

Huurprijsindexatie in retail: de voors en tegens

De inflatie steeg in september tot 14,5 procent, het hoogste percentage in decennia. Verhuurders van retailvastgoed hebben het recht om die inflatie volledig door te berekenen, maar daar zitten ook risico's aan vast.

Vastgoedmarkt deed bij beleggers in winkelvastgoed en vastgoedadviseurs een rondvraag over de indexering van de huurprijzen. Voor beleggers is indexering een gevoelig onderwerp. Zij reageerden tegelijkertijd ferm en voorzichtig op deze vraag van Vastgoedmarkt. Het heersende sentiment is: ja, tenzij. Want het is niet zonder risico's. Lees hieronder de argumenten voor en tegen huurprijsindexatie.

Huurprijsindexatie: ja

Ceo van Urban Interest Taco de Groot laat het volgende weten: 'Wij realiseren ons dat wij in een uitdagende wereld leven met veel onzekerheden. Ten aanzien van indexaties van huurovereenkomsten voor commercieel vastgoed houden wij vast aan wat is overeengekomen in de huurovereenkomst. Wij komen uit een lange tijd van zeer lage inflatie en zelfs negatieve renteniveaus en zien het huidige inflatieniveau niet als blijvend. Het afsluiten van een huurcontract met onze huurders is veelal een tailormade proces voor een langjarige periode waar partijen zich hebben vastgelegd. Urban Interest blijft echter oog houden voor individuele gevallen, maar de huurovereenkomst is leidend.'

Ook Jaap van der Bijl van Altera Vastgoed voert de huurindexatie in principe door. 'Huurders uiten hun zorgen over de huurprijsindexatie, maar de vraag is of die zorgen werkelijkheid worden. Wij kijken naar de soorten winkels die wij hebben. Met ondernemers van bedrijven die veel energie moeten gebruiken gaan wij in gesprek over eventuele tijdelijke maatregelen. Bij andere winkels kan het anders liggen. Als de ondernemer de inflatie heeft doorberekend in de prijzen, dan valt de huurindexatie onder het ondernemersrisico en voeren wij dat door.' Huib Boissevain, ceo van supermarktbelegger Annexum geeft ook aan de huurprijsindexatie door te voeren. Dat is volgens hem alleen maar eerlijk aangezien supermarkten de afgelopen twee jaar veel winst hebben gemaakt.

IVBN

Bart van Twillert, bestuurder bij IVBN, zegt dat de meeste beleggers de indexering doorvoeren, maar in individuele gevallen kijken wat ze kunnen doen als dat nodig is. Het generiek aftoppen van de inflatie gaat de meeste verhuurders te ver. 'Het indexeringsmechanisme zit in het huurcontract en de index is jarenlang ontzettend laag geweest. Nu is de stijging hoog, maar als je dat percentage uitsmeert over tien jaar is het gemiddelde per jaar niet extreem', zegt Van Twillert. 'Veel vastgoed is bij banken gefinancierd en eigenaren worstelen om hun portefeuille gefinancierd te houden terwijl de rente stijgt. En vergeet niet de door verhuurders verstrekte kortingen tijdens de pandemie. Dan kun je niet zomaar een lagere huur vragen.'

Een aantal maanden geleden werd voor huurindexatie de kerninflatie als uitgangspunt nog genoemd. Maar die situatie is volgens Van Twillert niet meer van toepassing. 'De inflatie zit nu niet meer alleen in de energiekosten, maar in de hele economie.'

Volgens hem zijn beleggers intern in gesprek over de kwestie en is het goed

dat retail en vastgoed onderling met elkaar in gesprek gaan nu de inflatie langer aanhoudt dan gehoopt. Daarbij is het van belang dat huurders en verhuurders een evenwichtige discussie voeren. Zo levert energie een grote bijdrage aan de inflatie, maar staan we ook voor een enorme verduurzamingsoperatie. 'De huurder profiteert van een duurzaam pand door lagere energielasten. Maar de verhuurder is degene die het pand gaat isoleren, die maakt kosten. Als de verhuurder dan ook geen hogere huur mag vragen, gaat al het voordeel naar de huurder. Door op deze manier de discussie te beginnen, heb je een vertrekpunt waarbij je kunt geven en nemen.'

Voorzichtig met indexeren

Redevco zegt op dit moment geen antwoord op de vraag te kunnen geven. 'Maar we zijn ons ervan bewust en intern in gesprek', aldus een woordvoerder. Ze voegt eraan toe dat Redevco wel bereid is in om in gesprek te gaan. 'Wanneer problemen zich voordoen zullen we – zoals we ook in de coronapandemie hebben gedaan – bekijken hoe we zij aan zij met onze huurders én investeerders passende oplossingen kunnen vinden.'

Peter Koppers, fund manager van Achmea Dutch Retail Property Fund van Syntrus Achmea, zegt de huurprijzen in beginsel te indexeren, maar ook per geval mee te denken. 'Afgelopen jaren zijn de huren al fors naar beneden gegaan, omdat de markthuren zijn gezakt. Als huurders aangeven de huurindexatie niet te kunnen betalen, gaan wij met ze in gesprek en vragen wij om openheid van zaken te geven om de situatie samen te kunnen beoordelen. Soms verlengen we het huidige contract of passen we een andere indexatie toe. Er wordt daarnaast heel nadrukkelijk gekeken naar energiebesparende maatregelen die we als huurder en verhuurder gezamenlijk kunnen oppakken om de bedrijfskosten voor de huurder te verlagen.' Ook ziet Koppers dat een huurcap steeds vaker in onderhandelingen bij nieuwe huurcontracten op tafel komt. 'We kunnen een huurcap best accepteren, maar dat hangt altijd van het totaalplaatje af.'

Koppers zegt zich wel zorgen te maken over de hoge en fluctuerende inflatie. 'De schommelingen van maand op maand zijn zo groot, dat het voor willekeur zorgt en daar is een op CPI-maandcijfers gebaseerde huurindexatie niet voor bedacht. Daarom willen we daar iets mee doen.' Bij Syntrus Achmea ligt nog niets concreets op tafel, maar er wordt wel nagedacht om 'de willekeur van de inflatie eruit te halen' door bijvoorbeeld het inflatiegemiddelde van een aantal maanden te nemen. Uiteindelijk is inflatie specifiek met betrekking tot huurcontracten vooral een tijdelijk effect, zegt Koppers. 'Huurders betalen een aantal jaar wat meer huur, maar de meeste contracten hebben een looptijd van vijf jaar. Na die vijf jaar zakt een huur vaak weer terug naar het markthuurniveau.'

Inflatie & retail

- **Nieuwe realiteit:** Annexum heeft in de afgelopen drie maanden afgezien van elf van de twaalf acquisities. De voornaamste reden hiervoor is de gestegen rente, omdat hierdoor de businesscase niet meer is rond te rekenen.

- **Oude prijzen:** Altera heeft de afgelopen tijd ook een aantal transacties niet kunnen volbrengen. Voorgelegde deals hebben nog de oude prijzen, terwijl de economische situatie om nieuwe prijzen vraagt.
- **Retailers staan op omvallen:** Duizenden retailers zitten diep in de schulden om het hoofd boven water te kunnen houden. Volgens Jan Meerman, directeur van Inretail, moeten ondernemers en huurbazen met elkaar in gesprek gaan, ook over de huurprijsindexatie vanwege de hoge inflatie.

Huurprijsindexatie: de risico's

Gijs Bessem, managing partner bij KroesePaternotte, zegt heel goed te begrijpen dat verhuurders de huurindexatie in principe volledig willen doorvoeren – ze staan tenslotte volledig in hun recht – maar vindt het niet aan te raden. 'Je kunt het wel doen, maar op de lange termijn is het onverstandig. De huurverhoging wordt doorberekend aan consumenten, die zo vervolgens nog minder te besteden gaan hebben. Dan gaat het pas echt bergafwaarts met de economie.'

De makelaar blijft wel optimistisch, want de coronapandemie heeft huurders en verhuurders volgens hem verbroederd. 'In de praktijk zie ik dat verhuurders best openstaan voor een gesprek. De meeste huurcontracten in de retail worden afgesloten voor ongeveer vijf jaar. Verhuurders kiezen er vaak voor om de huurders te helpen in plaats van het risico te lopen ze straks als huurder kwijt te zijn. Bij nieuwe huurovereenkomsten zie je steeds meer afgetopte indexen terugkeren in het contract.' Wel moeten huurders zelf aan de bel trekken. 'Als een verhuurder geen tegengas krijgt, voert hij de inflatie volledig door', zegt Bessem. Volgens hem is de huidige economische situatie een stuk erger dan de coronacrisis. 'Tijdens de coronapandemie ging het om een paar maanden huur, maar de inflatie is een blijvend probleem. Je moet elkaar helpen.'

Open voor een gesprek

Alexander de Jong en Arjen Ennema van vastgoedadviseur Insight Real Estate zien in de praktijk dat veel verhuurders ervoor openstaan om het gesprek aan te gaan. 'Als de huurder op een fatsoenlijke manier in gesprek gaat, zien wij dat er een grote mate van redelijkheid is bij de verhuurders', zegt De Jong.

Wel verschilt het per type belegger. Voornamelijk de buitenlandse investeerders die ver van de markt afstaan, staan minder open voor een gesprek en voeren de inflatie vaak volledig door in de huurprijzen. De landelijke en lokale beleggers hebben meer connectie met de markt en met de huurders en zijn eerder bereid tot compromissen.

Giftige cocktail

'Als de huurder uitlegt dat bovenop de inflatie en de energiekosten de overheid ook nog eens het minimumloon met 10 procent heeft verhoogd, begrijpt de verhuurder dat het een redelijk giftige cocktail is,' zegt de Jong. 'Anderzijds zal bij veel verhuurders de wil om de indexering te matigen beperkt zijn vanwege het gemis van huurinkomsten in de tijd van de coronamaatregelen.'

Volgens De Jong zijn de gestegen loonkosten een groot probleem voor de huurders. Het kabinet besloot op Prinsjesdag vanwege de hoge inflatie en

daarmee de koopkrachtdaling van consumenten, het minimumloon in één klap te verhogen. Op 1 januari 2023 stijgt het minimumloon met 10,15 procent. 'Energie is voor iedereen een probleem, maar als je zes werknemers hebt die allemaal 10 procent in hun loon omhooggaan, dan heb je een groter probleem', aldus de makelaar.

Ennema: 'Een huurindexatie wordt net als loonkosten een kostenpost die niet meer wordt teruggedraaid, terwijl energiekosten een meer tijdelijke aard hebben en kunnen terugvallen naar een normaler niveau.'

Hoewel de makelaars ook supermarktorganisaties – die konden openblijven tijdens de coronapandemie en die de afgelopen jaren veel winst hebben gemaakt – zien aankloppen bij verhuurders met de vraag of de huurindex kan worden verlaagd, begrijpen de meeste huurders wel dat er geïndexeerd moet worden. Hoewel 5 procent nog steeds een forse verhoging is, wordt dit in de huidige periode volgens de makelaar doorgaans als redelijk gezien. 'Huurders kunnen moeilijk alle kosten doorberekenen aan de consument. Je ziet dat de omzetten nu goed zijn, maar het aantal verkochte producten is lager.'

Volop huurtransacties

Tot verrassing van De Jong en Ennema zelf zijn huurtransacties nog volop gaande. 'De markt is meer in beweging dan we hadden verwacht', zegt De Jong. Reden hiervoor is volgens de makelaars dat winkelvastgoed voorloopt op de overige vastgoedcategorieën en afwaarderingen in de huurwaarde al eerder zijn doorgevoerd. Daardoor is er een balans ontstaan tussen vraag en aanbod. 'Ook door een meer creatieve aanpak, bijvoorbeeld het toevoegen van een wooncomponent, is het voor beleggers nog steeds mogelijk om een mooi rendement te maken', aldus Ennema.

Volgens De Jong zijn er zeker ook retailers die kansen ruiken: huurders die overwegen om te reloceren kunnen dat als onderhandelingspositie gebruiken om een lagere huurprijs af te dwingen. 'De verhuurders die onmogelijk zijn geweest tijdens de coronapandemie zijn de verliezers in deze markt. Huurders zeggen daar veelal de huurovereenkomst op waardoor de belegger wordt geconfronteerd met een hogere afwaardering.'

Bron: vastgoedmarkt.nl