



 NIEUWS RETAIL HUDSON'S BAY RECHTSZAAK RETAIL

Ariana Manduzai | Eerste publicatie op 06 sep 2022 | Laatste gewijzigd op 06 sep 2022

## Advocaten Hudson's Bay: 'Vastgoedeigenaren kunnen leren van afwikkeling claims'

Ondanks de jarenlange huurgaranties die Hudson's Bay heeft afgegeven aan zijn voormalige verhuurders, is uiteindelijk minder dan 10 procent van het totale claimbedrag van 1 miljard euro uitbetaald. Vastgoedmarkt sprak met advocaten Jurjen de Korte en Geert Wilts van OSK Advocaten, die Hudson's Bay Company in alle procedures tegen verhuurders hebben bijgestaan.

 GEEF ARTIKEL CADEAU

 DELEN

Het Canadese warenhuis kwam in 2016 naar Nederland om de plek van de failliete V&D in te nemen. De Canadese Hudson's Bay Company (HBC) stond als moederbedrijf garant voor de langjarige huurverplichtingen – **die ook gelden bij een faillissement** – van Hudson's Bay Nederland. Verhuurders dienden na het faillissement van Hudson's Bay Nederland dan ook **massaal claims in bij het moederbedrijf**. Vanaf dat moment nam HBC advocaten De Korte en Wilts in de arm.

Het Canadese warenhuis had vijftien Hudson's Bay filialen in Nederland. In totaal gaat het om twintig aparte huurovereenkomsten met in totaal dertien verhuurders.

Verhuurder – (aantal winkels) – locaties van winkels :

Zurich Verzekeringsmaatschappij de bv's Meatpacking, Rokin 21 en Rokin 49 – (1) – Rokin in Amsterdam

Bank of Montreal – (1) – Rokin 17 Amsterdam

Kroonenberg – (2) – Kalverpassage in Amsterdam en winkelcentrum De Barones in Breda

CBRE – (4) – de Grote Staat in Maastricht, Grote Marktstraat in Den Haag, Nieuwstraat Zwolle en de Pensmarkt Den Bosch

ASR – (4) – Leiden, Amstelveen, Amersfoort en Haarlem

IEF Capital – (1) – Hoog Catharijne Utrecht

Allianz – (1) – Rotterdam

Wereldhave – (1) Tilburg

Unibail-Rodamco-Westfield – (1) – Almere

Alterra – (1) – Amersfoort

Achmea – (1) – Enschede

Metroprop – (1) – Schapenmarkt in Den Bosch

Blokvast – (1) – Logistiek centrum (Mijdrecht)

Hoe is het mogelijk dat uiteindelijk minder dan 10 procent van het totale claimbedrag is uitbetaald? Volgens de advocaten komt dat door wat de verhuurders met de moedergaranties (de aansprakelijkheid van het Canadese moederbedrijf voor claims op de Nederlandse dochter) zijn overeengekomen.

## Voorwaarden

Om te beginnen waren de afgegeven huurgaranties niet zonder voorwaarden. In de contracten zijn bepalingen opgenomen die vaststellen dat bij nieuwe huurovereenkomsten de huurgarantie vervalt of dat alleen het verschil in huurprijs wordt betaald. Soms wordt een pand verkocht zonder de huurgarantie of wordt een pand afgebroken en dan eindigt volgens Wilts de aansprakelijkheid.

## Coronakorting

Een voorbeeld is het recente vonnis in de zaak van de Zwitserse Zurich Verzekeringsmaatschappij tegen HBC. Op 1 maart 2020 zouden die huurgaranties van HBC ingaan, maar kort daarop sloten de pandeigenaren een huurovereenkomst af met

**betalingverwerker Adyen**. Uiteindelijk is van het totale claimbedrag van 43 miljoen euro slechts anderhalve maand huur overgebleven (circa 800.000 euro). De rechter heeft op woensdag 24 augustus 2022 daarnaast ook besloten dat er **over die anderhalve maand huur coronakorting gerekend moet worden** omdat de panden in die periode niet op een normale manier uitgebaat konden worden.

## Verhuurplicht

Daarnaast zijn moedergaranties niet vrijblijvend, vertelt De Korte. ‘Je kan wel garanties af hebben gegeven maar het is **niet zo dat de eigenaar tien jaar lang op zijn handen kan gaan zitten** en het pand kan laten verkrotten terwijl hij het volle huurbedrag ontvangt. Net als in landen met een Angelsaksisch rechtssysteem wordt van de verhuurder verwacht dat hij de belangen van de Canadezen in acht neemt en zich inspant om het pand zo snel mogelijk weer te verhuren’, zegt De Korte.

## Verbouwkosten

Over die bepaling ontstond meteen een debat, vertellen de advocaten. ‘Is er een makelaar ingeschakeld? Wordt er verbouwd? En wat zijn dan de nieuwe inkomsten?’ Sommige eigenaren zeiden vanwege de coronacrisis het pand niet te kunnen verhuren, anderen wilden er een verdieping bovenop zetten om het aantrekkelijker te maken (het pand van Allianz in Rotterdam), het slopen (het pand van CBRE in Zwolle) of verkochten het pand zonder de moedergarantie (de panden van Achmea in Enschede en van ASR in Leiden). Met al deze scenario’s werd in de contracten geen rekening gehouden’, aldus De Korte. **Daar bovenop kwamen de verhuurders met de verbouwkosten van de Hudson’s Bay panden te zitten**. Wilts: ‘De eigenaren hebben de verbouwkosten voorgeschoten en die zouden verrekend worden met de huurprijs. Dat is gebeurd tot aan het faillissement want in het contract was niet opgenomen dat als Hudson’s Bay Nederland failliet gaat, de investeringen terug te vorderen zijn via de moedergaranties.’

## 1 miljard euro

De Korte verbaasde zich over meer zaken waar in de contracten geen rekening mee is gehouden. ‘Het gaat grofweg om een aansprakelijkheid van 1 miljard euro. Volgens ontstond de vraag of daar btw inzat. Wij hebben er een aantal deskundigen naar laten kijken en die bepaling aangevochten en hebben gelijk gehaald. Het al dan niet betalen van btw is wettelijk bepaald en is niet iets waar partijen onderling bevoegd zijn om afspraken over te maken. **Op grond van de wet heeft HBC als Canadees bedrijf geen btw-plicht**. Op een som van 1 miljard euro scheelt dit toch enkele honderden miljoenen euros. Je zou verwachten dat de verhuurders de moedergaranties zo zouden hebben opgesteld dat hier geen discussie over mogelijk is’, zegt De Korte.

## Forumbeding

Wat De Korte het meeste heeft verbaasd is dat de Nederlandse verhuurders in de overeenkomst hebben vastgelegd – via het zogeheten forumbeding – dat ze naar de Nederlandse rechter gaan om geschillen op te lossen. ‘En dat is echt minder verstandig. Want dat betekent dat je bij drie instanties in Nederland moet procederen. Dan krijg je vervolgens een Nederlands vonnis terwijl er geen verdrag is met Canada waarin dat vonnis wordt erkend. Dan moet je vervolgens ook nog bij drie Canadese instanties procederen om ervoor te zorgen dat het Nederlandse vonnis erkend wordt, en pas dan kan je eventueel bij de assets, dus daar kan je ook nog een paar jaar over procederen. Je bent dus jaren aan het procederen omdat je deze clausule hebt bedacht. Als ze waren overeengekomen om geschillen direct aan de Canadese rechter voor te leggen, konden ze waarschijnlijk de helft van de stappen overslaan.’ Maar de snelste oplossing zou volgens De Korte arbitrage zijn geweest.

## Kleine partij

De Korte: ‘Je zou verwachten dat vastgoedjuristen op de Zuidas een model hebben voor moedergaranties waar dit soort onderwerpen goed in geregeld zijn, maar dat bestaat volgens onze verbazing kennelijk niet. Ik denk wel dat ze van dit voorbeeld hebben geleerd.’

De pandeigenaren van de gebouwen aan het Rokin zijn de op een na laatste partij waar nog een procedure tegen loopt. ‘Er is nog een hele kleine partij waarmee een rechtszaak loopt, maar daar verwachten wij ook een voor ons gunstige afloop’, zegt Wilts.

## Dit vind je misschien ook interessant

 NIEUWS RETAIL

[ABN Amro: winkels verliezen omzet door vergrijzing](#)

 NIEUWS RETAIL

[Winkeliers eurozone verkochten iets meer in juli](#)

 NIEUWS RETAIL

[Winkelbranche: verhoging minimumloon leidt tot grote](#)

---

 NIEUWS RETAIL

Deze gemeenten krijgen subsidie om winkelgebied op te knappen

---

 NIEUWS RETAIL

'Wij willen in 2026 de grootste multichannel en multilabel modeaanbieder zijn'

**Interessante tags**

HUDSON'S BAY

RECHTSZAAK

RETAIL

 NIEUWSBRIEF

## Op de hoogte blijven van wat er speelt?

Vastgoedmarkt is hét platform op het gebied van commercieel vastgoed. Ontvang elke werkdag het laatste nieuws, ontwikkelingen én de belangrijkste transacties uit de vastgoedsector.

e-mail

Schrijf je in!

## Consultant Locatiekeuze & Vastgoed

Buck Consultants International B.V.



## Bekijk vacatures

### Nieuws

[Woningen](#)

[Kantoren](#)

[Retail](#)

[Logistiek](#)

[Transacties](#)

[Marktontwikkeling](#)

[Bijzonder vastgoed](#)

[Economie](#)

[Carriere](#)

### Events

[Young Talent Award 2021](#)

[Vastgoedman/vrouw van het jaar](#)

[Transformatiecongres Rotterdam](#)

[Vastgoedmarkt Awards](#)

### Abonneren

[Online abonnement](#)

[Print & online abonnement](#)

[Bedrijfsabonnement](#)

### Social media

[LinkedIn](#)

[Instagram](#)

[Twitter](#)

[Facebook](#)

[YouTube](#)

### Service

[Adverteren](#)

[Vastgoedmarkt nieuwsbrieven](#)

[Magazine](#)

[Whitepapers](#)

[Vacatures](#)

[Veelgestelde vragen](#)

[Contact](#)

---

Vastgoedmarkt is onderdeel van VMN media. Op gebruik van deze site zijn de volgende regelingen van toepassing: [Algemene Voorwaarden](#) en [Privacy en Cookie beleid](#) | [Privacy instellingen](#)

