

LEGAL UPDATE

Steunakkoord voor en door de Nederlandse Retail sector

Datum: 15 april 2020

[Eerder](#) schreven wij een Legal Update over de richtlijnen die brancheorganisaties in de Retail sector eind maart hadden aangekondigd. Inmiddels is na uitvoerige onderhandelingen afgelopen vrijdag een – niet bindend – steunakkoord tot stand gekomen. Betrokken partijen zijn: IVBN, INretail, Vastgoed Belang, Detailhandel Nederland, EZK, NVB en VGO. Het steunakkoord moet retailers en verhuurders een richtlijn bieden voor maatwerkoplossingen. Belangrijkste wijziging is de verruiming van de opschortingsmogelijkheden voor de huurbetalingen (van 20 april) tot en met juni, maar hiertegenover staat het vereiste dat de retailers volledige openheid van zaken moeten geven over hun omzetverlies. Deze cijferinzage zal retailers voor een duivels dilemma plaatsen. Geen inzage van cijfers versus de opschorting van hun huurbetalingsplicht.

Het [steunakkoord](#) biedt richtlijnen voor de korte en lange termijn.

Korte termijn

- Zoveel mogelijk retailers moeten aanspraak kunnen maken op opschorting van de huurbetalingsplicht bij een omzetsdaling van meer dan 25% (over april/ mei/ juni);
- Omzetverlies betreft in elk geval offline omzet;
- De opschortingsmogelijkheid bestaat – waar mogelijk – voor april, mei en juni;
- De hoogte van de opschorting zou minimaal 50% moeten zijn, maar kan oplopen tot 75% en 100% voor de zwaar getroffen retailers die een volledige lockdown kennen, rekening houdend met proportionaliteit in grootte en draagkracht;
- Voor retailers met een internationaal karakter, zal specifiek maatwerk nodig zijn waarbij een constructieve opstelling van de retailer een voorwaarde is;
- Verhuurders en financiers zullen geen aanspraak maken op ontruiming, onder de voorwaarde dat een dergelijke ontruiming niet noodzakelijk is om de belangen van verhuurder te beschermen;
- Tijdens crisismaanden wordt geen aanspraak gemaakt op bank- of concerngaranties;
- De verlichtingsmaatregelen zouden alleen van toepassing moeten zijn als er een direct verband bestaat tussen omzetverlies en de coronacrisis;
- Retailers dienen zich maximaal in te spannen voor een veilige winkelopening voor het blijven genereren van omzet;
- Retailers dienen zich te onthouden van eenzijdige huurprijsaanpassingen;

Lange termijn en eventuele steunmaatregelen

- Eventuele kwijtschelding komt pas aan de orde als de daadwerkelijke impact na 3 maanden duidelijk is per retailer/ verhuurder/ locatie. Dan is ook duidelijk welke invloed de steunmaatregelen van de overheid hebben op de liquiditeit van de ondernemer;
- Het Ministerie van EZK roept andere vastgoedfinanciers op om de banken te volgen met de aflossingsvrijstelling;
- Door overleg hebben banken in NVB-verband gezorgd voor een verruiming van de BMKB-regeling voor tijdelijke liquiditeitssteun voor in de kern gezonde bedrijven;
- Banken geven zowel verhuurders als retailers met een financiering < 2,5 miljoen, uitstel van aflossing voor een periode van 6 maanden en bieden zoveel mogelijk maatwerk voor grotere financieringen.

VAN BENTHEM & KEULEN

ADVOCATEN | NOTARIAAT

Nogmaals, bovenstaand is een uitkomst van onderhandelingen tussen brancheorganisaties en kan zodoende steun bieden in onderhandelingen. Het biedt geen afdwingbare afspraken. Heeft u hulp nodig bij het opstellen van een plan van aanpak of huuronderhandelingen? Neem dan contact op met een van onze Retail specialisten. Wij zijn u graag van dienst.

Dit is een Legal Update van Hans van Noort.

Voor meer informatie:

Hans van Noort
+31 30 25 95 581
hansvannoort@vbk.nl