

'Omzethuur voor drie procent variabel'

19-03-2015 00:00

Bij omzetgerelateerde huur staat het huurbedrag voor retailers nog altijd voor 97 procent vast. Slechts drie procent is afhankelijk van de prestaties van de winkel. Dat stelde voormalig managing director John van Haaren van Unibail-Rodamco op het congres Bricks in Retail.

Unibail-Rodamco werkt inmiddels in elf van de twaalf landen waar de vastgoedbelegger actief is met omzethuur. In Spanje is deze constructie volgens Van Haaren al zo'n twintig jaar gemeengoed. De introductie in ons land werd volgens hem lang tegengehouden door de vastgoedpartijen. Zo wilde hij de omzetgerelateerde huur als ceo van Corio Spanje ooit onder de aandacht brengen in Nederland, maar werd hem dat verboden. "Corio wilde als belegger niet tornen aan het huurrecht, omdat ze gebaat zijn bij langdurige contracten."

Dat de huurconstructie ook in ons land in opkomst is, is volgens hem het gevolg van de veranderende relatie tussen de huurder en verhuurder. Was de retailer vroeger alleen een partij die de huur op tijd moest betalen, daar is hij voor Van Haaren nu een deelnemer aan het totaalconcept van het winkelgebied. Zo maakt hij vanaf de eerste dag gebruik van de bezoekersstroom, maar trekt de retailer zelf ook bezoekers. "We moeten dan ook bereid zijn hen minder huur te laten betalen."

De differentiatie in de winkelhuren is volgens hem groeiende, omdat contracten nog meer gebaseerd gaan worden op de prestaties in het winkelgebied. "Als je bepaalde doelen haalt, hoef je minder huur te betalen."

Van Haaren benadrukte daarbij dat retailers bij omzetgerelateerde huur open moeten staan om hun informatie te delen. Ceo Krein Bons van schoenenketen vanHaren liet in een reactie weten gerust omzetcijfers te willen delen met vastgoedeigenaren in het bijzijn van accountants. "Maar ik hoef niet te horen dat mijn marges onvoldoende zijn of dat er te veel geld naar externe marketing gaat."