

WINKELIERS WILLEN WETEN WAARVOOR ZE BETALEN

SERVICEKOSTENCOMMISSIES MOETEN ADVIESROL KRIJGEN BIJ WINKELCENTRA

RND EN IVBN HEBBEN HANDEN INEEN GESLAGEN EN KOMEN MET EEN LEIDRAAD VOOR COMMERCIËLE VERHUURDERS

DOOR ROGIER HENTENAAR

In veel winkelcentra ontstaan nog regelmatig discussies tussen huurders, verhuurders en beheerders over de servicekosten. Deze servicekosten – voornamelijk energie-, schoonmaak- en beveiligingskosten – zijn de afgelopen jaren fors gestegen en maken inmiddels een groot deel uit van de huisvestingslasten voor winkeliers. Geschat wordt dat winkeliers 10 tot 15% van de huursom aan servicekosten gefactureerd krijgen met uitschieters naar 25%.

De Raad Nederlandse Detailhandel (RND), de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) en Vastgoedmanagement Nederland hebben de handen ineengeslagen om tot een oplossing te komen voor deze steeds terugkerende discussies over de hoogte en doorbelasting van servicekosten. Dat is uitgedomd in een leidraad, begeleid door Olav de Boer van FGH Vastgoedexpertise, als afgeleide van zijn MRE-scriptie over dit onderwerp. Daarbij staat het instellen van servicekostencommissies in winkelcentra centraal. Deze commissies hebben een adviserende en controlerende rol en voeren namens de gebruikers – de winkelhuurders – overleg over de servicekosten met de verhuurder/beheerder. Dit betreft zowel de begroting, de afrekening en wijzigingsvoorstellen. Met het instellen van een servicekostencommissie hopen gebruikers meer inzicht te krijgen in de servicekosten en de wijze waarop deze worden doorbelast. In deze commissie zitten vertegenwoordigers van de gebruikers/huurders. De initiatiefnemers willen de nieuwe aanpak in nieuwe winkelcentra en waar mogelijk bij bestaande centra invoeren.

'Het is enorme klus om alle partijen bij el-



Winkeliers krijgen 10 tot 15% van huursom aan servicekosten gefactureerd

kaar te brengen, maar het stuk over de servicekosten wat er nu ligt kunnen we allemaal onderschrijven. Winkeliers willen vooral weten waarvoor ze betalen. De opgestelde leidraad geeft handvatten om transparantie te bewerkstelligen. Dat neemt een groot deel van de pijn weg', stelt De Boer.

NIET TRANSPARANT

Dat werd hoog tijd, zo vindt Pieter Walraven die namens de RND het woord voert. 'Voor veel winkelhuurders is het totaal niet transparant hoe de servicekosten tot stand komen. In het verleden zijn er veel rechtszaken over gevoerd. Ook zijn er winkeliers die nog wachten op de afrekening over 2005 en daarover niet worden geïnformeerd. We zijn blij dat we met de winkelbeleggers en beheerders een afspraak hierover hebben kunnen maken voor meer transparantie op

dit gebied.' Volgens Walraven is een aparte commissie ook van nut voor de kleinere winkeliers die vaak niet de tijd en kennis hebben om zich hierin te verdiepen. Servicekosten worden vaak besproken in winkeliersverenigingen maar dergelijke verenigingen dienen meer een promotioneel doel, nu hebben winkeliers uitzicht op een apart platform.

Simon van der Gaast van de IVBN: 'Naar dit gentleman's agreement zullen onze leden in de toekomst gaan handelen. Dat laat onverlet dat de gesloten huurovereenkomsten (meestal het ROZ-model) onverkort geldig blijven. Huurders kunnen altijd individueel bezwaar maken tegen bepaalde afrekeningen maar een servicekostencommissie kan in de toekomst wel als buffer fungeren.

Dat servicekosten een gevoelig item zijn, bewijst een recente kwestie waarbij sommige retailers in het prestigieuze nieuwe Westfield-winkelcentrum in Londen weigerden te betalen nadat Westfield de servicekosten enkele dagen na de opening van het winkelcentrum de servicekosten verhoogde van 8,50 naar 14 pond per vierkante meter. ■