Waarderings-percentages ruimten winkelpand

SCN

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

BEGANE GROND

WVO 100

Het betreft de WVO die zichtbaar is vanaf het front en die geen obstakels kent die de exploitatie negatief beinvloeden. Trappen binnen de verkooppruimte behoren tot de VVO 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 beinvloeden.
Voorbeelden zijn de WVO in de uitbouw bij een omgekeerde L-vorm, de WVO die weliswaar binnen deze bouwlaag is gelegen maar met 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.

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 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%.

Waarderings-percentages ruimten winkelpand

Dit overzicht waarderingspercentages ruimten winkelpanden is samengesteld door mr. G.J.J. (John) Nijsten. John Nijsten adviseert bij huurprijsherzieningen 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

SCN

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 BW 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 (inpandige) voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte inclusief die van de etalage, vitrine, toonbank- en kassaruimte (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 waarderen 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 waarderingspercentages ervan uit dat hiervan minimaal een substantieel deel van de oppervlakte zichtbaar is vanaf de begane grond.