

Ruzie rond huurgaranties

Geflopt Hudson's Bay hoeft geen 40 miljoen te lappen voor Amsterdams pand

11 minuten geleden Aangepast: 39 seconden geleden



Hudson's Bay hoeft de eigenaar van het pand aan het Rokin waarin tot 2019 het Nederlandse vlaggenschip van de warenhuisketen zat, geen 40 miljoen euro te betalen. De eigenaar eiste dat geld om de lokkertjes te kunnen betalen waarmee het een nieuwe huurder voor het gebouw binnenhaalde.

Voor die kosten moet de huisbaas zelf opdraaien, blijkt uit een recent openbaar geworden uitspraak van de rechtbank Amsterdam.

Huurgaranties

De Canadese retailgigant [Hudson's Bay Company](#) opende vanaf 2017 een reeks warenhuizen in Nederland. Het bedrijf wist snel het benodigde vastgoed te huren door pandeigenaren een aantrekkelijke tienjarige huurgarantie te bieden.

Al snel bleek echter dat Hudson's Bay in Nederland niet aansloeg. Na monsterverliezen kozen de Canadezen eind 2019 het hazenpad. Zij sloten

de winkels en lieten het Nederlandse dochterbedrijf failliet gaan. Vervolgens probeerden zij [onder de huurgaranties uit](#) te komen.

De eigenaren van de winkelpanden, vaak grote beleggers als pensioenfondsen, vastgoedbedrijven of verzekeraars, moesten daarom naar de rechter stappen om de gegarandeerde huurpenningen te innen.

Rokin-panden

Onlangs deed de rechtbank Amsterdam uitspraak in de zaak die de vastgoedeigenaar van de belangrijkste winkel, aan het Rokin in Amsterdam, tegen Hudson's Bay aanspande. Die eigenaar, het Zwitserse verzekeringsbedrijf Zurich, wil dat de Canadezen opdraaien voor de kosten die zijn gemaakt om het pand opnieuw te kunnen verhuren.

Gisteren meldde [RTL Z](#) al dat Zurich in april 2020 een nieuwe huurder voor het pand vond in het snelgroeiende betaalbedrijf Adyen, maar daarvoor wel voor tientallen miljoenen aan lokkertjes moest geven.

Lokkertjes

In de eerste plaats hoefde Adyen bijna twee jaar geen huur te betalen. Daarnaast nam Zurich een 20 miljoen euro kostende verbouwing voor haar rekening. Ten slotte betaalde de pandeigenaar ook nog 2 miljoen euro aan inrichtingskosten.

Uit de donderdag openbaar geworden uitspraak blijkt nu dat Zurich die kosten wilde verhalen op Hudson's Bay.

Kosten noodzakelijk

Volgens de pandeigenaar waren de kosten noodzakelijk om het gebouw opnieuw te kunnen verhuren. Dankzij de nieuwe huurder hoeft de Canadese winkelgigant de tienjarige huurgarantie niet na te komen.

Volgens Zurich zouden zij in plaats daarvan wel de kosten voor herontwikkeling en huurvrije periode voor haar rekening moeten nemen. In totaal eiste de pandeigenaar zo'n 42 miljoen euro van Hudson's Bay.

Dure rekening

Hudson's Bay weigerde die dure rekening te betalen, waarbij het onder meer stelde dat de vastgoedeigenaar veel te royaal was geweest voor de nieuwe huurder. Zo zou er sprake zijn van een onnodige verbouwingsbijdrage van 22 miljoen en een 'excessief lange' huurvrije periode.

De Amsterdamse rechtbank heeft de miljoenenclaim nu inderdaad grotendeels afgewezen. Alleen voor de korte periode waarin de Canadezen geen huur meer betaalden en Adyen nog geen huurcontract had getekend, moeten het winkelbedrijf dokken.

Huurcontract

De rechtbank wijst erop dat het huurcontract helder is over de huurgarantie die Hudson's Bay gaf, maar niet bepaalt dat het winkelbedrijf verplicht is om kosten voor herontwikkeling of een huurvrije periode te betalen.

Als dat de bedoeling van de pandeigenaar was geweest, had die dat nadrukkelijk in het contract moeten laten opnemen, aldus de rechter. Dat betekent dat Zurich kan fluiten naar ruim 40 miljoen euro.

Advocaat Jurjen de Korte van Hudson's Bay zegt tevreden te zijn over de uitspraak. "Dit hadden wij ook wel verwacht, aangezien er in de overeenkomst nu eenmaal staat dat de garantie eindigt als er een nieuwe huurder is gevonden."

De Korte tekent aan dat de rechtbank nog moet beslissen hoeveel huur Hudson's Bay nog precies moet betalen voor de maanden maart en april 2020, toen de Canadezen geen huur meer betaalden, maar Adyen nog geen huurder was.

Coronakorting

Voor die periode had Zurich ruim één miljoen euro geëist. Volgens de rechter heeft Hudson's Bay echter nog recht op een coronakorting.

Advocaat Sidney Berendsen van Zurich kon vandaag nog geen commentaar geven op de uitspraak. "Dat wil ik eerst bespreken met mijn cliënt." Daardoor is nog niet duidelijk of de pandeigenaar nog een hoger beroep overweegt.

Mathijs Smit