

VERGADERING	Klankbordgroep vestigingszaken
DATUM/TIJD	19 april 2023 / 10.00 uur
AANWEZIG	Shandy den Os (Van Haren), Mark van Heeren (Mark van Heeren advocatuur), Carl Damen (Primera), Peter Gros (Goossens), Dorien van der Aa (DMG), Roy Hamilton (Specsavers), Arjen van Santen (Hunkemöller), Albert Kuiper (Wibra), Bas van Doormalen (Beter Bed), Eddy Assies (Intertoys), Roland de Hoog (CarpetRight), Nick de Maeyer (WE Fashion), Jeroen van Dijken (INretail), Manon Straatman (INretail)

1. Opening door Jeroen van Dijken

2. Verslag vorige vergadering

Geen opmerkingen bij het verslag.

3. Huurindexatie

- Er hebben gesprekken plaatsgevonden tussen huurders en verhuurders onder leiding van EZK. Dit zijn goede gesprekken, maar we komen tot nu toe nog niet dicht bij elkaar. IVBN vindt dat zij al een grote stap zetten door mkb-ondernemers te helpen en in gesprek te gaan over maatwerk (dan moeten die ondernemers wel volledig inzicht geven in de financiën). Het GWB doen ze echter niks voor. Het enige wat IVBN toegeeft is dat er een aantal maanden waren dat de energiekosten erg hoog waren en dat sommige ondernemers last hebben van een hoge huurindexatie.
- Wij hebben aangegeven dat we vinden dat ten onrechte alleen gefocust wordt op het MKB.
- Het inzicht geven in de financiën van ondernemers vinden wij niet nodig, immers was er sprake van een bijzondere situatie door de hoge indexaties en dat is voldoende.
- 31 mei staat met potlood de volgende afspraak met de minister in de agenda. Er moet dan een soort richtlijn voor gesprek tussen huurder en verhuurder liggen.

Als optie om terug te geven aan IVBN hebben we in de klankbordgroep het volgende voorstel besproken (voorstel moet nog worden uitgewerkt):

- We gaan niet met terugwerkende kracht kijken, maar we gaan bijvoorbeeld per 1-5-2023 alle lopende contracten opnieuw indexeren (bijvoorbeeld met het kerninflatiecijfer). Zo voorkomen we dat de pijn van die hoge indexatie in ieder geval niet langdurig doorwerkt in de contracten. We maken eigenlijk een herberekening.

Reacties/vragen vanuit de klankbordgroep:

- Hoe verhoudt zich dit tot het CBS verhaal die zijn cpi cijfers gaat aanpassen? We moeten voorkomen dat we twee zaken door elkaar laten lopen.
- Er zijn vraagtekens of de verhuurder akkoord zal gaan met dat je per 1 mei weer een jaar later gaat indexeren. Zeker omdat verhuurders vaak op vaste momenten alle contracten indexeren.
- Als per 1 mei de index 7,7% is, is dit de helft lager, maar als het op 1 juni 4,4% is, zou je ook later de herberekening kunnen doen.
- Het principe om eenmalig opnieuw te indexeren en niet met terugwerkende kracht staat iedereen achter (met gegeven aandachtspunten). In de uitwerking moeten we dan goed kijken hoe dit er precies uit komt te zien en per wanneer dat in zou moeten gaan.
- De vraag is of deze suggestie dan ook zal gelden voor verhuurders met wie gunstiger afspraken zijn gemaakt? Zo zijn particuliere verhuurders vaker bereid wel afspraken te maken.

- Ondanks dat de gesprekken stroef gaan, vindt de klankbordgroep het zinvol dat ze gevoerd worden. Voor partijen waarmee je er niet uitkomt in de onderhandelingen, zou een gezamenlijke richtlijn wel een oplossingsrichting kunnen vormen. Voor die verhuurder die dan nog niet beweegt, zal mogelijk jurisprudentie nodig zijn om ze overstag te laten gaan.
- Er is onduidelijkheid over hoe die berekening van het CBS de huurders ten goede kan komen. Dit gaan wij uitzoeken en kijken of we een voorbeeldberekening kunnen krijgen. De nieuwe berekening van het CBS zou wel kunnen betekenen dat verhuurders dat aangrijpen om niks te doen, omdat je over twee jaar weer op hetzelfde niveau zou uitkomen.

Voor het vervolgproces moeten we ook blijven nadenken over een eventueel proefproces. Dat is stap twee. Een document wat als richtlijn kan dienen kan helpen bij een dergelijk proces.

Conclusie:

1. CBS en de berekening komen we op terug.
2. Het principe wat we op tafel hebben gelegd deelt iedereen. Opmerkingen nemen we mee.
3. We werken toe naar 31 mei, om tot een onderlinge afspraak te komen.

4. ROZ

Op een aantal punten is het ROZ-model aangepast. Het model is nog meer verhuurders-vriendelijk geworden.

We zijn in gesprek met MKB Nederland, Koninklijke Horeca Nederland (KHN) 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. Dit willen we meegeven aan huurders zodat zij kunnen aangeven dat ze deze punten willen wijzigen in het standaard ROZ-model. Vervolgens kunnen we hierover communiceren en de pers opzoeken als huurders.

- Vanuit VGO sluit Mark van Heeren aan bij deze overleggen. Zo kunnen we tot een gezamenlijk document komen vanuit de huurders.
- SSM is ook bezig met een document, rekening houdend met zowel huurders als verhuurders.

Voorstel:

- Vanuit de huurderskant maken wij een gezamenlijk model met daarin de punten die we echt belangrijk vinden.
- Vervolgens toetsen wij deze via SSM bij een aantal grote verhuurders. Dan zal het wellicht wat afgezwakt worden, maar wordt het wel een breed gedragen model. Verhuurders zullen dan eerder geneigd zijn het te gaan gebruiken en ermee instemmen.

Gesprek met IVBN over duurzaamheid en servicekosten:

- We zijn al heel lang bezig om een gesprek te plannen met IVBN over de onderwerpen duurzaamheid en servicekosten. IVBN heeft aangegeven deze gesprekken op dit moment niet in te plannen. Dit komt door de gesprekken die nog gaande zijn rondom de indexeringen. Zolang dit nog loopt willen ze niet verder met ons in gesprek over deze onderwerpen.

5. Duurzaamheid

De voorgenomen EML (Erkende maatregelenlijsten) is beschikbaar.

[Erkende maatregelenlijsten \(EML\) vanaf 2023 \(rvo.nl\)](https://www.rvo.nl/nl/onderwerpen/duurzaamheid/erkende-maatregelenlijsten-eml-vanaf-2023)

De energiebesparingsplicht houdt in dat je alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder uitvoert (bij verbruik vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m3 aardgas(equivalent) per jaar).

- Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn bedrijven verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. Dit is de energiebesparingsplicht.
- Over de genomen maatregelen moet eens in de vier jaar worden gerapporteerd → informatieplicht.
- Bij verbruik vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas
- De gebouweigenaar is verantwoordelijk voor de rapportage. En voor de energiebesparende maatregelen die horen bij het gebouw (gebouwgebonden maatregelen). De verhuurder zal soms alleen verplicht zijn om de spouwmuur te isoleren. De meeste andere maatregelen uit de erkende maatregelenlijst behoren vaak niet tot het casco en zijn dus de verantwoordelijkheid van de huurder.
- De huurder heeft energiebesparingsplicht. Dit zijn maatregelen die horen bij processen en faciliteiten, denk hierbij aan een roltrap (zorg bijvoorbeeld dat hij stilstaat als die niet wordt gebruikt). Alle zaken die niet behoren tot het casco komen voor rekening van de huurder.
- Wie opdraait voor de kosten hangt af van de afspraken in de huurovereenkomst. Als er specifieke afspraken zijn gemaakt over de doorbelasting van de kosten van energiebesparende maatregelen, dan gelden die.
- Zodra de lijsten officieel zijn delen we die met iedereen. We sturen ook mee hoe de terugverdientijd precies is berekend.

Opmerkingen/vragen:

- Hoe gaan we ervoor zorgen dat de investeringen die eigenaren doen in het vastgoed, ze niet direct volledig doorberekenen in de huurprijs? Zijn er argumenten te verzinnen waar we dit goed mee kunnen pareren? Voor een verhuurder leidt het tot een verhoging van de vastgoedwaarde. Daarnaast vragen banken ook om een duurzaam pand en financieren deze anders onder veel minder gunstiger voorwaarden.

Energie label

De verantwoordelijkheid ligt niet alleen bij de verhuurder, maar ook bij de huurder.

Er gaan geruchten dat er een verplichting van een energie label voor winkels komt per 1-1-2026 (INretail checkt dit). Dat energie label wordt alleen berekend op het casco, na afbouw wordt er geen nieuw label vastgelegd. Een label inclusief afbouw zou daarvoor wellicht beter zijn.

Verhuurders laten soms een energie label A bij verschillende panden zien, terwijl er bij het ene pand aanzienlijk meer gas wordt verbruikt dan bij het andere pand. Daarom zegt zo'n energie label ook niet alles, het pand is niet altijd even duurzaam.

Energie labels zijn ook vaak 10 jaar geldig, dus wat zegt zo iets dan nog? Die zijn nog afgegeven op oude criteria. Dat levert discussie op met verhuurders. De verhuurder legt het dan terug bij de huurder, omdat hij zegt, ik heb al energie label A, dus dan moet je zelf maar aan de slag met verduurzaming. Terwijl het kan zijn dat er dan nog enkel glas in een pand zit.

Verhuurders geven ook aan dat maatregelen niet in hun meerjaren onderhoudsplan passen. ESG wetgeving dwingt hen tot het nemen van maatregelen op een natuurlijk moment. Wat daar ook uit voortkomt is dat ze de gebruikersinformatie van de panden moeten gaan delen, daarvoor hebben ze de gegevens van de huurder nodig om te kunnen informeren en te voldoen aan die informatieplicht. Dit zou je eventueel kunnen gebruiken in de onderhandelingen.

Wij zetten de overwegingen en feiten rondom een energie label voor winkels op een rij en komen daar in een volgend overleg op terug.

6. Vitale buitenstad

Veel aandacht gaat uit naar vitale binnensteden. Wij willen daarnaast meer aandacht gaan vragen voor de buitensteden. De levensvatbaarheid van retailgebieden buiten de centrumgebieden wankelt namelijk, om meerdere redenen. In de meer perifere gebieden is de leegstand op sommige plekken hoog en versnippering moet daar worden teruggedrongen. Aan de andere kant ligt in veel gemeenten de prioriteit op het bouwen van woningen. Daarbij wordt ook gekeken naar de perifere gebieden waar nu veel woonwinkels en doe-het-zelfzaken zijn gevestigd. De ruimte is schaars, vooral in steden in de provincies Noord- en Zuid-Holland.

Bureau DTNP werkt aan een rapport en een handreiking die we kunnen gebruiken om het maatschappelijk en economisch belang van PDV locaties onder de aandacht te brengen bij gemeenten. Hierin zal ook worden ingegaan op de randvoorwaarden om een PDV locatie of woonboulevard goed te laten functioneren, zoals voldoende parkeerplaatsen op maaiveldniveau.

Rond bedrijventerreinen speelt een vergelijkbare discussie als rond woonboulevards. Daarom kijken we of ze onze inzet kunnen koppelen aan die van de bedrijventerreinen om gezamenlijk op te trekken.

7. Visie op de winkelstraat

Binnen INretail en ook daarbuiten wordt het verhaal over de 'maatschappelijke meerwaarde' van retail steeds beter opgepakt en omarmd. Het centrum moet een combinatie zijn van economische functie mét een publieke functie.

In aanloop naar het congres van DNWS op 8 juni ([DNWS Congres | Hoe maakbaar is de binnenstad? – 8 juni 2023 – Platform De Nieuwe Winkelstraat](#)) onderzoeken we hoe maakbaar de binnenstad is.

WE Fashion en Jeans Centre geven hun visie op retail en binnensteden. Daarna is er een deelsessie met grootwinkelbedrijven en binnensteden waarin we in gesprek gaan over lokale betrokkenheid van grootwinkelbedrijven.

Hoe vergroten we de betrokkenheid bij winkelketens lokaal?

Meld je hier aan:

[DNWS Congres | Hoe maakbaar is de binnenstad? – 8 juni 2023 – Platform De Nieuwe Winkelstraat](#)

8. Rondvraag

Geen punten. Volgende vergadering wordt gepland begin juni.