

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3193

Vragen van de leden **Nijboer** en **Moorlag** (beiden PvdA) aan de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Economische Zaken en Klimaat over *het ontbreken van overeenstemming tussen winkeliers en vastgoedeigenaren* (ingezonden 4 mei 2020).

Antwoord van Staatssecretaris **Keijzer** (Economische Zaken en Klimaat) (ontvangen 18 juni 2020).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht «Winkeliers en verhuurders drijven weg van elkaar»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Herkent u de signalen van branchevereniging Detailhandel Nederland dat er niet altijd voldoende welwillendheid is om tot afspraken omtrent huurverlichting te komen tussen winkeliers, horecaondernemingen en vastgoedeigenaren?

Antwoord 2

Hoewel een meerderheid van de huurders en verhuurders tot onderlinge afspraken lijken te zijn gekomen, zijn er uitzonderingen op deze regel.

Vraag 3 en 5

Kunt u aangeven in hoeverre winkeliers en horecazaken afspraken hebben gemaakt met vastgoedeigenaren om tot huurverlichting te komen? Zo ja, is dit in uw ogen voldoende om de groep door deze crisis te helpen? Zo nee, waarom niet?

Bent u het eens met de strekking van het bericht dat, omdat de afspraken tussen INretail en Detailhandel Nederland en vastgoedorganisaties IVBN en Vastgoed belang niet bindend zijn, niet iedereen zich genooddaakt voelt er gehoor aan te geven?

¹ <https://www.nrc.nl/nieuws/2020/04/22/winkeliers-en-verhuurders-drijven-uiteen-a3997613>
NRC, 23 april 2020

Antwoord 3 en 5

Sinds het uitbrengen van het Steunakkoord op 10 april is door de partijen achter het Steunakkoord hard gewerkt om hun achterbannen achter deze gezamenlijke oproep te laten scharen. En dat heeft vruchten afgeworpen. Volgens peilingen onder de leden van brancheorganisaties in retail en vastgoed heeft naar schatting 70 tot ruim 80% van de huurders maatwerkafspraken gemaakt met hun verhuurder over het betalen van de huur. De richtlijnen van het Steunakkoord zagen eerst en vooral op het doorschuiven van het innen van de huur. Hiermee werd snel ingespeeld op de liquiditeitsbehoefte van retailers. Daarnaast werd de afspraak gemaakt om eind mei nadere afspraken te maken over een meer definitieve verdeling van de huurlast. Voor deze tweetrapsbenadering werd gekozen omdat de verwachting was dat eind mei meer duidelijk zou zijn hoe de situatie in de retail zich zou ontwikkelen, en zou er meer duidelijkheid zijn over de (afbouw van de) Corona-maatregelen. Tenslotte zou naar verwachting ook meer duidelijkheid zijn ontstaan over de verwachte tweede ronde steunmaatregelen van de overheid.

Op 3 juni hebben de partijen achter het Steunakkoord de aangekondigde vervolgspraken naar buiten gebracht. (zie bijlage: persbericht vervolgspraken Steunakkoord huren retail) Gedeeltelijke kwijtschelding van de huur vormt onderdeel van de overeenstemming die partijen bereikt hebben. Evenals de uitgesproken intentie om met elkaar samen te blijven werken tijdens de rest van deze crisis en in de periode daarna. Het is mijn beeld dat de partijen achter het Steunakkoord hiermee een goede basis gelegd hebben om de retailsector als geheel zo goed mogelijk door de crisis te helpen.

Vraag 4

In hoeverre zijn afspraken over huurverlichting tussen verhuurders en huurders te stimuleren zonder daarbij winkelketens en horecaondernemingen die geen werkelijke problemen hebben om aan de huur te voldoen onnodige kortingen te geven?

Antwoord 4

Het Steunakkoord zet nadrukkelijk in op het maken van maatwerkafspraken tussen huurders en verhuurders, binnen een generiek kader van richtlijnen. Wanneer de situatie daarom vraagt kan door huurder en verhuurder in gezamenlijk overleg worden besloten om af te wijken van de generieke richtlijnen.

Vraag 6

Bent u bereid om samen met deze partijen aan tafel te gaan zitten om (bindende) afspraken te maken over huurverlichting? Zo ja, op welke termijn kunnen deze gesprekken plaatsvinden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Het Ministerie van EZK is samen met de gezamenlijke banken betrokken geweest bij de gesprekken over het Steunakkoord en de aangekondigde vervolgspraken, die hebben geleid tot afspraken tussen huurders en verhuurders over huurverlichting. Naar nu blijkt vormen de uitgangspunten van het Steunakkoord de basis voor maatwerkafspraken voor de overgrote meerderheid van huurders en verhuurders.

Vraag 7

Deelt u de mening dat in deze tijden vastgoedeigenaren ruimhartig moeten zijn richting hun huurders (winkeliers en horeca) als zij betalingsproblemen ervaren om zo gezamenlijk door deze crisis te komen? Zo ja, bent u van mening dat de huidige signalen hiermee in overeenstemming zijn? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7

Niet alle vastgoedeigenaren verkeren in de luxe positie om ruimhartig te kunnen zijn. Maar het is inderdaad van belang samen, als huurders en verhuurders, zo goed mogelijk door de crisis heen te komen. Daarom zijn maatwerkafspraken van belang, met als basis het fair delen van de pijn. Het is soms lastig om signalen goed te duiden. Het afgeven van signalen heeft eerst en vooral ook een strategisch doel. Niet altijd geven signalen een

goed beeld van wat er werkelijk gaande is. De huurders en verhuurders die wel bevredigende afspraken wisten te maken, zochten de publiciteit niet. Peilingen onder de achterbannen van bracheorganisaties laten zien dat de grote meerderheid van huurders en verhuurders tot maatwerkafspraken is gekomen over de huur.

Vraag 8

Ziet u het probleem dat er twee groepen lijken te ontstaan afhankelijk van het feit of hun verhuurders bereid zijn tot afspraken over huurverlichting? Zo ja, brengt dit in uw ogen nadelen met zich mee voor huurders met onwettelijke verhuurders?

Antwoord 8

De sector is het meest geholpen met huurders en verhuurders die maatwerkafspraken maken met als basis de wil om gezamenlijk zo goed mogelijk door de crisis heen te komen. Ik ben er van overtuigd dat verhuurders die niet bereid zijn om nadere afspraken te maken zich op langere termijn in de vingers zullen snijden. Naar verwachting zullen verhuurders de komende jaren alles op alles moeten zetten om aantrekkelijk te blijven voor hun huurders.

Vraag 9 en 10

Welke mogelijkheden bestaan er om gemaakte afspraken van vastgoedeigenaren met winkeliers en horeca algemeen bindend te verklaren?

Bent u bereid om, als er geen nadere afspraken mogelijk zijn tussen verhuurders en huurders, de huidige afspraken algemeen bindend te verklaren? Zo nee, ben u wel bereid wetgevend op te treden?

Antwoord 9 en 10

Om private afspraken algemeen verbindend te verklaren, is een wettelijke grondslag nodig. Die bestaat nu niet. Nu blijkt dat de overgrote meerderheid van de ondernemers zich committeert aan de afspraken uit het Steunakkoord is het niet nodig om met wetgevende voorstellen te komen, in de vorm van een wettelijke grondslag om afspraken algemeen verbindend te verklaren of anderszins.

In specifieke gevallen blijkt het ook mogelijk om bij de rechter succesvol huurprijzvermindering af te dwingen door een beroep te doen op onvoorziene omstandigheden of op redelijkheid of billijkheid, zoals onlangs is gebleken in een kort geding dat bierbrouwer Inbev als huurder van een bruin café had aangespannen tegen de verhuurder van dit pand.