

VERGADERING Klankbordgroep vestigingszaken
DATUM/TIJD 15 september 2022 / 10:00 uur
LOCATIE Online via Teams

Aanwezig:

Edward van Dijk (Okay fashion), Bas van Doormalen (BeterBed), Nick de Maeyer (WE Fashion / voorzitter VGO), Jessica van Hoof (Blokker), Menno Postma (Vastgoedintervisie), Roland de Hoog (Carpet Right), Cecile Leerdam (HEMA), Michiel van Norden (ANWB), Arjen Jintes (Bever), Bas van der Kwaak (HEMA), Nick de Maeyer (WE Fashion / voorzitter VGO), Roy Hamilton (Specsavers), David Lansen (INretail), Marcel Evers (INretail), Manon Straatman (INretail).

1. Opening

Marcel opent de vergadering om 10:00 uur.

2. Verslag vorige vergadering 21-04-2022

Geen opmerkingen over het verslag.

3. ROZ-model

De afgelopen periode hebben we het ROZ-model uitgebreid besproken en een wensenlijst opgesteld wat we vanuit huurdersperspectief veranderd zouden willen zien. Met RND/CBL en Vastgoedoverleg is een prioriteitenlijst gemaakt en deze punten zijn met ROZ gedeeld via een brief.

IVBN heeft als standpunt dat een ROZ model heel hard nodig is, en logisch dat het een wat verhuurdersvriendelijk model is, om tegenwicht te kunnen bieden tegen huurwetgeving, die nogal huurdersvriendelijk is. Met die reden is het hele model ooit zo ingestoken.

In eerste instantie lukte het niet met ROZ in overleg te komen, maar deze week werden wij gebeld door ROZ dat ze toch in gesprek willen. We zijn blij dat we daarmee in ieder geval onze punten kunnen toelichten.

In de vergadering hebben we gesproken over dat als we het niet via overleg met ROZ voor elkaar krijgen, we sterk moeten blijven staan in onderhandelingen. Het is van belang dat we ons samen sterk maken. Inzetten op het commerciële belang, de verhuurders hebben de huurders ook nodig.

Vanuit Vastgoedintervisie wordt aangegeven dat ze elke keer een lijst met zaken meesturen die ze naast ROZ als onderhandeling gebruiken. Als iedereen iets dergelijks, gestandaardiseerd, zou meesturen, kan dat ook goed helpen. Dat zorgt voor meer onderhandelingsruimte.

PS: Inmiddels kunnen we melden dat ROZ ons heeft uitgenodigd voor een gesprek naar aanleiding van onze brief. Dat gesprek zal vanuit de retailsector worden gevoerd door Larissa Staal, Nick de Maeyer en Marcel Evers en is gepland op 12 oktober a.s.

4. Leidraad servicekosten

Alweer een paar jaar geleden (voor covid) is vanuit de stuurgroep Vestigingszaken van Detailhandel Nederland met verhuurders gesproken over een Leidraad Servicekosten. Plan is om het gesprek

hierover de komende tijd met IVBN en Vastgoedbelang eindelijk weer op te pakken en tot een afronding te komen.

Van Larissa Staal (Ahold) ontvingen we nog enkele opmerkingen over de Leidraad zoals die nu voorligt. We komen dan met een gezamenlijk verhaal vanuit de retailsector aan tafel.

Belangrijke zaken: rubricering moet eenduidiger en binnen welke termijn servicekosten afgehandeld moeten zijn, moet duidelijk zijn. Afrekening en de snelheid daarvan zijn belangrijk.

Vanuit de groep zijn weinig opmerkingen over de Leidraad of de opmerkingen die Larissa Staal er al bij gemaakt heeft.

De Leidraad servicekosten is niet standaard onderdeel van het ROZ model.

De leidraad is in enkele gevallen opgenomen in de huurovereenkomst, maar de grote verhuurders hebben zich daar nooit aan gecommitteerd. Erg afhankelijk van de bereidwilligheid van de verhuurder. Unibail-Rodamco-Westfield dat soort grote partijen willen niet afwijken van de servicekostenlijst. Het zou mooi zijn als het wordt opgenomen, omdat het een stuk redelijker wordt en beter controleerbaar. Maar het is een hele uitdaging om dat in collectief geaccepteerd te krijgen. Als het wordt opgenomen en geaccepteerd door IVBN hebben we hebben i.i.g. iets waar we op terug kunnen grijpen, dat kan helpen en kan het makkelijker zijn om het in te zetten bij onderhandelingen.

Menno Postma (Vastgoedintervisie) wil eventueel deelnemen mocht er overleg over plaatsvinden.

Als er nog opmerkingen zijn bij de Leidraad, geef dat door aan INretail. Dan zorgen wij dat het meegenomen wordt en we laten de definitieve versie nog een keer langskomen.

5. Inflatie en stijging huurprijzen – extreme huurindexeringen

Op 19 mei 2022 hebben we een extra overleg gevoerd over huurindexatie. Vervolgens heeft INretail samen met andere brancheorganisatie opgeroepen tot het gebruik van de kerninflatie. Zie het persbericht en de oproep hier: [PERSBERICHT: Huurders pleiten voor gebruik kerninflatie bij berekenen huurverhoging - INretail](#)

De ervaringen in de groep met onderhandelen over de indexering en het gebruiken van de kerninflatie zijn wisselend. Over het algemeen wordt aangegeven dat het bij de grote partijen heel lastig is om iets voor elkaar te krijgen. Bij de kleine verhuurders is meer succes.

Er wordt aangegeven dat het goed kan helpen om het grotere verhaal te schetsen, dat het niet alleen gaat om het omlaag brengen van het inflatiecijfer. Dreigen met opzeggen helpt ook, dan willen verhuurders toch praten. Het is nuttig aan tafel zien te komen, uitleg te geven en het de verhuurder voor te rekenen, ook met daarbij alle andere kosten zoals gestegen energieprijzen en personeel. Als dan toegelicht wordt dat de kosten bijvoorbeeld bijna 20.000 euro meer zijn per winkel alles bij elkaar dan willen ze wel luisteren. Maar het kost veel uitleg en energie om dit complete plaatje te schetsen. Het gaat om personeelskosten, energie en indexering. Dat zijn 3x extra kosten. Het is belangrijk dat brede verhaal te vertellen.

Vanuit INretail zijn we samen met een lobbycommunicatiebureau bezig om dit verhaal te vertellen en heel stevig landelijk neer te zetten. Daar zal de komende tijd ook meer nieuws over komen.

Een groot deel van de onderhandelingen is individueel, maar als het landelijk nieuws is kunnen we meer bereiken, dus het is goed om hier aandacht aan te blijven besteden vinden de leden van de klankbordgroep. Vanuit INretail blijven wij in ieder geval altijd de kerninflatiecijfers updaten op de website van Retail Insiders.

6. OZB afschaffing gebruikers niet-woningen

Gemeenten willen de verhuurders meer dwingen om hun pand niet leeg te laten staan en te verhuren en daarom beginnen de eerste gemeenten met afschaffing van gebruikers gedeelte van de OZB en dit geheel te verleggen naar de eigenaar.

Per gemeente kan verschillen hoe het geregeld is, vroeger was het duidelijk wat het gebruikersdeel was en wat het eigenaar deel was. Dat onderscheid is er straks niet meer. Het kan zijn dat huurders straks een groter deel krijgen doorbelast, omdat er kans is dat een verhuurder het 50/50 gaat doorbelasten. Vraag aan de groep: gaat het om zulke grote bedragen dat het een enorm issue is en we ons er druk over moeten maken?

Het probleem wordt groter met het formaat van de winkel. Bij winkels van 100/200m² gaat het vaak om dusdanig lage bedragen dat het niet eens loont om bezwaar te maken. Bij supermarkten en bouwmarkten etc. speelt het een rol. Het gaat niet om gigantische waarden, dat kan je in de onderhandelingen meenemen. Bij onderhandelingen moet je er scherp op letten, want verhuurders zullen zelf een artikel daarvoor opnemen in de huurovereenkomst. Goed om het MKB hierop te wijzen, dat zij dit goed checken, om welke verhouding het gaat. In dit overleg hoeft het punt niet meer op de agenda.

Achtergrondinformatie

De verhuurder kan het gebruikersdeel als dat als zodanig wordt benoemd bij de huurder in rekening brengen volgens artikel 21.1 uit de algemene bepalingen ROZ-winkelruimte 2012 (aanhef en sub a). Dit is anders als de belasting voor het gebruikersdeel geheel wordt afgeschaft en enkel nog het eigenaarsdeel wordt geheven. Het maakt dus verschil op welke wijze de heffing gaat plaatsvinden.

Als de heffing 'gebruikersdeel' blijft bestaan, maar wordt geïnd bij de verhuurder, dan kan de verhuurder dit doorbelasten. Daar is op basis van het huidige (maar als het goed is ook oudere) model(len) niets aan te doen. Het is goed om in de gaten te houden of en op welke wijze ROZ met dit vraagstuk omgaat. Als het één eigenarenheffing wordt, dan kan vanuit huurderszijde hiertegen geprotesteerd worden.

Mogelijk dat ROZ ook een standaardclausule aan haar leden voorstelt ingeval er alleen een eigenarendeel wordt geheven (die hoger is dan het oorspronkelijke eigenarendeel), zoals zij ook al een standaardclausule voor *privacy* en *ondermijning* adviseert op te nemen.

Verhuurders zullen deze extra kosten naar alle waarschijnlijkheid willen verdisconteren in de huurprijs (als onderdeel van het geheel van factoren waarop de huurprijs wordt gebaseerd). Dat is hun goed recht en onderdeel van marktwerking.

Het gebruikersdeel zal alsnog worden verlegd naar een huurder, hier zit een kans om daar over te onderhandelen. Wel is het afwachten op welke wijze vanuit verhuurderskant hiermee om wordt gegaan. Het huidige model voorziet er niet in om ook het eigenaarsdeel OZB op de huurder te verhalen. Toch kan dat in de toekomst wel gaan gebeuren. Verhuurders zullen wellicht een artikel opnemen in de huurovereenkomst, het is goed daarop te letten.

7. Sectorplannen corona aanpak

De retail heeft een plan opgesteld om winkels open te houden, mocht corona oplaaien. Dit plan wordt op 16 september gepresenteerd in Den Haag tijdens een bijeenkomst met ministers Kuipers en Adriaansens. In het plan staan preventiemaatregelen die de retail actief neemt om verspreiding te voorkomen, zoals handpompjes plaatsen en het benadrukken van de basisadviezen. Als dat onvoldoende is, kan sprake zijn van interventie maatregelen, zoals verplicht anderhalve meter afstand

houden. Dit is om een 'noodrem'-scenario te voorkomen. In dat scenario zijn plannen van sectoren wel leidend, maar beslist de overheid.

Als retailsector pleiten wij voor het openhouden van de winkels. Juist in onze sector kunnen we goed communiceren over maatregelen. We willen ook geen onderscheid meer tussen essentiële en niet-essentiële winkels. We stellen ons welwillend op met allerlei maatregelen, maar willen geen corona toegangsbewijs meer.

Zie hier voor meer informatie: [Sectorale aanpak COVID-19 \(mcusercontent.com\)](https://mcusercontent.com)

8. Energiebesparingsplicht / Energiecampagne INretail

Energiecampagne INretail

INretail is een campagne gestart met tips en tools voor ondernemers om energie te besparen. Ook roepen we alle retailers op om de winkeldeur te sluiten. Door dit collectief te doen tonen we dat we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen en tegelijkertijd wordt het voor de klant duidelijk dat een dichte deur niet betekent dat de winkel dicht is. Deze campagne gaat alleen werken als iedereen deelneemt.

Het campagnemateriaal vind je hier.

In de klankbordgroep wordt vanuit INretail de oproep gedaan allemaal mee te doen aan de campagne om de deuren dicht te houden. Er zijn signalen dat er vanuit de politiek druk uitgeoefend gaat worden om het te gaan verplichten, dat willen we voorkomen. Daarom nemen we zelf het voortouw hierin.

Vanuit verschillende leden is er veel onzekerheid of dit de omzet niet zal beïnvloeden. Automatische deuren zouden een mooie oplossing zijn, maar dat is een flinke investering. ANWB geeft aan bezig te zijn met het vervangen van de deuren door automatische deuren en zij geven aan dat dit niet tot minder omzet leidt. Verschillende onderzoeken bevestigen dit ook. De vraag wordt gesteld hoe het zit met vluchtwegen (we kijken daarbij als voorbeeld ook naar Frankrijk en België). Als de deuren dicht zijn, blokkeer je dan ook je vluchtweg? Bij ANWB nemen ze dit ook mee in hun pilot, waarin ze kijken wat het beste werkt, qua weer, maar ook wat betreft veiligheid. Dit is een aandachtspunt waar juridisch naar gekeken moet worden (INretail zoekt dit uit).

De kosten voor een automatische schuifdeur zijn redelijk groot. Gemeenten hebben vaak een gevelfonds, daarin is geld beschikbaar voor het verfraaien van de gevel. Geopperd wordt of er niet ook gekeken kan worden of hier duurzaamheidsmaatregelen ook in kunnen worden opgenomen, zoals automatische schuifdeuren. Specsavers geeft aan in twee gemeenten dit te hebben geprobeerd, maar is niet gelukt want paste niet in de verordening. INretail zal de suggestie meegeven in onze contacten met gemeenten/centrummanagers om verordening gevelfonds naast beeldkwaliteit te verbreden met verduurzaming panden.

Energiebesparingsplicht

De Energiebesparingsplicht wordt in 2023 aangepast. Dit onder andere door de in werking treding van de Omgevingswet. Dit heeft als gevolg dat alle gebouweigenaren* verplicht worden te rapporteren over de gebouw gebonden maatregelen. Ook moeten gebouweigenaren voor een groot aantal gebouwen gaan rapporteren over de activiteit gebonden maatregelen van de huurders in die gebouwen (informatieplicht).

*met een jaarlijks energiegebruik per locatie vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas(equivalent)

In de klankbordgroep wordt aangegeven dat veel winkels onder deze grens blijven. Daarmee hebben ze niet te maken met deze wettelijke plicht. De winkels die er wel boven zitten hebben veelal een eigen afdeling met specialisten en juristen in dienst die hiermee bezig zijn.

In het verleden hebben we pogingen gedaan om met verhuurders tot een Green Lease Deal te komen, daarin werd veel verantwoordelijkheid bij de huurder gelegd (als huurders gingen we daarin misschien te ver mee in verduurzaming). Maar de verhuurder is eigenaar van het pand, dus algemene tendens is wel dat die verantwoordelijk moet zijn voor de verduurzaming. Als huurder moet je vooral kijken naar ledverlichting, beperken verwarming etc.

De verhuurder moet aangesproken worden voor de verduurzaming en de rapportage. Nu wordt de gebruiker hier door de gemeente vaak op aangekeken en aangeschreven (huurder moet dan weer met brief naar de verhuurder).

De komende tijd zetten we op een rij wat er allemaal precies op ons af gaat komen wat betreft regelgeving vanuit Europa en dergelijke. Ook bekijken we hoe dat bij verhuurders neergelegd kan worden. We kijken dan niet meer naar de Green Lease deal, maar gaan met verhuurder/huurder in gesprek hoe we elkaar nodig hebben. Maar zullen verhuurders vooral aanspreken op hun eigen verantwoordelijkheid bij de verduurzaming van hun vastgoed.

9. Rondvraag

Geen punten.