

Zelfstandigen terug in winkelcentrum

Nieuwe Nederlandse winkelcentra bestaan voor 90 procent uit dezelfde winkelketens. Dat percentage is nergens anders in Europa zo hoog. Corio wil dat veranderen.

Door onze redacteur SANDER VOORMOLEN

UTRECHT, 31 MAART. Corio, de grootste winkerverhuurder in Nederland, wil de zelfstandig ondernemer terug in de winkelcentra. Het Utrechtse bedrijf dat voornamelijk belegt in winkelvastgoed in Europa ziet de bezoekersaantallen van zijn winkelcentra de laatste jaren teruglopen. „Het gaat heel sluimerend”, zegt John van Haaren, directeur Corio Nederland. „Ieder jaar gaat er weer een paar procent vanaf.”

Een belangrijke oorzaak van het verval is volgens Van Haaren dat het winkelaanbod de afgelopen jaren verschaald is. Lokale ondernemers maken steeds meer plaats voor grote landelijke en internationale ketens. „Het maakt niet meer uit of je in Zwolle, Apeldoorn of Amersfoort winkelt, overal zie je dezelfde winkels terug.”

In de winkelcentra die de laatste vijf jaar ontwikkeld zijn is het aandeel van ketens in het winkelbestand opgelopen tot meer dan 90 procent. Meer dan de helft van het winkeloppervlak op A-locaties is in bezit van slechts 50 nationale en internationale ketens. Nederland heeft daarmee de hoogste filialisingsgraad van Europa.

Volgens Van Haaren is de eenheidsworst een gevolg van de Nederlandse winkelhuurwetgeving. Twee bepalingen daarin, de zogeheten indeplaatsstelling – wie een winkel overneemt, neemt ook het bestaande huurcontract over – en de huurprijsherziening – winkels in hetzelfde gebied hebben recht op een vergelijkbare huur – werken de ‘verketening’ in de hand.

Een zelfstandig ondernemer kan nu zijn huurcontract doorverkopen aan een nieuwe huurder, vastgoedeigenaren zoals Corio staan dan buitenspel. Vaak zijn het grote ketens die wel een aantrekkelijk bedrag overhebben voor een nieuw vestigingspunt. Tot frustratie van Van Haaren. „Om de week krijgen wij te maken met een nieuwe indeplaatsstelling”, zegt hij. „Alsjeblift, dit is je nieuwe huurder, klinkt het dan.”

De huurprijsherziening, is bedoeld om de balans te bewaren tussen de huurprijswontwikkeling en de economische ontwikkeling. Winkeliers van naburige panden betalen zo ongeveer evenveel huur. Dit maakt het voor Corio lastig voor kleine ondernemers lagere huren te berekenen. De huur voor de één verlagen betekent dat andere huurders binnen de kortste keren op de stoep staan om ook een lagere huur te eisen. Van Haaren zou een eind willen maken



Peter van den Bosch van Peter's Pakhuis wil niet verhuizen naar Hoog Catharijne. Foto Merlin Daleman

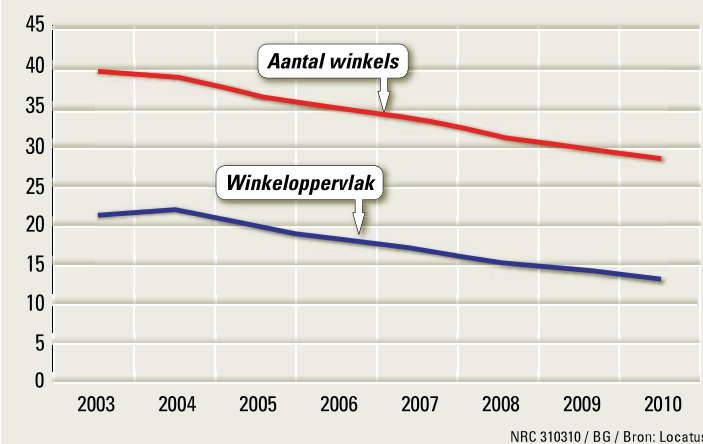
aan het oneindige huurcontract en ook de huurprijvergelijking willen loslaten. Dan zou Corio de vrijheid krijgen zijn Nederlandse winkelcentra te „optimaliseren”, met de juiste mix van winkels.

Susanne van Dijk, jurist bij MKB Nederland, heeft wel „een luisterend oor” voor de ideeën van Van Haaren, maar wil er wel voor waken dat de kleine zelfstandige er niet juist bij in schiet. „Juist als

de indeplaatsstelling uit de wet wordt gehaald komen de kleine ondernemers in zwaar weer terecht. Zij zijn dan gehouden aan hun vijf- of tienjarig huurcontract en kunnen niet tussentijds stop-

Zelfstandige winkelier verdwijnt uit straatbeeld

Aandeel zelfstandige winkeliers op A-locaties, in procenten



pen.” Ook zijn zelfstandigen minder goed geëquipeerd om te onderhandelen over de huurprijs in vergelijking tot grote winkelbedrijven die er meestal een speciale juridische afdeling voor hebben.

Vastgoedadvocaat David van Dijk, partner bij het Amsterdamse kantoor Bockel De Nerée, zegt echter dat Corio „wel een punt heeft.” Door het systeem van de wet verschaalt het winkellandschap omdat alleen de grotere ketens overleven, zegt ook Van Dijk. „Indeplaatsstelling en huurprijsherziening zijn twee afzonderlijke bepalingen die belemmerend zijn voor beleggers die kleine huurders tegemoet willen komen.” Maar de advocaat ziet de winkelhuurwet niet snel veranderen. „Die is in 2003 nog herzien en zo’n wet gaat daarna meestal nog jaren mee.”

De vastgoedbelegger zal „met kunst- en vliegwerk” oplossingen

Corio wil ruimte voor bijzondere winkels die je nergens ziet

moeten bedenken. „De verhuurder zou kleine ondernemers eenmalig een groot bedrag kunnen overmaken, bijvoorbeeld als bijdrage in de verbouwkosten, om zo de hoge huren te compenseren. Dat is legaal, maar wel buiten de reguliere orde. Bovendien is er een risico dat de ondernemer de betaling int maar daarna de huurovereenkomst niet nakomt.”

Corio begint binnenkort met de herontwikkeling van Hoog Catharijne in Utrecht, het grootste winkelcentrum van Nederland. Van Haaren wil naast de winkelketens ook ruimte maken voor bijzondere winkeltjes die je nergens anders ziet, bij voorkeur van kleine zelfstandigen. Hij zou er bijvoorbeeld heel graag een mooie speelgoedwinkel zien. „Bijvoorbeeld Peter's Pakhuis in Zeist, waar eigenaar Peter nog zelf in de zaak staat. Maar als ik hem met een lage huur wil binnenhalen, staan de volgende dag de grote speelgoedzaken bij

mij op de stoep om ook een lagere huur te krijgen. En het risico bestaat dat Peter zijn contract met een lage huur voor veel geld doorverkoopt aan een van de landelijke spelers. En dan krijg je weer de verschraling die we juist niet willen.”

Dat het zo werkt bewijst het winkelcentrum Emiclaer in de Amersfoortse wijk Kattenbroek, ook eigendom van Corio. Bij de oprichting van het winkelcentrum in 1993 was het beleid van de gemeente om er zoveel mogelijk zelfstandigen in te plaatsen. „Dat is ook heel erg goed gelukt”, zegt eigenaar Arie Zonjee van optiekzaak Opticlaer. „In het begin was tweederde van de ruim zeventig winkeliers zelfstandig ondernemer. Maar inmiddels is hun aandeel gedaald tot onder de helft.”

Als er een ondernemer uitgaat, dan is het een kleine zelfstandige, zegt Zonjee. „Er zijn vaak geen andere zelfstandigen die het willen overnemen. Ketens komen het meest in aanmerking om een vrijkomend huurcontract over te nemen en ook voor de verhuurder is het makkelijk, want het biedt hem zekerheid dat hij de huur ook daadwerkelijk zal ontvangen.”

Volgens Zonjee ligt het niet aan de hoge huurprijs dat er weinig in winkelcentra zitten. „Ik wil graag 10 keer meer huur betalen als ik 100 keer meer omzet haal.”

Van Haaren zal nog heel wat moeite moeten doen om zelfstandig ondernemers te overtuigen. Peter van den Bosch van Peter's Pakhuis in Zeist ziet een verhuizing naar Hoog Catharijne desgevraagd in ieder geval „niet zitten”. Een lage huur zal hem niet over de streep te trekken. De ondernemer is „lekker bezig met zijn eigen winkel” en heeft „niet zo’n behoefte” filialen te openen.

Van den Bosch vindt het initiatief van Corio „een heel leuk idee”, maar ziet voor zichzelf vooral bezwaren. In zo’n druk winkelcentrum zou hij „twee of drie keer zoveel personeel” in de winkel moeten hebben om iedere klant van advies te dienen. „Ik krijg dan heel veel extra kijkers, die ik toch mijn eigen verhaal wil vertellen. Nee, ik geloof niet dat dat gaat werken.”