte wijze te schatten. Voor de verhuiskosten wordt daarbij soms als stelregel gehanteerd € 25 per gehuurde vierkante meter.¹⁹ Voor de inrichtingskosten wordt soms aangehaakt bij het *Taxatieboekje (Her)bouwkosten bedrijfspanden*.²⁰ Dit taxatieboekje

onderscheidt tussen diverse soorten winkels,²¹ de oppervlakte van de winkel²² en de uitstraling van de winkel.²³ Het taxatieboekje kent een bandbreedte tussen € 180²⁴ tot € 543²⁵ per gehuurde vierkante meter. Volgens het taxatieboekje bedraagt de inrichtingsprijs van een ‘standaardwinkel’ met een oppervlakte tot 200 m² en een normale uitstraling gemiddeld € 302,95 per gehuurde vierkante meter.

Van de huurder mag verwacht worden dat hij met offertes aannemelijk maakt welke kosten hij zal moeten maken

Een en ander indiceert dat de tegemoetkoming eenvoudig valt uit te rekenen door vermenigvuldiging van het aantal vierkante meters oppervlakte van het gehuurde met standaardbedragen. De praktijk is evenwel weerbarstiger.

Correcties op de vergoedingen

Omdat de wet uitdrukkelijk bepaalt dat de vergoeding een tegemoetkoming betreft en geen schadeloosstelling zal de huurder altijd een lagere vergoeding krijgen dan zijn werkelijke kosten. In de jurisprudentie worden ten minste drie kortingen toegepast op de door de huurder te stellen schade.

In de eerste plaats wordt een correctie toegepast ‘nieuw voor oud’. Deze correctie berust op de gedachte dat de huurder voor de opzegging over oude inventaris beschikte en na verhuizing over nieuwe inventaris beschikt. In de rechtspraak wordt deze correctie, zonder al te veel motivering, gesteld op 20%.²⁶ Ik betwijfel of dit percentage reëel is. Geniet de huurder werkelijk voordeel van nieuwe inventaris? Indien het gehuurde een verouderde indruk maakt zal dit wellicht de omzet drukken. Ik betwijfel evenwel of de omzet met 20% toeneemt indien de huurder over gloednieuwe inventaris beschikt terwijl het assortiment van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf identiek blijft.

In de tweede plaats dient de restwaarde van de oude inventaris afgetrokken te worden van de tegemoetkoming. De

14 Zie onder meer W. Raas, ‘Wetsvoorstel verbetering huurbescherming winkeliers’, *WR* 2011/114 en G.I. Beij & Th. C. Visser, ‘Wetsvoorstel ter verbetering van de huurbescherming in geval van renovatie. Een vooruitgang?’, *TvHB* 2011/6, p. 335 e.v. Hof Arnhem-Leeuwarden achtte anticipatie op het wetsvoorstel niet geraden ‘*nu niet gezegd kan worden dat de voorgestelde regeling aansluit bij de opvattingen zoals die zich onder het huidige huurrecht in rechtspraak, literatuur en maatschappij hebben ontwikkeld, de voorgestelde regeling onmiskenbaar een breuk inhoudt met de huidige regeling*’, ECLI:NL:GHARL:2013:7058. Zie tevens ECLI:NL:PHR:2012:BV1769. De op 22 maart 2017 vertrouwelijk ter inzage gelegde map met casuïstiek (*Kamerstukken II* 2016/17, 33018, nr. 8) onderbouwt het gestelde misbruik van de opzeggingsgrond niet. Zo wordt verwezen naar ECLI:NL:GHLEE:2011:BP3872, terwijl die huurovereenkomst na 19 jaar werd opgezegd. De indieners van het wetsvoorstel stellen dat verhuurders misbruik maken van de mogelijkheid tot opzegging van de huurovereenkomst vijf jaar na aanvang van de huur.

15 H.E.M. Vrolijk, *Huurrecht* (losbl.), art. 297, aantek. 2.1.2.

16 ECLI:NL:GHLEE:2011:BP3872, anders ECLI:NL:GHSGR:2009:BI1735.

17 O.a. ECLI:NL:GHSHE:2013:2206 (*Aldi/Kroon*, met toepassing van art. 81 RO bekrachtigd door ECLI:NL:HR:2014:1018) en ECLI:NL:GHSHE:2015:1897 (*Café La Gare du Sud*). Kritisch over deze ontwikkeling is o.a. Ferment, noot onder «JHV» 2014/153.

18 ECLI:NL:PHR:2014:240. Zie tevens D.H. de Witte, ‘Verhuis- en inrichtingskosten: een definitiestrijd met procesrechtelijke complicaties’, *TvHB* 2012/5, p. 268-269.

19 O.a. ECLI:NL:GHAMS:2014:3546 (*Cainco*).

20 O.a. ECLI:NL:RBUTR:2010:BN0577 (*Toko Mitra*) en

ECLI:NL:RBMNE:2015:4260 (*Hoog Catharijne/Xenos*).

21 Zoals drogisterij, huishoudwinkel en kledingwinkel. Opmerkelijk genoeg bevat het boekje ook gegevens van door evolutie vrijwel vergane winkels zoals de videotheek en CD-shop.

22 Staffelsgewijs tot 50, 100, 200, 500, 1.000 en vanaf 1.000 m².

23 Normaal/luxe/zeer luxe.

24 Rijwielhandel, normaal uitgevoerd met oppervlakte vanaf 1.000 m².

25 Kledingwinkel, zeer luxe uitgevoerd met oppervlakte tot 50 m².

26 ECLI:NL:RBMNE:2015:4260 (*Hoog Catharijne/Xenos*),

ECLI:NL:RBSGR:2009:BL0527 (*Stadscentrum Zoetermeer/vishandel Anmaro*) en

ECLI:NL:RBUTR:2010:BN0577 (*Toko Mitra*). Zie tevens D.H. de Witte,

‘Schadebegroting geen natte vinger werk’, *TvHB* 2004/1, p. 20.

oude inventaris kan immers, desnoods tegen schrootwaarde, te gelde worden gemaakt.²⁷

In de derde plaats heeft de kwalificatie als tegemoetkoming (in plaats van schadeloosstelling) invloed op de vergoeding. In de jurisprudentie wordt vaak vastgesteld dat de verhuurder slechts 25% van de door huurder gestelde kosten dient te voldoen.²⁸ Het hof Den Haag merkt daarbij op ‘dat van “exacte wetenschap”, in die zin dat tot op de cent nauwkeurig kan worden berekend welke kosten wel en welke kosten niet voor vergoeding in aanmerking komen en zo ja tot welk percentage, geen sprake is.’²⁹

Betwijfeld kan worden of een correctie van 20% van nieuw voor oud reëel is

In de literatuur en jurisprudentie wordt tevens waarde gehecht aan de looptijd van de huurovereenkomst.³⁰ De gedachte is daarbij dat de wettelijke looptijd van vijf plus vijf jaar gerelateerd is aan de fiscale afschrijvingstermijn van inventaris.³¹ In de huidige markt wordt inventaris vaak sneller afgeschreven en vervangen.³² Tegelijkertijd heeft veel inventaris een langere economische gebruiksduur dan de fiscale afschrijvingstermijn. Mijns inziens dient dit meegewogen te worden in de eventueel toe te passen correctie op de tegemoetkoming.

Vuistregel te formuleren op basis van uitspraken?

Eerder merkte ik op dat de tegemoetkoming niet eenvoudig valt uit te rekenen door vermenigvuldiging van het aantal vierkante meters oppervlakte van het gehuurde met standaardbedragen. Ook indien op deze berekening de hiervoor benoemde correcties worden toegepast, is de omvang van de tegemoetkoming slecht te voorspellen. Onderzocht is daarom of op basis van uitspraken een vuistregel valt te formuleren.

Sinds de invoering van het nieuwe huurrecht zijn 42 uitspraken gepubliceerd over de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.³³ De hoogst toegekende tegemoetkoming bedroeg € 145.000.³⁴ Van deze uitspraken bevatten vijftien gegevens over de oppervlakte van het gehuurde. De gemiddeld toegekende vergoeding per vierkante meter bedroeg dan € 396,82.

Deze vijftien uitspraken dienen mijns inziens gecorrigeerd te worden met ‘uitschieters’. Deze uitschieters betreffen ofwel winkels met een groot oppervlakte³⁵ ofwel winkels met forse investeringen bij aanvang van de huur, gecombineerd met lange afschrijvingstermijnen.³⁶ Na correctie blijven zeven winkels over. De gemiddeld toegekende vergoeding per vierkante meter bedroeg € 260,84.

Conclusie

De vaststelling van de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten is lastig voorspelbaar. Noch op basis van standaardbedragen noch op basis van standaardcorrecties valt nauwkeurig de omvang van de tegemoetkoming vast te stellen.

Ondanks dat vuistregels weinig sturing geven aan rechterlijke oordeelsvorming dienen de volgende gezichtspunten mee te wegen

Het jurisprudentieonderzoek levert te weinig gegevens om conclusies op te baseren. Toch vallen enkele zaken op. In de eerste plaats bedraagt de toegekende tegemoetkoming circa 16%³⁷ van de gevorderde vergoeding. Dat grote verschil is deels te verklaren doordat de huurder bij onderhandelingen over een vergoeding hoog wil inzetten om na onderhandeling nog ‘iets’ over te houden.

In de tweede plaats is de gemiddeld toegekende vergoeding per vierkante meter lager dan de gemiddelde prijs volgens het Taxatieboekje van een ‘standaardwinkel’. Terecht stelt De Witte dat ‘iedere redelijke methode van begroting van de tegemoetkoming is toegestaan.’ Het is evenwel aan huurder om goed gedocumenteerd zijn kosten te stellen. Verhuurder dient vervolgens deze kosten gemotiveerd te betwisten. In de praktijk wordt in de processtukken vooral de nadruk gelegd op de opzeggingsgrond en veel minder op de omvang van de tegemoetkoming. De procespartijen

27 In de parlementaire geschiedenis is opgemerkt dat ‘de reeds gedane afschrijvingen een rol spelen’ (Kamerstukken II 1980/81, 16655, nr. 6, p. 2 (MvA). Uit HR 4 november 1983, NJ 1984/271 m.nt. PAS (Jonker/Buirma) lijkt te volgen dat het gaat om de kosten van de nieuwe inrichting en dus de verhuisbare inrichting of te liquideren inrichting niet mee wordt meegenomen in de berekening van de tegemoetkoming.

28 ECLI:NL:RBUTR:2010:BN0577 (Toko Mitra), ECLI:NL:RBSGR:2009:BL0527 (Stadscentrum Zoetermeer/vishandel Anmaro) en ECLI:NL:RBMNE:2015:4260 (Hoog Catharijne/Xenos).

29 ECLI:NL:GHSGR:2011:BR2040 (Vishandel Anmaro/Stadscentrum Zoetermeer).

30 D.H. de Witte, ‘Verhuis- en inrichtingskosten: een definitiestrijd met procesrechtelijke complicaties’, *TvHB* 2012/5, p. 271, M. Sloot & A. Kemp, De verhuis- en inrichtingskosten van artikel 7:297 BW. Aanknopingspunten bij de bepaling van de hoogte van de tegemoetkoming, *TvHB* 2009/4, p. 140.

31 Kamerstukken II 1966/67, 8875, nr. 3, p. 8 (MvT).

32 Terecht merkt E.E. van der Kamp op dat bij nieuwe investeringen na het verstrijken van de vijf plus vijf jaar ‘de huurder er dan immers niet of in mindere mate op mogen vertrouwen dat hij zijn investeringen kan terugverdienen’, ECLI:NL:GHSHE:2018:3988, *WR* 2019/39.

33 De dataset is te downloaden op het nog te lanceren platform OpMaat Huurrecht of <http://bit.ly/HIPKorevaar>.

34 Voor een supermarkt met een oppervlakte van circa 3.000 m² en haar onderhuurder, Ktr. Nijmegen 29 februari 2008, ECLI:NL:RBARN:2008:BC5869, *WR* 2009/24.

35 Zoals Ktr. Nijmegen 29 februari 2008, ECLI:NL:RBARN:2008:BC5869 (CV Voorstadlaan/Laurus Nederland) en Ktr. Utrecht 18 maart 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:4260 (Hoog Catharijne/Xenos).

36 Zoals ECLI:NL:GHSGR:2011:BR2040 (Vishandel Anmaro/Stadscentrum Zoetermeer) en ECLI:NL:GHAMS:2008:BP3610 (Slager/ALOG).

37 16,2%, zie voetnoot 33.

dienen hier meer aandacht aan te besteden om een optimaal resultaat te bereiken, zeker nu de omvang van de tegemoetkoming lastig voorspelbaar lijkt.

Ondanks dat vuistregels weinig sturing geven aan rechterlijke oordeelsvorming³⁸ dienen bij de vaststelling van de tegemoetkoming de volgende gezichtspunten mee te wegen:

- Het aantal jaren dat de huurder, inclusief zijn eventuele rechtsvoorgangers (bijvoorbeeld door indeplaatsstelling), het genot heeft gehad van het gehuurde.³⁹
- De grond voor opzegging.⁴⁰

- De staat en inrichting van het gehuurde ten tijde van de opzegging.⁴¹
- De afschrijvingen van de huurder sinds de aanvang van de huur.⁴²
- De investeringen van de huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst.⁴³

Over de auteur

Mr. E.P.W. (Elout) Korevaar

Advocaat te Eindhoven en docent huurrecht aan de Universiteit Leiden.

38 Zie onder meer M.W. Knigge, W.H. van Boom & J.W. de Keijser, 'Minder gezichtspunten, betere sturing?', *NTBR* 2018/37, T. Hartlief, 'Gezichtspunten, vingerwijzingen en vuistregels. Kan dat anders?', *NTBR* 2011/4 en C.E. Drion, 'De omstandighedencatalogus; drie gedachten ter verbetering', *NJB* 2008/1321.

39 D.H. de Witte, 'Schadebegroting geen natte vinger werk', *TvHB* 2004, p. 19, M. Sloot & A. Kemp, 'De verhuis- en inrichtingskosten van artikel 7:297 BW. Aanknopingspunten bij de bepaling van de hoogte van de tegemoetkoming', *TvHB* 2009, p. 140 en H.E.M. Vrolijk, *Huurrecht* (losbl.), art. 297, aantek. 2.2.

40 Ibid voetnoot 39.

41 *Kamerstukken II* 1980/81, 16655, nr. 3, p. 10 (*MvT*).

42 *Kamerstukken II* 1980/81, 16655, nr. 6, p. 2 (*MvA*).

43 Zie voetnoot 32.