

# Winkeliers en vastgoedbeleggers weer in conflict

Winkeliers en verhuurders stevenen af op een botsing over lagere huurprijzen. Eigenaren van tientallen grote mode- en schoenenketens zoals We Fashion, Score, Sissy-Boy, Sacha en vanHaren willen lagere huren afdwingen vanwege zwaar verslechterde resultaten, maar ze ondervinden daarbij weerstand. De modeketens zeggen dat vooral Franse beursgenoteerde vastgoedfondsen weinig coulance tonen en dat ook de banken niet meewerken.



**PAGINA 8**

# Botsing dreigt tussen winkeliers en verhuurders

## Mode- en schoenenketens willen lagere huur afdwingen

- ➔ Grote vastgoedfondsen zouden weinig coulance tonen
- ➔ Volgens retailers geven banken en pensioenfondsen ook niet thuis

Julia Cornelissen en Johan Leupen  
Amsterdam

Winkeliers en verhuurders stevenen af op een botsing over lagere huurprijzen. Eigenaren van tientallen grote mode- en schoenenketens zoals We Fashion, Score, Sissy Boy, Sacha en vanHaren willen lagere huren afdwingen vanwege zwaar verslechterde resultaten, maar ze stuiten daarbij op weerstand. De modeketens zeggen dat vooral Franse beursgenoteerde vastgoedfondsen weinig coulance tonen en dat ook de banken niet meewerken.

En dat terwijl ze hun omzet de laatste maanden met 40% tot 70% zagen dalen. 'Vooral modezaken hebben het nu zwaar', zegt Jan Peters, oprichter van mannenkledingzaak Score. 'Onze omzet is sinds een aantal weken weer dramatisch gezakt, en nu breekt ook nog de belangrijkste tijd van het jaar aan.'

Op aanraden van winkelierskoepel InRetail sturen Peters en vele tientallen grote mode-ondernemers aan op het verdelen van de pijn met huurbazen. Hun omzetsdaling willen ze tijdelijk voor de helft doorberekenen in een lagere huur: 60% minder omzet dan in 2019 betekent wat hen betreft 30% minder huur. De regeling moet gelden voor minimaal vijf maanden. Over die periode geven de winkeliers inzage in hun omzetten, vaak een voorwaarde van verhuurders.

Niet alle vastgoedeigenaren willen hierover praten. 'Met name kleinere particuliere verhuurders zien onze pijn', zegt Peters. 'Ook bij grotere fondsen zoals Achmea en Kroonenberg Groep is de bereidheid er.'

Bij de grote, Franse beleggers zoals Unibail-Rodamco-Westfield en Klépierre begint het volgens Peters te wringen. Zij willen de huren niet aanpassen. 'Klépierre is de meest starre partij uit het hele landschap.' Unibail en Klépierre hebben niet gereageerd op vragen van het FD.

Krein Bons, directeur van schoenenketen vanHaren, zegt dat zo'n 60% van zijn verhuurders met hem om tafel gaan. 'Maar sommigen

# 50%

Ondernemers willen omzetsdaling voor de helft doorberekenen in een lagere huur.



De omzet van veel mode- en schoenenwinkels is dramatisch gezakt. Zij proberen hun verhuurders tot lagere huren te bewegen.

FOTO: TAMMY VAN NERUM VOOR HET FD

doen niets. Vooral in grote steden, waar de huren hoog zijn, doet dat pijn. In Utrecht huren wij een groot winkelpand van een Franse partij. Daar is onze omzet nu even hoog als de huur.'

Volgens Gijs Bessem, managing partner bij retailvastgoedadviseur KroesePaternotte, komt dit door een tegenstelling tussen Nederlandse en Franse verhuurders. 'Het kostte tijd duidelijk te maken aan Parijs dat er echt iets moest gebeuren', zegt hij. 'Unibail en Klépierre hebben het Nederlandse poldermodel lange tijd niet begrepen. In Frankrijk is de overheid allesbepalend. Zo lang die ons niet dwingt, hoeven we niks te doen, was hun redenering.'

'Sinds augustus hebben deze partijen de eerste deals gemaakt over een kwijtschelding van de huur over april en mei,' vervolgt Bessem. Unibail heeft inmiddels overeenkomsten getroffen met onder meer vanHaren, Sting en Score. 'Maar dat liep aan het begin heel moeizaam, met boeteclausules en accountantsrapporten die de ketens moeten aanleveren om te bewijzen dat ze omzetsdalingen hebben.'

Deze zomer presenteerden de koepels van winkeliers en vastgoedbeleggers na weken onderhandelen een nieuwe leidraad over de manieren waarop huurbazen en winkeliers elkaar door de coronacrisis heen kunnen slepen. Die ging echter vooral over opschorting van huren. Kwijtschelding moest in extreme gevallen bespreekbaar zijn, zo spraken de partijen af. Maar ze bleven weg van bindende afspraken over huurverlagingen.

Nu het winkelpubliek na een wat drukke zomer weer wegblijft, ontkomen de partijen niet meer aan zwaardere ingrepen op individueel niveau, zegt We Fashion-ceo Joris Aperghis. 'Verhuurders zijn nu nog meer doordrongen van de ernst om mee te bewegen. Het vorige akkoord zorgde voor veel polarisatie, omdat er weinig maatwerk was. Ditmaal bekijken we per winkel of het nodig is.'

Bessem van KroesePaternotte ziet over het algemeen welwillende verhuurders, maar vreest dat het verderop in de keten spaak loopt: de grootbanken die vastgoedfondsen finan-

cieren liggen nog dwars, en ook de institutionele beleggers die aandelen en schuldpapier van vastgoedfondsen bezitten, voelen er niets voor om rendement in te leveren.

'De grootbanken hebben wel bij alle overleggen gezeten, maar we horen van verhuurders dat ze nog weinig hebben gedaan. En de grote Nederlandse pensioenfondsen zijn ook onderdeel van dit systeem. Ook zij geven nu niet thuis, terwijl het niet eerlijk is als alleen de winkelier en de verhuurder de schade moeten opvangen. Het gaat hier om moraliteit.'

De ondernemers zeggen alle drie het nog even uit te zingen. 'Maar we hebben het heel zwaar', zegt Peters van Score. 'En dit gaat nog maanden duren.'

Aperghis van We Fashion verwacht in heel 2020 40% minder omzet in de winkels dan hij had in 2019. 'We houden ons hart vast over hoe mensen de kerst gaan vieren. Er komen sowieso geen feestjes of evenementen. Als mensen in hun joggingpak de kalkoen aansnijden verkopen wij weinig glitterblazers.'