

VERGADERING	Klankbordgroep vestigingszaken
DATUM/TIJD	22 februari 2023
TIJDSTIP	10.00 uur
PLAATS	Teams

Agendapunten

1. Opening door Marcel

2. Verslag vorige vergadering 15-09-2022

(Zie bijlage 1)

3. Inflatie en stijging huurprijzen

Al sinds mei 2022 vragen we aandacht voor dit onderwerp. Graag lichten we jullie in over de laatste stand van zaken m.b.t. lobby, communicatie, de stand van zaken rond een mogelijk proefproces en overige acties.

Lobby acties

- Op maandag 7 november 2022 Panteia-rapport aangeboden aan minister EZK inclusief boodschap verlagen huren.
- Op donderdag 10 november een petitie aangeboden aan Tweede Kamer met 7 politieke partijen aanwezig over energie én huren.
- JA21 heeft motie ingediend om huurstijgingen wettelijk te beperken (36200-158) en oproep andere partijen om dit te steunen door INretail.
- Donderdag 17 november Panteia-rapport en huurstijgingen besproken met ambtenaren EZK.
- Vrijdag 18 november met PvdA naar Sittard in het kader van 'dag van de ondernemer' en daar ook huren aangekaart.
- Dinsdag 22 november zijn huurstijgingen retail aangekaart in debat over begroting EZK.
- CDA heeft een motie ingediend op de minister van EZK waarin ze de minister van EZK oproept om met 5 huurders in gesprek te gaan. De minister heeft deze motie omarmt. Er zal op korte termijn door EZK een ronde tafel gesprek worden georganiseerd met huurder en verhuurders vertegenwoordigers.

VNO-NCW en MKB Nederland ingeschakeld om lobby mee te ondersteunen. Gesprekken met politici en EZK (en BZK) gaan door op dit punt. Minister is terughoudend om nú in te grijpen, mogelijk wel nieuwe wetgeving gericht op toekomst (maar ook daar weinig politiek animo voor).

Peiling onder MKB en GWB

Onder onze MKB- en GWB- leden hebben wij een peiling gehouden over huurindexatie. Dit onderzoek laat zien dat verhuurders massaal de (bijna) maximaal mogelijke huurprijsindexatie ook daadwerkelijk doorvoeren. Zeker wanneer er een pand bij een grote

vastgoedpartij wordt gehuurd is dit het geval. Zie bijlages 2 en 3 voor een korte samenvatting van de resultaten.

Onderzoek: bijna alle grote retailbeleggers rekenen inflatie volledig door (vastgoedmarkt.nl)

Inventarisatie INretail: Vrijwel alle inflatie (cpi) doorberekend in de huur – SCN shopping, leisure, people & places

Proefproces

We verkennen nog steeds de mogelijkheid tot een proefproces. In de vergadering geven we een update over de laatste stand van zaken.

Publicaties/pers

Een selectie van gepubliceerde artikelen, nieuws, blogs etc. over dit onderwerp is in de bijlage 4 toegevoegd.

4. CBS berekening cpi cijfer

Door het CBS is een toelichting gegeven over de 'foute' berekening van de inflatiecijfers en hoe CBS dit op gaat lossen. De toelichting werd gegeven aan INretail, RND, CBL, AWWN en VNO-NCW.

In de bijlage (5) is de presentatie van het CBS toegevoegd waarin zij nadere uitleg geven bij een nieuwe berekening van het cpi cijfer. Ook is toegevoegd een verslag van deze bijeenkomst (bijlage 6). Marcel zal dit nader toelichten.

5. ROZ-model

In het afgelopen jaar is door de Raad Onroerende Zaken (ROZ) gewerkt aan een aanpassing van het ROZ-model. INretail is gevraagd om punten aan te leveren die vanuit huurdersperspectief belangrijk zijn om in te brengen. Uiteindelijk hebben we vanuit INretail, VGO en expertgroep vestigingszaken van RND/CBL (als vertegenwoordigers van huurders) een brief geschreven met onze belangrijkste punten (zie bijlage brief van 2 september 2023). Op 28 november 2022 hebben we vervolgens een (teleurstellende) brief ontvangen (bijlage 8) waarin duidelijk werd dat het grootste deel van onze punten niet door ROZ worden overgenomen. Het hele proces is teleurstellend, daarom kijken we nu welke stappen we nog kunnen zetten. We zijn in gesprek met MKB Nederland, Horeca Nederland en BOVAG om te komen tot een document met daarin 10 tot 15 van onze speerpunten die we in de markt gaan zetten als een oplegger bij het ROZ-model. Het idee hierachter lichten we in de vergadering toe.

Bijgevoegd de nieuwsbrief (bijlage 10) die wij deze week naar onze leden hebben gestuurd.

6. Rondvraag

We zijn in gesprek met IVBN. Die willen graag met ons in gesprek over twee onderwerpen: leidraad servicekosten en greenlease deal. Beide onderwerpen willen we met een werkgroepje gaan bespreken. Vraag is wie daarbij wil aanhaken.