

Amsterdam, 13 december 2022

Mijne dames, mijne heren,

Wij vragen u - in uw hoedanigheid als verhuurder van vastgoed aan horeca- en retailondernemers in de Metropool Regio Amsterdam - graag uw aandacht voor het volgende.

Zoals u weet staat in vele huurcontracten voor winkels en horecazaken de bepaling dat verhuurders één keer per jaar de huurprijzen mogen indexeren met een percentage gelijk aan de stijging van het Consumenten Prijs Indexcijfer (CPI). Met de opvallend hoge inflatie van dit moment kan dat tot extreme huurverhogingen tot 15% leiden. Dit is een kostenpost die door veel ondernemers niet meer gedragen kan worden.

Als huurders van winkel- en horecapanden doen wij een klemmende oproep aan u om de CPI-stijging niet volledig door te berekenen aan uw huurders. Wij vragen u in gesprek te gaan met uw huurders om samen tot een oplossing te komen die recht doet aan de belangen van zowel uw bedrijf als dat van uw huurder.

Ons voorstel zou zijn om voor dit jaar te kiezen voor kerninflatie – de CPI exclusief energie en voedsel - als index voor de jaarlijkse huuraanpassing. Deze index schetst op dit moment een reëler beeld van de mate waarin prijzen structureel aan het stijgen zijn.

#### **Huidige inflatie is extreem en wordt voor 60% veroorzaakt door energieprijzen.**

De huidige inflatie is extreem en wordt voor 60% veroorzaakt door energieprijzen. Sinds november 2021 is de inflatie in een rap tempo opgelopen tot 14,5% in september 2022. De forse toename van deze CPI-index wordt vooral veroorzaakt door de prijsontwikkeling van energie (elektriciteit, gas en stadsverwarming). Volgens economen van ABN AMRO bank zorgen de stijgende energieprijzen op dit moment voor zo'n 60% van de totale inflatie. Ter vergelijking, de kerninflatie ligt voor september 2022 op 6,5%.

#### **Waarom beperking van de huurstijging belangrijk is.**

1. Ondernemers betalen nu al elke maand voor de enorme stijging in energiekosten, ofwel rechtstreeks aan de energieleverancier, dan wel doorberekend via de servicekosten. Retailers en horeca ondernemers worden ook geconfronteerd met hogere inkooprijzen van goederen, doordat producenten de stijgende energieprijzen doorbereken. Het is dan ook ronduit wrang als deze stijgende energieprijzen nogmaals worden gebruikt om via de indexering van de huurprijzen aan de huurder te worden doorberekend.
2. Door een gematigde huurverhoging kunt u een belangrijke bijdrage geven aan maatschappelijk welzijn. Zo zien wij dat veel ondernemers mentale en fysieke problemen hebben onder druk van de financiële problemen. Deze problemen sijpelen door naar familie en collega's. Daarnaast draagt u ook bij aan het behoud van een levendige, diverse en inclusieve stad. Bij leegstand en uniformiteit van aanbod is niemand gebaat.

3. De huidige inflatie is onvoorzien en extreem en wordt veroorzaakt door diverse factoren die elkaar versterken. De sterk gestegen energieprijzen stuwden de inflatie enorm op. De torenhoge inflatie wordt ook veroorzaakt door het herstel van de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne. Een combinatie van oorzaken die als geheel onvoorzien waren en tot een extreem hoge inflatie hebben geleid.
4. Met name de retail- en horecasector zijn zwaar getroffen door corona. Mkb-ondernemers zijn nog jaren bezig om hun opgebouwde schuldenpositie af te lossen. Volgens de ABN AMRO moeten mkb'ers gemiddeld ruim twee jaar hun gehele winst (inclusief ondernemersbeloning) aanwenden om opgebouwde schulden terug te betalen. Een disproportionele huurverhoging remt hun herstel- en investeringsmogelijkheden extra en daarmee de snelheid waarmee aan herstel gewerkt kan worden.

### **Tenslotte**

Wij vinden het van groot belang om als huurders van winkel- en horecapanden samen met de verhuurders op te trekken om werk te maken van aantrekkelijke centra van steden en dorpen. Door de huurprijzen te verhogen conform de ontwikkeling van de kerninflatie doen we enerzijds recht aan de stijgende prijzen waarmee we allemaal geconfronteerd worden, maar zorgen we er ook voor dat de stijgende huurprijzen nog enigszins betaalbaar blijven. Zodat er voor de huurders ruimte blijft om zich te herstellen van het verleden en om te investeren in de toekomst.

Bart Drenth, voorzitter MKB-Amsterdam

Pim Evers, voorzitter KHN Amsterdam

Jan Stoeltje, directeur Amsterdam City

Darshan Sloot, voorzitter Ondernemersvereniging Amstelveen

Daan Kroone, voorzitter KHN Amstelland

Atila Meulenbelt, voorzitter VAD Amstelveen

Eward Koning, Verenigde BIZ'zen en Ondernemersverenigingen Amsterdam

Dick Hulschebosch, voorzitter Haarlemmermeers Ondernemers Platform