

# MANIFEST

## KETENSOLIDARITEIT BINNENSTAD NIJMEGEN

### Aanleiding

De maatregelen ter bestrijding van het Covid-19 virus hebben een grote impact op de binnenstadseconomie. Naast andere steunmaatregelen is het belangrijk dat partijen in de keten van pandeigenaar-gebruiker solidair optrekken in de bestrijding van de economische gevolgen van de opgelegde beperkingen gedurende de tijd dat het virus de economie in grote mate beperkt. Middels dit manifest spreken ondertekenaars de wens uit er alles aan te doen om te zorgen dat er maatwerkovereenkomsten tot stand komen tussen eigenaren en gebruikers van panden in de binnenstad. Dit uiteraard binnen ieders mogelijkheden maar juist vooral vanuit de gedachte dat in deze uitzonderlijke situatie de sterkste schouders de zwaarste lasten zouden moeten dragen.

Onlangs verschenen er landelijk en plaatselijk convenanten tussen partijen die betrekking hebben op afspraken tussen gebruikers en eigenaren. Doel van de afspraken is de liquiditeitsproblemen die ontstaan bij gebruikers zo veel als mogelijk weg te nemen en op termijn het voorkomen van leegstand en behoud van werkgelegenheid. Uitgangspunt is dat solidair en naar draagkracht gedeeld wordt in het verlies. Omdat de situatie per gebruiker/pandeigenaar verschillend is, moeten maatwerkafspraken gemaakt worden.

### Ketensolidariteit

In Nijmegen streven Gemeente, Koninklijke Horeca, afdeling Groot Nijmegen, Vereniging eigenaren Commercieel Vastgoed en Huis voor de Binnenstad na dat in de binnenstad, waar nodig, alle eigenaren en gebruikers afspraken maken.

Algemene handvatten om te komen tot deze maatwerkafspraken zijn:

- Vooralsnog afspraken maken over de huurperiode april, mei en juni 2020
- Er is aantoonbaar sprake van minimaal 25% omzetverlies en van liquiditeitsproblemen
- Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van landelijke en lokale Covid-19 steunmaatregelen
- Solidair en naar draagkracht delen in het verlies
- Huurders met gedwongen sluiting krijgen minimaal 50% huurkijtschelding
- Huurders zonder gedwongen sluiting krijgen minimaal 50% huuropschorting en bij voorkeur ook enige huurkijtschelding
- Er is sprake van een duurzame bedrijfsvoering, er zijn geen betalingsachterstanden die niet aan de huidige crisis gerelateerd zijn
- Banken verlenen 6 maanden uitstel van aflossingsverplichtingen
- Brouwers (als hoofdhuurder) participeren in de huurkijtschelding, bij voorkeur ondernemer, brouwer en eigenaar ieder met een derde deel

Wij roepen eigenaren/verhuurders, huurders, brouwers en banken op om tot onderlinge afspraken te komen in lijn met de voorbeeld convenanten. Daar waar een van de partijen ervaart niet tot redelijke afspraken te kunnen komen, kan Huis voor de Binnenstad of het Ondernemerspunt van de Gemeente Nijmegen gevraagd worden het gesprek te faciliteren.

Monique Esselbrugge (Wethouder Gemeente Nijmegen)

Danny van de Pluijm (Vicevoorzitter Koninklijke Horeca Nederland, afd. Groot Nijmegen)

Jan van Halder (Voorzitter Vereniging eigenaren Commercieel Vastgoed)

Turgay Tankir (Voorzitter Huis voor de Binnenstad)



## Adhesieverklaring

Rabobank Nijmegen

Zie specifieke voorwaarden op <https://www.rabobank.nl/bedrijven/corona/#uitstel>



M. Visser, Directeur Particulieren en Bedrijven Rabobank Rijk van Nijmegen

## Meldpunt

Via [huisvoordebinnenstad.nl/ketensolidariteit](https://huisvoordebinnenstad.nl/ketensolidariteit) kan kenbaar gemaakt worden wanneer het niet lukt om tot redelijke maatwerkafspraken te komen. Er zal vertrouwelijk met informatie omgegaan worden. Binnenstadmanager Maarten Mulder (Huis voor de Binnenstad) en Accountmanager Ben van Gelder (Gemeente Nijmegen) zullen meldingen in behandeling nemen.

## Bijlage 1.

### **STEUNAKKOORD VOOR EN DOOR DE NEDERLANDSE RETAILSECTOR**

Partijen: IVBN, INretail, Vastgoed Belang, Detailhandel Nederland, EZK, NVB1, VGO

#### 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
  1. Periode van huuropschorting: 3 maanden vanaf April 2020;
  2. 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;
  3. 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 huuroptellingen 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 generen 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 overheidsgaranties 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

## Bijlage 2.

### **CONVENANT KETENSOLIDARITEIT BREDA**

Partijen: KHN-Breda, Brouwerij InBev, Pandeigenaren: Maas-Jacobs Vastgoed, I.P.L. Mermans, van Tooren Vastgoed, ABN Amro Breda en Rabobank Breda.

Overwegende alle horecabedrijven te helpen die rendabel/gezond zijn:

- Iedereen er belang bij heeft dat in de basis gezonde horecabedrijven de crisis worden doorgeholpen;
- Specifiek op het gebied van huren een gezamenlijke aanpak nodig is, waarbij alle ketenpartijen verantwoordelijkheid nemen;
- Dat iedereen zich binnen deze keten beseft dat door verantwoordelijkheid te nemen en de 'pijn' te verdelen het voor iedereen behapbaar wordt en geen enkele partij de gehele rekening alleen hoeft te betalen;
- Juridische procedures in deze situatie weinig productief zijn en zoveel mogelijk moeten worden voorkomen;
- Iedere situatie uniek is en dus om maatwerk en transparantie vraagt tussen ondernemer, brouwer en pandeigenaar, maar dat een aantal kader stellende afspraken kan bijdragen aan het daadwerkelijk effectueren van ketensolidariteit.
- Individuele brouwers al diverse steunmaatregelen voor horecabedrijven hebben genomen, zoals het kosteloos retourneren van aangebroken fusten en tankbier, en andere onderwerpen als sponsorafspraken/reclamekosten tussen brouwer en horeca exploitant die buiten dit convenant vallen.
- Marktpartijen, en in het bijzonder de brouwers, gebonden zijn aan de regels van het mededingingsrecht en in dat kader wordt opgemerkt dat de individuele brouwers een eigen afweging hebben gemaakt bij deelname aan dit convenant en dat deelname van de ene brouwer geen voorwaarde is voor deelname van de andere brouwer.

Hiervoor spreken wij het volgende met elkaar af:

- Vanuit ketensolidariteit dragen wij allen bij aan een verdeling van de kosten voor wat betreft de huurverplichting van in de basis gezonde horecabedrijven;
- Hierbij neemt iedere schakel binnen de keten, een deel van de pijn voor zijn of haar rekening, conform bijgevoegde verdeelsleutel. Uitgangspunt van de verdeelsleutel voor de huur is gebaseerd op een 1/3e verdeling tussen exploitant, pandeigenaren en brouwerijen. Dit houdt in: De exploitant betaalt 1/3e van de (onder)huur aan de brouwerij en de brouwerij betaalt 2/3e van de (in)huur aan de pandeigenaar. De hiervoor genoemde partijen treden in overleg over de werkwijze voor de betaling.
- Wordt iedere horecaondernemer geacht het gesprek aan te gaan met zijn of haar verhuurder om afspraken conform het verdelingsmodel, en zal hier door KHN waar nodig actief toe worden aangespoord;
- Dit alles vooralsnog voor de periode waarin de horeca verplicht gesloten is of beperkt open is, voor dit convenant in ieder geval geldend de maanden april en mei, afhankelijk van de landelijke maatregelen;
- Voor eventuele verdere verlenging van deze afspraak is expliciete instemming van alle partijen nodig. Indien de duur en aard van de landelijke maatregelen voor de horeca daartoe aanleiding geven, treden partijen in nader overleg;
- De ambitie van dit convenant wordt afgestemd met eenieders achterban, waarbij het de bedoeling is dat de kader stellende afspraken in dit convenant kunnen bijdragen aan het daadwerkelijk effectueren van ketensolidariteit op het gebied van huren in andere gemeenten;
- Er begin mei 2020 of anders zo snel als noodzakelijk een evaluatie met alle aangesloten partijen plaatsvindt;
- Iedereen binnen de keten gedurende de crisistijd solidair en transparant met elkaar blijft communiceren;

Bijzonderheden:

- Bij uitzonderingen in gesprek met de keten treden om uitkomst te bieden;
- Bij een betaalachterstand is er geen steun mogelijk!

Uitgangspunt van de verdeelsleutel voor de huur van april en mei 2020 is gebaseerd op een 1/3e verdeling tussen exploitant, pandeigenaren en brouwerijen. Dit houdt in: De exploitant betaalt 1/3e van de (onder)huur aan de brouwerij en de brouwerij betaalt 2/3e van de (in)huur aan de pandeigenaar. De hiervoor genoemde partijen treden in overleg over de werkwijze voor de betaling.

Pandeigenaar: 1/3<sup>e</sup> kwijtschelding aan brouwerij en 2/3<sup>e</sup> huur ontvangen van brouwerij

Brouwerij: 2/3<sup>e</sup> kwijtschelding aan exploitant en 2/3<sup>e</sup> betalen aan pandeigenaar

Exploitant: 1/3<sup>e</sup> betalen aan brouwerij en 2/3<sup>e</sup> kwijtschelding van brouwerij

## Bijlage 3.

### **Overzicht 1 Mei: zo steunen bierbrouwers de horeca [Bron: Misset]**

#### **Swinkels: drie maanden kwart minder huur**

Swinkels Family Brewers liet direct na de horeca-sluiting op 15 maart in een uitgebreid schrijven op haar site aan haar horecaondernemers weten 'ervan overtuigd te zijn samen oplossingen te kunnen vinden'. We doen een appèl op onze relaties: pandeigenaren die in de mogelijkheid zijn een tegemoetkoming te doen, waarden we zeer. De Brabantse bierbrouwer zegt in een reactie aan Misset Horeca elk geval individueel te bekijken. 'Hotels en instellingen worden bijvoorbeeld wel beleverd, maar we bellen alle geplande leveringen na.' Verder laat Swinkels weten dat ondernemers in overleg kunnen over onder meer het verlengen van de betalingstermijn, het verrekenen van de korting achteraf of andere maatwerkoplossingen.' Het Brabantse familiebedrijf zegt 'te doen wat we kunnen', en dat leidt in april tot de mededeling dat huurders in de panden van Swinkels, een kwart van de huur kwijtgescholden krijgen voor de maanden april, mei en juni. Ongeacht of dit een pand is van de brouwer zelf óf van een derde partij waar Swinkels van huurt. Over hoeveel panden het gaat laat Swinkels zich niet uit. 'Maar 2/3 ervan is in eigen bezit', aldus de bierbrouwer. Of horecaondernemers nóg meer kwijtgescholden krijgen, is afhankelijk van de verhuurders van de panden, zo geeft Swinkels aan. 'We doen een appèl op onze horecarelaties om hier met ons in mee te denken, want we doen wat we kunnen. Pandeigenaren die in de mogelijkheid zijn om tegemoetkomingen te doen, waarden we zeer. Zo trekken we samen op.'

#### **Heineken: twee maanden kwijtschelding**

Van alle bierbrouwers was Heineken de eerste die met kwijtschelding kwam. Binnen twee weken na de sluiting kondigde het bedrijf aan de huren voor april en de helft van mei op te schorten voor de 130 panden die het zelf in bezit heeft. Eerder liet Heineken weten dat bestellingen kosteloos geannuleerd konden worden en ook benodigdheden voor -afgelaste- events mochten gratis retour. 24 april kondigde de brouwer aan dat het voor de 600 panden waar het als tussenhuurder optreedt, de huur voor april en mei volledig kwijtscheldt. De bedoeling is dat Heineken een maand huur betaalt en de pandeigenaar. 'Maar wij beseffen dat we niet in de portemonnee van anderen kunnen kijken', zegt de brouwer daarover. 'Maar dat heeft geen invloed op het feit dat ondernemers twee maanden huur kwijtgescholden krijgen. Dat staat sowieso.' Voor de 130 panden die van Heineken geldt dat zij de maanden april en mei 50% korting krijgen. 'Maar bij de ondernemers die in één van onze panden zitten, en die voor april en mei de helft kwijtgescholden krijgen, geldt dat we de situatie blijven volgen en hen maatwerk zullen leveren, afhankelijk van de maatregelen die volgen.'

#### **AB InBev: inzetten op forse kwijtschelding**

Ook bierbrouwer AB InBev schoot vrijwel direct uit de startblokken, nadat de verplichte sluiting van de horeca op 15 maart een feit was. 'We hebben de hele zondag overleg gevoerd en zijn vanaf maandagochtend 06.30 gaan bellen langs onze horecaklanten', laat directeur horeca Mark Hanssen op 16 maart aan Misset Horeca weten. Mede dankzij een actieve lobby van de lokale afdeling van KHN, wordt in AB InBev's 'thuisstad' Breda een overeenkomst gesloten met de horeca-ondernemers. AB InBev neemt voor april en mei 1/3 van de huur op zich, net zoals de meeste pandeigenaren. Daardoor hoeven horecaondernemers maar 1/3 voor hun rekening te nemen. Niet veel later laat AB InBev weten dat deze regeling landelijk ingevoerd gaat worden. Directeur Mark Hanssen: 'Voor ruim meer dan de helft van de horecarelaties die bij ons huren is inmiddels zeker dat ze 67% huurkorting voor april en mei ontvangen. Met de overige pandeigenaren zijn we in overleg. We roepen deze pandeigenaren op ook hun verantwoordelijkheid te nemen.' Op de vraag of pandeigenaren op deze manier niet onder druk gezet worden, reageert de directeur: 'We zijn niet over een nacht ijs te gaan. We hebben al in korte tijd overeenstemming bereikt over de verdeelsleutel met tal van vastgoedeigenaren, van grote bedrijven tot spelers met enkele panden of maar één pand dat wij van ze huren. Positief is dus dat veel vastgoedeigenaren het voorstel direct hebben omarmd. Helaas zijn er ook vastgoedeigenaren die nog niet willen bewegen om iets te doen voor de horecaondernemer. Het zijn soms pittige gesprekken, maar we weten waar we het voor doen: onze horecarelaties door deze crisis helpen. We hebben er vertrouwen in dat we met al onze vastgoedeigenaren tot een oplossing komen.' Maar ongeacht of pandeigenaren meewerken of niet: 'Wij geven sowieso *commitment* om zelf 1/3<sup>e</sup> van de huur op ons te nemen voor april en mei voor al onze 700 relaties.'

#### **Grolsch: geen kwijtschelding, wel uitstel betaling**

Als enige van 'de grote vier', vindt Grolsch dat kwijtschelding 'niet de oplossing is' om noodlijdende horeca te ondersteunen. Vlak na de uitbraak gaf de Twentse bierbrouwer ondernemers 30 dagen uitstel van betaling. Die termijn werd in april met zestig dagen verlengd. In totaal krijgen ondernemers dus zo'n drie maanden respijt van Grolsch, maar van kwijtschelding is -vooralsnog- geen sprake. Grolsch zegt wel na te denken over een eventuele

kwijtschelding. 'Maar we zijn nu van mening dat kwijtschelding voor de maanden april/mei geen optie lijkt te zijn,' klinkt het officieel. 'Zoals genoemd in de brief naar onze klanten bieden wij een afgewogen pakket maatregelen waarvan wij denken dat onze klanten daar concreet en goed mee geholpen kunnen worden. Daarnaast leveren wij maatwerk voor klanten die daar behoefte aan hebben en wij denken dat met het aanvullende pakket maatregelen waar de overheid ook aan werkt, dit maatwerk alleen nog maar belangrijker wordt.'