

Q&A en nadere toelichting ten aanzien van het Steunakkoord voor en door de retailsector

Meerdere partijen blijken verschillende interpretaties te hebben van zaken die zijn opgenomen in het Steunakkoord. De opstellers van het Steunakkoord hebben in gezamenlijk overleg deze aanvullende vragenlijst met antwoorden opgesteld die een leidraad kunnen zijn voor de nadere uitleg van het Steunakkoord. Het is altijd mogelijk dat er specifieke uitzonderingen op de situatie zijn, de aard van een collectieve benadering is echter dat men tracht de grootste groep van zowel retailers als verhuurders zo goed mogelijk te vertegenwoordigen en om daarnaast ruimte te laten voor uitzonderingen en maatwerk.

Dit document is puur bedoeld als toelichting op de tekst van het Steunakkoord. Het is niet de bedoeling die tekst te wijzigen, maar te helpen bij de interpretatie. Indien er nieuwe vragen of suggesties binnenkomen, kunnen deze worden toegevoegd aan een nieuwe versie van deze Q&A.

Q1 Wie zijn de Ondertekenaars van het Steunakkoord?

Het gesloten akkoord werd opgesteld door Detailhandel Nederland, INretail, VGO, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN), de Vereniging van Particuliere Beleggers in Vastgoed (Vastgoed Belang), het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat en de Nederlandse Vereniging van Banken.

Q2 Uit welke onderdelen bestaat het Steunakkoord?

Het steunakkoord bevat een zevental luiken:

1. Doel
2. Vorm
3. Ingrediënten
 - a. Winkelopening en retailondernemer
 - b. Transparantie van omzetverlies
 - c. Langere termijn verlichting
 - d. Support van overheid en financiers

Deze drie luiken zijn nader uitgewerkt op basis van de intensieve besprekingen tussen de verschillende stakeholders. Er is gezocht naar het maximaal haalbare om de gehele keten zo sterk mogelijk door een onzekere, voor velen verschrikkelijke periode te leiden, met in ogenschouw genomen de verschillende belangen en rol in de keten van de stakeholders.

Q3. Wat is het doel van het Steunakkoord?

Het doel van dit Steunakkoord is overduidelijk. Door de enorme impact van de huidige pandemie zien retailers en verhuurders liquiditeitsproblemen op zich af komen. Maar ook de overheid en banken hebben een duidelijk belang in een goed functionerende winkelmarkt. Veel winkels zien een significante (> 25%) omzetzakking aangezien het publiek niet-essentiële verplaatsingen zo veel mogelijk tracht te beperken.

Q4. Wat is de scope van het Steunakkoord?

Dit steunakkoord beperkt zich tot het vraagstuk met betrekking tot de huisvestingslasten van retailers en daarmee de huurinkomsten van verhuurders ten tijde van de coronacrisis.

Q5. Wat zijn de uitgangspunten van het Steunakkoord?

Uitgangspunten van het Steunakkoord zijn:

- In liquiditeit voorzien voor door de corona crisis getroffen retailer
- Schade voor alle betrokkenen in de keten en de keten als geheel minimaliseren
- Een faire verdeling van de pijn tussen retailers, verhuurders en zo mogelijk de banken en de overheid met in ogenschouw nemende de rol in de keten
- Partijen maken afspraken naar draagkracht; uitgangspunt is ‘fairness’
- Winkels gaan waar mogelijk (rekening houdend met richtlijnen overheid) zo snel mogelijk weer open

Q6. Wat is de inzet van partijen?

Het is belangrijk dat partijen naar draagkracht bijdragen aan het liquiditeitsvraagstuk. Men wil voorkomen dat de oplossing voor de één, het probleem voor de ander wordt. Denk in dit geval bijvoorbeeld aan particuliere vastgoedeigenaren die voor hun inkomsten afhankelijk zijn van de huurpenningen. Om te voorkomen dat de sector wordt opgeknipt op basis van een hele hoop parameters (groot/klein, food/non-food, etc..) is ervoor gekozen om in het akkoord op te nemen DOEL:4:

“Bijdragen naar draagkracht en daadwerkelijke impact van Coronacrisis – uitgangspunt is fairness en helpen van bedrijven die het nodig hebben” Dit zal in de komende weken nader uitgewerkt worden.

De oproep van alle betrokken partijen bij dit steunakkoord is dan ook om waar mogelijk deze afspraken te hanteren wanneer retailers en verhuurders in gesprek gaan om een oplossing voor het liquiditeitsvraagstuk te zoeken.

Q7. Hoe staat dit Steunakkoord en opzicht van de Oproep van 24 maart?

Op 24 maart werd door dezelfde betrokken partijen een oproep gedaan om de huren van april uit te stellen. De koepelorganisaties stelden zichzelf een deadline van 20 april op om tot verdere afspraken te komen. Deze afspraken hebben al op 10 april vorm gekregen in het “Steunakkoord” .

Een belangrijk onderdeel van deze oproep en het huidige akkoord is de oproep om met elkaar in gesprek te gaan om een oplossing te zoeken en niet eenzijdig zaken af te roepen.

Voor de vastgoedpartijen is het uitermate belangrijk dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen “maatwerk” en “collectieve oplossingen”. Immers willen de vastgoedkoepels hun leden de vrijheid geven om tot afwijkende afspraken te komen met hun huurders in het kader van dit “maatwerk”. Verhuurders zullen bij grote retailconcerns op basis van dit Steunakkoord niet zonder meer

opshorting accorderen. Om samen tot overeenstemming te komen over een eerlijke verdeling van de pijn is het dan van uitermate belang om de omvang van deze crisis duidelijk in beeld te hebben. En om de impact daarvan per retailer en per locatie goed te kunnen vertalen zodat voor verhuurders inzichtelijk wordt wat de schade is en hoe zich dit verhoudt tot de huisvestingslasten. Het is immers in beider belang dat de retailsector deze crisis zo goed mogelijk doorkomt omdat daarmee ook de negatieve impact op de waarde van retailvastgoed zo beperkt mogelijk gehouden kan worden.

De vorm van dit steunakkoord is verder een dringend advies van alle Ondertekenaars aan hun achterban om dit steunakkoord zoveel mogelijk sectorbreed op te volgen en aan de slag te gaan met de voorgestelde oplossingen die immers een compromis van veel partijen vormen.

Q8. Wat is de vervolgactie?

Tussen partijen wordt verder overlegd over wat er nu dient te gebeuren om schade verder te beperken en bijvoorbeeld wat er moet gebeuren met de uitgestelde huurpenningen. Partijen willen eind mei met een gezamenlijk advies komen.

Q9. Op welke periode heeft dit Steunakkoord betrekking

De reikwijdte van dit Steunakkoord beperkt zich tot de maanden April, Mei en Juni van 2020.

Zoals valt te lezen onder het kopje 1.a van ingrediënten:

“Huuropshorting voor zoveel mogelijk Nederlandse retailers die een omzetsdaling hebben van minimaal 25% in April-Mei-Juni 2020”.

Q10. Hoe is de huuropshorting vorm gegeven?

De hoogte van de opshorting bedraagt ten minste 50% maar kan ook hoger zijn 75 of zelfs 100%; mits mogelijk voor verhuurder, rekening houdend met proportionaliteit in grootte en draagkracht ; dus naargelang de situatie, de noodzaak en de mogelijkheden.

Q11. Op welke retailers en verhuurders is het akkoord van toepassing

Het gaat hier om “zoveel mogelijk” retailers én verhuurders in Nederland. Om te voorkomen dat verhuurders en huurders op zeer korte termijn over duizenden winkellocaties in gesprek moeten gaan, hebben de onderhandelaars getracht om een zo breed mogelijke collectieve regeling te voorzien waarbinnen zoveel mogelijk retailers moeten kunnen passen die te maken hebben met een omzetsdaling van 25% of meer.

Q12. Waarom is er onderscheid tussen kleine en grote (internationale) retailers?

Een retailer die groot is of een professionele vastgoedorganisatie heeft en een dusdanige complexe huisvestingssituatie, zal rekening houden met meer parameters. Retailers en verhuurders dienen in deze situatie met elkaar in gesprek te gaan. Bij die maatwerkoplossingen kan rekening worden gehouden met de handreikingen die in het steunakkoord collectief zijn gedaan.

Voor internationale retailers, retailers met vestigingen en formules in het buitenland en retailers met een internationale aandeelhouder geldt dat er maatwerk moet komen tussen hen en de betrokken verhuurders.

Q13. Wanneer gaan verhuurders in overleg over maatwerkoplossingen?

Ten aanzien van maatwerkoplossingen is punt 1.a.iii uit het steunakkoord van belang: “Maatwerkafspraken worden alleen aangegaan bij een constructieve opstelling van retailer.” Dit om te voorkomen dat eenzijdige huuropschortingen worden afgeroepen door huurders.

Q14. Zijn er afspraken gemaakt over huuruitzettingen gedurende deze periode?

Punt 1.b is in dit kader ook belangrijk omdat hier een aantal punten staat omschreven waar de vastgoedpartijen zich aan wenselijk te houden om te voorkomen dat een huidige, toch al penibele situatie rond een retailer zou verergeren. Zo verklaren de koepelorganisaties dat zij hun leden adviseren om als gevolg van de coronacrisis geen gebruik te maken van huuruitzettingen danwel geen aanspraak te maken op banken/of concerngaranties als partijen zich aan het Steunakkoord verbinden en naleven. Dit dringende advies geldt onder de voorwaarde dat dit niet noodzakelijk is om de belangen te beschermen.

Q15. Voor welke retailers is het Steunakkoord niet van toepassing?

Het Steunakkoord is niet bedoeld voor een retailer die niet te maken heeft met een omzetsdaling die 25% of meer is en dus ook niet voor een retailer die reeds een betalingsachterstand van huurpenningen heeft die niet wordt veroorzaakt door de huidige pandemie.

Q16. geldt het Steunakkoord alleen voor winkels die open zijn/gaan?

Aangezien zowel huurder als verhuurder er baat bij hebben dat de onderneming zo snel mogelijk weer op volle kracht draait vinden we onder dit punt een aantal oproepen aan de achterban. Zo worden retailers opgeroepen om hun winkels (volgens het protocol veilig winkelen) te openen waar mogelijk en er alles aan te doen om hun eigen omzetten weer op peil te krijgen. Het is immers in ieders belang de consument weer terug te krijgen in de fysieke winkels.

Q17. Moeten retailers inzicht geven in de omzet?

Retailers moeten inzicht geven in hun omzet om in aanmerking te komen. Er zijn verschillende manieren om de schade die ontstaat door het Coronavirus en de overheidsmaatregelen te meten. Een manier waarop veel retailers hun schade meten is de omzetsdaling. Voor verhuurders is het van uitermate belang dat het omzetverlies voortkomt uit de huidige crisissituatie en dat er geen opschortingen worden bedongen door partijen die reeds betalingsmoeilijkheden hadden. Daarnaast is het van belang dat dit omzetverlies door de pandemie is ontstaan.

Q18. Op welke wijze wordt de eventuele omzetsdaling gemeten?

De referentieperiode die in de meeste gevallen zal worden aangehouden is de omzet van april, mei en juni in 2019. Deze wordt dan vergeleken met de omzet over 2020 voor de maanden april, mei en juni. Het verschil (cumulatief of per maand) tussen de twee toont al dan niet aan of u kampt met een meer dan 25% omzetverlies. In onderstaande gevallen is die vergelijking niet te maken.

- a. Een winkel of winkellocatie is pas geopend ná de referentieperiode 2019 en deze cijfers zijn niet beschikbaar: In dit geval kan het omzetverlies op andere manieren aangetoond worden. Zo kan men trachten de plotse omzetsdaling ten tijde van deze crisis te vergelijken met de eerdere nominale omzet per maand vanaf opening.
- b. Een winkel had toevallig een ongewoon lage omzet tijdens de referentieperiode 2019 waardoor deze periode niet representatief is. (bijvoorbeeld door vakantie, renovatie, etc...) In dit geval kan het omzetverlies op andere manieren worden aangetoond en kan in overleg met verhuurder naar oplossingen gezocht worden.

Q19. Wat is er afgesproken over het al dan niet meetellen van online omzet?

In artikel 3b van het Steunakkoord is opgenomen dat Omzetverlies in elk geval offline omzet betreft en dat online omzet onderdeel is van maatwerk.

Q20. Is er iets afgesproken over (het overstappen op) omzethuur

Nee, er is (nog) niet gesproken over (het overstappen op) omzethuur. Of over dat onderwerp nog iets wordt afgesproken als onderdeel van het advies moet worden afgewacht.

Q21. Waarom is er alleen gekeken naar korte termijn verlichting?

Dit Steunakkoord is gesloten om tot een tijdelijke oplossing te komen om liquiditeitsproblemen te voorkomen. De koepels blijven met elkaar in gesprek om eind mei te komen tot een gezamenlijk advies over oplossingen hoe de opgelopen schade door Covid-19 kan worden verdeeld in relatie tot de huisvestingslasten. Een belangrijk onderdeel daarvan is de wijze waarop omgegaan kan worden met het huuruitstel dat door verhuurders is gegeven.

Eenzijdige betalingsafspraken hebben een contraproductieve uitwerking op deze onderhandelingen en betreffende retailers komen niet in aanmerking voor de regelingen zoals overeengekomen met verhuurders in het Steunakkoord. Het is wenselijk om pas over langere termijn oplossingen te spreken indien de omvang van de huidige crisis voor huurder én verhuurder in de retail duidelijk(er) is.

Q22. Welke rol spelen financiers in het Steunakkoord?

De banken spelen in dit steunakkoord een ondersteunende rol. Voor de vastgoedpartijen binnen dit akkoord is de rol van de bankensector zeer belangrijk, immers veel van hun leden hebben een krediet bij de bank dat maandelijks moet worden afgelost. Indien er geen huurpenningen worden geïnd kan dit tevens voor hen een liquiditeitsprobleem betekenen.

De banken trachten echter ook hier te zorgen voor enige lucht bij de vastgoedpartijen door ook aflossingen op te schorten. Banken geven zowel verhuurders als retailers met een financiering tot

EUR2,5 mio uitstel van aflossing voor een periode van 6 maanden en bieden maatwerk voor hogere financieringen.

Q23. Spelen financiële verplichtingen ook een grote rol bij institutionele verhuurders?

Institutionele vastgoedbeleggers zijn niet of veel minder bancair gefinancierd, maar hebben betalingsverplichtingen richting pensioenfondsen of levensverzekeraars.

Q24. Welke zorgen leven er bij verhuurders?

Bij veel verhuurders is de onzekerheid over waardeontwikkeling, het wel of niet kunnen voldoen aan de verplichtingen (aan bijvoorbeeld de bank of pensioenfondsen) een bron van grote zorg. Voor sommige particuliere vastgoedbeleggers is sprake van grote impact op het primaire inkomen. Ook dit vormt onderdeel van latere gesprekken om de pijn eerlijk en naar draagkracht tussen retailers en verhuurders en zo mogelijk ook banken en de overheid te verdelen.

Q25. Welke rol speelt de overheid in het Steunakkoord?

De overheid ondersteunt dit akkoord. Zie bijvoorbeeld de volgende opmerking van de staatssecretaris op 10 april jl.:

“De vastgoed- en retailsector hebben elkaar in deze barre tijden weten te vinden. Op deze manier kunnen onze ondernemers zoveel mogelijk blijven ondernemen in de 1,5 metersamenleving waar we nu in zitten. Dit is precies hoe we het als land moeten doen in deze tijd: problemen samen aanpakken en de pijn redelijk verdelen.”