

Nieuw huurcontract winkels in de maak

PARTIJEN BEGRAVEN DE STRIJDBIJL

door BARBARA SANDERS

UTRECHT – Huurders en verhuurders van winkelruimte komen met een nieuw modelhuurcontract. De belangen van beide partijen zullen daar evenwichtiger in terug te vinden zijn. Winkeliers en eigenaren van winkelcentra staan namelijk sinds jaar en dag mijlenver van elkaar af. Verhuurders hebben het initiatief genomen om de eentonigheid van winkelcentra te doorbreken en willen huurders tegemoet komen. In ruil daarvoor zal de huurder zich flexibeler moeten opstellen. Het is voor het eerst dat partijen elkaar op dit vlak lijken te vinden. Binnen een jaar moet er een nieuw raamcontract op tafel liggen.

„Doel is dat er weer leuk gewinkeld kan worden”, aldus John van Haaren, directeur van vastgoedbedrijf Corio, dat grote winkelcentra als Hoog Catherijne verhuurt en beheert. Samen met andere vastgoedbedrijven, brancheorganisaties, huurders en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten wordt druk overleg gevoerd hoe het alternatieve contract eruit moet komen te zien.

„Het huidige standaardcontract is volgens ons vooral onredelijk voor huurders. We juichen het dan ook van harte toe dat ook de verhuurders hiervan af willen. Er moet een mooi evenwicht komen”, aldus



In tegenstelling tot andere Europese landen is het huurcontract van winkeliers in Nederland oneindig. De huurder mag opzeggen, de verhuurder niet. „Daardoor laten buitenlandse retailers ons vaak links liggen omdat we afhankelijk zijn van huurders die opzeggen om nieuwe winkels ruimte te kunnen bieden. Ook schuiven met winkels is hierdoor bijna onmogelijk. Iets wat in de rest van Europa wel kan. Daar moet iets aan gebeuren.”

Detailhandel Nederland vindt dat dit ook moet kunnen, maar dan in nauwe samenspraak met de winkelier. „Soms is het best een goed idee als er een nieuw plekje wordt gevonden, maar we zijn pertinent tegen dwang.”

Partijen zien ook wel wat in het draagkrachtbeginsel. Volgens Corio is in de wet verankerd dat alle huurders in een winkelcentrum dezelfde huur moeten betalen per vierkante meter. „Als we meer zelfstandige winkeliers binnen kunnen halen met gedifferentieerde huren zou dat geweldig zijn. Dat komt de aantrekkelijkheid van winkelcentra alleen maar ten goede.” Detailhandel Nederland bestrijdt dit en zegt zeker te weten dat

de zegsman van brancheorganisatie Detailhandel Nederland. „We staan open voor discussie.”

In het nieuwe huurcontract zal ook het renovatiebeding aan bod komen. In de huurwet staat dat verhuurders winkeliers uit hun winkelruimte mogen zetten als een winkelcentrum wordt gerenoveerd. De SP, CDA, Groenlinks en PvdA willen deze clause echter uit de wet schrappen. „Met een beetje tegenwerking kunnen we dus nooit meer renoveren. En dan dreigt verloedering”, aldus Van Haaren. „Bovendien is de kans groot dat eigenaren van winkelcentra zelfstandige winkeliers zullen weren in nieuwe winkelcentra en dat is weer heel slecht voor de consument, die op zoek is naar een afwisselend winkelaanbod.” Corio wil de zelfstandige ondernemer die te maken krijgt met renovatie best financieel tegemoet komen als daar aanleiding voor is. Nu krijgen ze alleen een bedrag voor verhuis- en inrichtingskosten. „Ik kan me voorstellen dat dit bedrag omhoog kan en zelfs in een nieuwe wet wordt verankerd en dan door een rechter wordt getoetst.” Detailhandel Nederland is verheugd dat over het renovatiebeding eindelijk gepraat kan worden. „Het stoort ons al jaren dat bij renovatie een winkelier zonder enige vorm van compensatie uit zijn zaak kan worden gezet”, aldus de zegsman.

verhuurders nu al lagere huurprijzen mogen vragen aan zelfstandige ondernemers, zonder dat ketens daar ook meteen aanspraak op kunnen maken: „We zullen dit punt zeker ook meenemen in de discussie.”

Van Haaren stelt dat de filialisering van het winkelbestand vooral komt omdat eigenaren geen vat hebben op de handel in huurcontracten. „Hurende retailers hebben een soort eigendomspositie verworven. Door de zogenoemde indeplaatsstelling is het mogelijk voor de huurder om zijn huurcontract door te verkopen aan de hoogste bieder zonder tussenkomst van de verhuurder, terwijl de wet bedoeld was om opvolging van ouder op kind mogelijk te maken.” Ook ligt verpaupering, zonder een nieuw raamcontract, op de loer, stelt Van Haaren. „We kunnen weinig ondernemen tegen winkels die er niet uitzien. Ook al klagen de andere huurders steen en been, omdat zo’n winkel negatief kan zijn voor de eigen omzet. Het kost verhuurders veel geld om dit soort winkels uit te kopen. Dat moet en kan anders.”