

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

### 2312

Vragen van de leden **Amhaouch** (CDA) en **Aartsen** (VVD) aan de Ministers van Economische Zaken en Klimaat en van Sociale Zaken en Werkgelegenheid en Werkgelegenheid over *pensioenfondsen die hurende ondernemers het vel over de oren halen* (ingezonden 12 februari 2021).

Antwoord van Minister **Koolmees** (Sociale Zaken en Werkgelegenheid), mede namens de Minister van Economische Zaken en Klimaat (ontvangen 13 april 2021). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020–2021, nr. 1896.

#### Vraag 1

Kunt u aangeven hoeveel en welke Nederlandse pensioenfondsen beleggen in vastgoed en eigenaar zijn van winkel- en horecapanden, die zij, bijvoorbeeld via derden zoals vastgoedadviseurs en vermogensbeheerders, verhuren aan retail- of horecaondernemers?

#### Antwoord 1

Navraag bij de Pensioenfederatie leert dat veel pensioenfondsen direct of indirect beleggen in winkel- en horecavastgoed. Zij zijn echter veelal geen eigenaar van het vastgoed. Er wordt niet centraal bijgehouden hoeveel en welke pensioenfondsen eigenaar zijn van winkel- en horecapanden en hoeveel en welke pensioenfondsen beleggen in winkel- en horecavastgoed.

#### Vraag 2

Wat is uw indruk van hoe deze pensioenfondsen en hun tussenbureaus omgaan met huurders die door de coronacrisis liquiditeitsproblemen hebben? Wordt volgens u voldoende en het juiste maatwerk geleverd, bijvoorbeeld met coulanteregelingen of (tijdelijke) huurverlagingen?

#### Antwoord 2

Deze vraag ziet op de pensioenfondsen die eigenaar zijn van horeca- en winkelvastgoed en dit vastgoed, al dan niet via een tussenpersoon, verhuren. Mijn indruk is dat pensioenfondsen en andere institutionele beleggers doordrongen zijn van de noodzaak om de pijn van deze crisis fair te delen. De vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) geeft aan dat de grote meerderheid van de hurende mkb'ers een individuele maatwerkovereenkomst met institutionele verhuurders heeft weten te bereiken. Dit past ook bij het Steunakkoord voor en door de Nederlandse Retailsector dat in juni 2020 gesloten is. Het bereiken van maatwerkafspraken met grote huurders als grootwinkelbedrijven lijkt stroever te verlopen. Dit

heeft te maken met de inschatting van de verhuurders dat grotere bedrijven kapitaalkrachtiger zijn dan mkb-bedrijven.

Vraag 3

Deelt u de mening dat nu een huurverhoging opleggen aan ondernemers die het water aan de lippen staat niet kies is en weinig blijk geeft van solidariteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid?

Antwoord 3

In zijn algemeenheid geldt dat een huurverhoging voor ondernemers die daadwerkelijk op de rand van faillissement staan behalve in maatschappelijk opzicht ook in zakelijk opzicht niet direct in de rede ligt. Voor pensioenfondsen die in winkel- en horecapanden beleggen in het bijzonder zou het op gespannen voet kunnen staan met een prudent beleggingsbeleid. Het vooruitzicht op een structurele huurinkomstenbron is immers goed voor pensioenfondsen die een lange beleggingshorizon hebben.

Vraag 4

Wat vindt u ervan dat een Nederlands pensioenfonds als het Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer, met een duidelijke link met de publieke sector en een uitgebreid beschreven maatschappelijke missie door de coronacrisis getroffen ondernemers met huurprijsindexeringen en huurverhogingen om de oren slaat?<sup>1</sup>

Antwoord 4

Het is niet aan mij om uitspraken te doen over specifieke pensioenfondsen. In zijn algemeenheid kan het volgende worden opgemerkt. Pensioenfondsen zijn er voor de belangen van deelnemers, gewezen deelnemers en pensioenge-rechtigden. Dit betekent dat zij als taak hebben om te zorgen voor een goede pensioenvoorziening, waarbij zij de maatschappelijke impact van hun beleggingsbeleid meenemen in hun afwegingen. De pensioenfondsen leggen aan hun deelnemers verantwoording af over de resultaten, alsmede over de maatschappelijke impact van het gevoerde beleggingsbeleid. Van INVB heb ik begrepen dat het in de retail gebruikelijk is om jaarlijks een huurindexering te volgen conform de standaard huurovereenkomst winkelruimte van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Daarbij wordt alleen de inflatie in de huurprijs verwerkt. Afgezien van de overeengekomen huurprijs-indexering op basis van de inflatie hebben zowel de huurder als de verhuurder een wettelijke bevoegdheid om met de andere partij in gesprek te gaan over een nadere vaststelling van de huurprijs. Zoals in mijn antwoord op vraag 2 toegelicht, wordt deze bevoegdheid in de coronacrisis vooral ingezet om de huren te verlagen.

Vraag 5

Ontvangt u berichten van ondernemers die hierdoor het vel over de oren wordt gehaald? Hebt u signalen dat uitstel van betaling wordt gebruikt als pressiemiddel om contractverlenging af te dwingen?

Antwoord 5

Deze signalen heb ik niet ontvangen. Het kan zijn dat om tot maatwerkafspraken te komen de huurder door de verhuurder om zekerheden voor de langere termijn wordt gevraagd.

Vraag 6

Deelt u de mening dat van Nederlandse pensioenfondsen, in hun rol als vastgoedpartij, een andere houding jegens gedupeerde ondernemers mag worden verwacht?

Antwoord 6

Het uitgangspunt is dat partijen, huurders en verhuurders, erbij gebaat zijn dat zoveel mogelijk ondernemers -en daarmee werkgelegenheid- deze crisis doorstaan. Dat betekent dat de pijn van de crisis fair gedeeld moet worden

---

<sup>1</sup> Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer, Maatschappelijk verantwoord beleggen (railov.nl/over-ons/Beleggen/maatschappelijk-verantwoord-beleggen/ons-beleid/)

tussen de verschillende schakels van de keten. Dit is door de vertegenwoordigers van huurders en verhuurders, waaronder de branchevereniging van institutionele beleggers, in het voorjaar van 2020 ook als uitgangspunt vastgelegd in het Steunakkoord voor en door de Nederlandse Retailsector. Ik verwacht van pensioenfondsen dat ook zij zich aan dit uitgangspunt gebonden voelen. Er zijn mij geen indicaties bekend dat zij dat niet doen.

Vraag 7

Wat kunt u voor hurende ondernemers die met het bovenstaande worden geconfronteerd betekenen? Hoe kan worden voorkomen dat zij failliet gaan? Bent u bereid hierover op korte termijn advies in te winnen?

Antwoord 7

Het kabinet is doorlopend in gesprek met de verschillende partijen, zowel met verhuurders, waaronder de pensioensector, als met huurders. Op dit moment wordt het uitgangspunt van het fair verdelen van de pijn tussen de schakels in de keten ook in juridische zin keer op keer bevestigd, zoals blijkt uit snel aangroeiende jurisprudentie. Naar verwachting zal dit een positieve uitstraling hebben naar huurders en verhuurders die nog geen maatwerkovereenkomst hebben weten te sluiten.

Daarnaast is er een breed steun- en herstelpakket met tijdelijke financiële regelingen om bedrijven te ondersteunen tijdens de coronacrisis, waaronder de Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL), die getroffen bedrijven ondersteunt om hun vaste lasten te betalen.

Vraag 8

Bent u bereid om zo spoedig mogelijk met pensioenfondsen, vastgoedpartijen, retail en horeca om de tafel te gaan en tot afspraken te komen?

Antwoord 8

Er vindt veelvuldig overleg plaats met deze partijen, waarbij overeenstemming bestaat over het uitgangspunt dat de pijn van de crisis fair over de verschillende schakels in de keten verdeeld dient te worden, om zoveel mogelijk ondernemers door deze crisis te slepen. Hoe dit in de praktijk wordt uitgewerkt in individuele maatwerkovereenkomsten tussen huurders en verhuurders is aan deze private partijen. De vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) geeft aan dat de grote meerderheid van de hurende mkb'ers een individuele maatwerkovereenkomst met institutionele verhuurders heeft weten te bereiken.