

Steunverlening aan horeca en retail noodzakelijk

De generieke regelingen van de overheid om retailers door de COVID-19-crisis heen te loodsen (NOW, Tozo, TOA en TVL), zijn noodzakelijk. Ook verhuurders helpen mee met huurofstel en kwijtschelding.

In de eerste fase van de crisis, tussen april en juni 2020, werden verhuurders en retailers het snel eens over het opschorten van huur. Over huurkwijtschelding moest langer worden gesproken. Aanvankelijk gingen alle partijen er nog vanuit dat de impact na drie maanden wel duidelijk zou zijn. Maar dat viel tegen! De omzet in de meeste winkels en horeca herstelde zich in de zomermaanden gelukkig snel. Veel partijen volgden het voorbeeld dat, als de retailer 50% van de over drie maanden verschuldigde huur betaalde, hij in totaal een maand huurkwijtschelding kon krijgen en een halve maand huur doorschoof. Ondanks de COVID-19-crisis zijn veel retailers er toch in geslaagd om over 2020 hun omzetverlies te beperken tot minder dan 30%. In bepaalde sectoren (bijvoorbeeld bouwmarkten) lukte het zelfs een flinke plus te realiseren.



Door **Frank van Blokland**, Directeur van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN)

Winkelbeleggers hebben in 2020 tientallen miljoenen aan huur kwijtgescholden om getroffen retailers overeind te houden. Winkelbeleggers zelf leden voor honderden miljoenen schade: naast ruim negen maanden van huuropschorting, significante huurkwijtschelding, faillissementen van retailers, toegenomen leegstand en gemiste parkeerinkomsten, was de grootste schadepost waardedaling van het winkelvastgoed. Althans, van winkelvastgoed dat zich richt op 'voor het plezier winkelen'. Winkelvastgoed dat zich richt op 'boodschappen doen' behield zijn waarde en steeg soms zelfs. In de reeds lopende huurcontracten zit echter geen ruimte voor een plus op de huur. Uitgangspunt van professionele winkelbeleggers bleef om constructief in gesprek te

blijven met retail, horeca, overheden en banken, en waar mogelijk bij te springen, om zodoende faillissementen van op zich gezonde retail- en horecabedrijven te voorkomen.

Vanaf medio december 2020 gingen de niet-essentiële winkels echter helemaal dicht. In een paginagrote advertentie in het FD eind januari 2021 hebben alle winkelverhuurders aangegeven getroffen retailers te willen blijven helpen, zolang dat kan. En waar partijen met elkaar in conflict kwamen over huurbetaling, ontwikkelde de jurisprudentie zich vrij snel. Opnieuw zijn retailers en winkelverhuurders met elkaar in gesprek gegaan over steunverlening. Hoewel de generieke steunmaatregelen van de overheid aan de retail robuust zijn (de TVL van de overheid ziet op 85 tot 100% vergoeding van de vaste lasten) is ook de discussie over de huurkwijtschelding weer terug. Wederom moeten verhuurders een flink deel van de huur over de door de overheid noodgedwongen gesloten periode gaan kwijtschelden. Dat is beslist geen makkelijke opgave en vereist veel transparantie van de retailer en maatwerk van de kant van de verhuurder, waarbij rekening wordt gehouden met wederzijdse belangen. De bedoeling is om retailers door de crisis heen te helpen, waardoor voortzetting van de huurrelatie mogelijk is.

Een van de IVBN-leden formuleerde het als volgt: 'Na enkele slechte jaren zullen de rendementen op retailvastgoed zich vanaf volgend jaar herstellen. Wel doen pensioenfondsen en andere institutionele beleggers er goed aan om zich te concentreren op de beste locaties in de sterkste binnensteden, in combinatie met foodgerichte wijkcentra en supermarkten.' Een portefeuille met een combinatie van objecten in de beste binnensteden en wijkcentra geeft op de lange termijn de beste risico-rendementsverhouding. ■