



Fase 1 Richtlijnen voor afspraken tussen huurders en verhuurders in crisistijd

d.d 1 juni 2020

De retailsector, de vastgoedbedrijven en vastgoedfinanciers hebben op 11 april 2020 en [Steunakkoord](#) opgesteld met richtlijnen voor de manier waarop huurders hulp kunnen krijgen die in ernstige problemen zijn gekomen door de coronacrisis. Het Steunakkoord is een bodemafpraak die ruimte biedt voor maatwerkoplossingen per retailer, per verhuurder en per locatie. Het akkoord is opgesteld door IVBN, INretail, Vastgoed Belang, Detailhandel Nederland, EZK, NVB¹ en VGO.

Doel:

1. Oplossen van liquiditeitsvraagstuk a.g.v. Coronacrisis;
2. Begrip voor de verscheidenheid aan belangen;
3. Samen door de pijn: financiële pijn verdelen tussen, retailers (en hun aandeelhouders), verhuurders, banken en overheid;
4. Bijdragen naar draagkracht en daadwerkelijke impact van Coronacrisis – uitgangspunt is fairness en helpen van bedrijven die het nodig hebben;
5. Partijen gaan gezamenlijk liquiditeit en solvabiliteit creëren om na de Coronacrisis vooruit te kunnen;
6. Winkels zo spoedig mogelijk, weer veilig open (binnen de door de overheid gestelde kaders).

Vorm: Leidend is een Steunakkoord dat voortbouwt op de gezamenlijke oproep zoals door partijen gedaan op 24 Maart 2020 met ingrediënten als basis voor maatwerk,

- a) dat een bodem biedt voor maatwerkoplossingen per retailer, per verhuurder en/of per locatie;
- b) dat freeriders voorkomt en 'goed gedrag' stimuleert;
- c) dat zoveel mogelijk aansluit bij geldende maatregelen van de overheid en
- d) geldend voor een periode van 3 maanden met uiterlijk eind mei evaluatie en uitwerking van vervolgafspraken door partijen.

INGREDIËNTEN:

1. Korte termijn verlichting voor getroffen branches

- a) Huuropschorting voor zoveel mogelijk Nederlandse retailers die een omzetsdaling hebben van minimaal 25% in April-Mei-Juni 2020
 - a. Periode van huuropschorting: 3 maanden vanaf April 2020;
 - b. Hoogte van huuropschorting: zoveel mogelijk verlichting met een minimum van 50% opschorting, waar nodig bijvoorbeeld 75 of 100% mits mogelijk voor verhuurder, rekening houdend met proportionaliteit in grootte en draagkracht;
 - c. Door complexiteit geldt maatwerk voor a) internationale retailers, b) retailers met vestigingen en formules in het buitenland en c) retailers met een internationale

aandeelhouder. Maatwerkafspraken worden alleen aangegaan bij een constructieve opstelling van retailer.

- b) Verhuurder en financiers maken geen gebruik van huurofzettingen danwel maken geen aanspraak op bank- en/of concerngaranties als partijen zich aan het Steunakkoord verbinden en naleven, onder de voorwaarde dat dit niet noodzakelijk is om de belangen te beschermen;
- c) Deze verlichting is alleen van toepassing als omzetverlies direct aantoonbaar a.g.v. Coronacrisis is.

2. Winkelopening en retailondernemer

- a) Retailers leveren maximale inspanning voor een veilige winkelopening t.b.v. het genereren van omzet vanaf de nog nader vast te stellen datum



binnen de richtlijnen van de overheid.

- b) Retailers zien af van eenzijdige betalingsregelingen en committeren zich aan huurbetalingen voor zover binnen hun mogelijkheden, en in goed overleg met verhuurder.

3. *Transparantie van omzetverlies*

- a) Alleen deelname retailer bij volledige, controleerbare transparantie van omzet(verlies);
- b) Omzetverlies betreft in elk geval offline omzet. Online omzet is onderdeel van maatwerk.

4. *Lange termijn verlichting*

- a) Mogelijke kwijtschelding van betalingsverplichtingen komt aan de orde als de daadwerkelijke impact na 3 maanden duidelijk is – per retailer, per verhuurder en/of per locatie;
- b) De methodiek voor mogelijke kwijtschelding op termijn wordt in nader overleg bepaald, nadat partijen hebben kunnen vaststellen wat de schade als gevolg van de Coronacrisis is. De uitgangspunten voor deze methodiek worden in mei besproken, waarbij partijen uitgaan van ieders goede bedoelingen en rol in de keten;
- c) Verhuurders zijn vanzelfsprekend vrij om verder gaande verlichting te geven en hoeven reeds getroffen maatwerk afspraken niet terug te draaien;
- d) Fairness is ook voor de lange termijn oplossing het uitgangspunt, waarbij details verder uitgewerkt moeten worden (bijvoorbeeld: Extend & Blend, verlenging huurtermijn, garanties, etc.).

5. *Support door overheid en financiers*

- a) Met het pakket maatregelen voor banen en economie zet het kabinet belangrijke stappen om ook bedrijven en werknemers door deze moeilijke tijd te loodsen;
- b) Banken ondersteunen die maatregelen en zetten zich maximaal in om klanten door deze moeilijke periode te helpen. Waar dat kan, zullen banken flexibiliteit betrachten. Banken kunnen dit doen omdat zij de afgelopen jaren gezonde buffers hebben

opgebouwd en hier van de Europese Centrale Bank en De Nederlandsche Bank de ruimte voor krijgen;

- c) Banken hebben in NVB-verband doorlopend en intensief overleg met het ministerie van Economische Zaken en Klimaat en ondernemersorganisaties om ondernemers te helpen die getroffen worden door de economische gevolgen van het virus;
- d) Dat heeft geresulteerd in de verruiming van de BMKB-regeling voor tijdelijke liquiditeitssteun voor in de kern gezonde bedrijven;
- e) In navolging van de uitbreiding van de BMKB-regeling heeft het kabinet eerder aangekondigd om ook voor grotere ondernemingen liquiditeitssteun door banken beschikbaar te stellen middels garanties via de regeling Garantie Ondernemingsfinanciering (GO) die het mogelijk maakt om tijdelijke liquiditeitssteun te verstrekken aan in de kern gezonde bedrijven. Banken zullen hierdoor op basis van overheids garanties over het krediet meer ruimte hebben om ondernemers te helpen met liquiditeit;
- f) Banken geven zowel verhuurders als retailers met een financiering tot EUR2,5 mio uitstel van aflossing voor een periode van 6 maanden en maatwerk voor grotere financieringen;
- g) Ministerie van EZK roept andere vastgoedfinanciers op om de banken te volgen met de aflossingsvrijstelling.

Dit Steunakkoord is onder voorbehoud van - indien nodig - goedkeuring door de ACM.

De opstellers van het Steunakkoord hebben een [aanvullende vragenlijst](#) met antwoorden opgesteld die een leidraad kunnen zijn voor de nadere uitleg van het Steunakkoord.