

Ministerie van Economische Zaken en Klimaat
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Blekerijlaan 1
NL 3447 GR Woerden

Internetconsultatie Erkende Maatregelenlijst

T 0348 41 97 71
F 0348 42 18 01
E info@vakcentrum.nl
I www.vakcentrum.nl

Woerden, 23 september 2022

Betreft: Reactie Vakcentrum consultatie actualisatie Erkende Maatregelenlijst
Onze ref.: PEHH/cdj/b22.052

Geachte heer, mevrouw,

Het Vakcentrum is de onafhankelijke belangenbehartiger en bewezen partner van zelfstandige detaillisten in food, non-food, fast moving consumer goods en franchisenemers. Met passie voor zelfstandig ondernemerschap behartigt het Vakcentrum de collectieve en individuele belangen van haar achterban. Met deze brief maakt het Vakcentrum gebruik van de mogelijkheid een reactie in te sturen op de consultatie omtrent de actualisatie van de Erkende Maatregelenlijst.

Aandacht voor lasten en uitvoerbaarheid

Allereerst een algemene opmerking. Bijna elke MKB winkelier wordt op dit moment geraakt door de stijging van de energiekosten, stijging van personeelskosten (stijging van het wettelijke minimumloon), stijging van de inkoop, stijging van de inflatie en/of stijging van de huur. Bovendien worstelt een deel van de ondernemers nog met de nasleep van de coronacrisis. Ondanks dat ondernemers zich er in sterke mate bewust van zijn dat de energie-uitdaging ook betrekking heeft op de eigen bedrijfsvoering en dat investeringen veelal (op termijn) kostenverlagend werken, moet de uitvoering wel bedrijfseconomisch verantwoord en haalbaar zijn. Het tenminste volgen van natuurlijke vervangingsmomenten en aandacht voor specifieke omstandigheden bij handhaving zijn daarbij noodzakelijk.

Daarnaast zal op redelijke wijze om moeten worden gegaan met de energiebesparingsplicht gekoppeld aan een terugverdientijd van 5 jaar. Een hoge energieprijs maakt de terugverdientijd voor investeringen 'op papier' korter, maar ondernemers worden gelijktijdig geconfronteerd met een fors hogere energierekening. Dit maakt simpelweg dat liquiditeitsproblemen nieuwe investeringen in de weg zitten. Bovendien is de energiemarkt op dit moment bijzonder onzeker en grillig, wat ook de bedrijfseconomische overwegingen onzeker maakt. Een proportionele en reële aanpak ten aanzien van de energiebesparingsplicht is noodzakelijk om het winkellandschap overeind te houden.

Activiteiten en gebouwen, huurder en verhuurder

Door de voorgenomen actualisatie wordt de energiebesparings- en de informatieplicht gesplitst. Degene die energie gebruikt, heeft de energiebesparingsplicht, dit is de gebouweigenaar indien deze ook de milieubelastende activiteit uitvoert of anders is dit volgens de regelgeving de huurder. Degene die gelegenheid biedt tot het gebruiken van energie is verantwoordelijk voor de informatieplicht, dit is de gebouweigenaar. Indien er sprake is van een huurovereenkomst verschuift hiermee de informatieplicht die op dit moment ligt bij de huurder, naar de verhuurder.

Een grotere en meer zichtbare rol voor verhuurder in het verduurzamen van gebouwen is in beginsel positief, maar brengt wel nieuwe vraagstukken met zich mee in de relatie huurder/verhuurder. Allereerst ten aanzien van de informatieplicht: wie is er verantwoordelijkheid voor de juistheid van informatie en hoe vindt de handhaving plaats? En hoe wordt omgegaan met de situatie eigenaar, hoofdhuurder en onderhuurder. Wie wordt dan geacht de informatie te verstrekken? Dit is met name relevant omdat bij een groot aantal franchiseformules de franchisegever de hoofdhuurder is en de franchisenemer (zelfstandige MKB ondernemer) de onderhuurder. Geeft dit de franchisegever een vrijbrief om naar eigen inzicht de franchisenemer te bevragen, of misschien wel te instrueren om te investeren? In toenemende mate nemen wij waar dat franchisegevers druk uitoefenen op franchisenemers om te investeren in de formule, al dan niet met (milieu)regelgeving als argumentatie.

Daarnaast zijn verbruiksgegevens op geld waardeerbare bedrijfsgegevens, die onder omstandigheden concurrentiegevoelig zijn. Een huurder moet erop kunnen vertrouwen dat gegevens niet bij derden terecht kunnen komen en een verhuurder mag de regelgeving niet aangrijpen om andere bedrijfsgevoelige informatie, die in deze context niet relevant is, op te vragen bij de huurder. Hoe wordt hiermee omgegaan in de hierboven genoemde situatie eigenaar, hoofdhuurder en onderhuurder. Indien de hoofdhuurder in deze wordt overgeslagen en de pandeigenaar dit dient af te stemmen met de onderhuurder, hoe gaat het dan met de verkregen informatie? Kan/mag de eigenaar dit delen met de hoofdhuurder? Indien niet het geval, hoe wordt dit geborgd? Indien wel het geval, wat mag wel en niet gedeeld worden? De regelgeving zou hierin moeten voorzien.

In relatie tot de energiebesparingsplicht blijven bij een huurovereenkomst uitdagingen liggen in het onderscheid tussen gebouw-gebonden en activiteit-gebonden maatregelen. Verplichte energiebesparende maatregelen voor huurder moeten logisch zijn in relatie tot de aard en duur van een huurovereenkomst en binnen de voorwaarden van het huurcontract uitvoerbaar zijn. Ook kan er sprake zijn van een wederzijdse afhankelijkheid om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Bekend voorbeeld is de installatie van zonnepanelen. Split incentive dilemma's blijven bestaan. Aandachtspunt is dat verplichtingen voor de verhuurder niet afgewenteld moeten worden op de huurder.

Opzet en formulering Erkende Maatregelenlijst (EML)

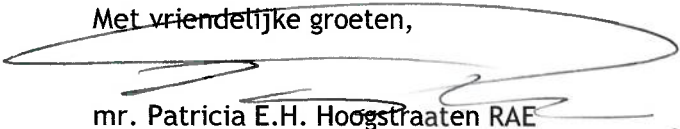
Een concrete doelstelling voor de actualisatie van de EML betreft een verbetering van de opzet en formulering. Om dit voor elkaar te krijgen zijn er nog een aantal cruciale stappen noodzakelijk. Zo biedt het huidige onderscheid van maatregelen op basis van activiteiten nog niet het gewenste overzicht: het is onduidelijk welke maatregelen voor welke ondernemers van toepassing zijn. De voorgenomen selectietool zal hierin volledige duidelijkheid moeten bieden, met gebruik van herkenbare termen en bedrijfsomschrijvingen. Ook op het niveau van de individuele maatregelen is meer duidelijkheid nodig, de huidige omschrijvingen zijn voor een gemiddelde MKB winkelier niet te doorgronden.

Heldere en ondernemersvriendelijke tekst- en uitleg en foto's/afbeeldingen zijn essentieel, zo bleek ook uit de discussies en interpretatieverschillen die naar voren kwamen bij het voldoen aan de informatieplicht in 2019. De verplichtingen moeten in beginsel door iedere ondernemer zelfstandig uitgevoerd kunnen worden, zonder dat daar externe (kostbare) adviesdiensten voor nodig zijn.

Ten aanzien van de geformuleerde maatregelen is het van belang dat er geen discrepanties ontstaan in relatie tot andere wet- en regelgeving, bijvoorbeeld ten aanzien van Arbowetgeving. Daarnaast moet rekening worden gehouden met diverse specifieke randvoorwaarden, bijvoorbeeld in relatie tot dakconstructie en verzekerbaarheid, netverzwaring en netcongestieproblematiek of in relatie tot vergunningen, uitvoeringsproblematiek (verkrijgbaarheid van materialen en arbeidskrachten), alsook geldende belemmeringen bij substantiële voorfinanciering. Enerzijds moet dit goed worden toegelicht in de EML, anderzijds moet hier bij de uitvoering en handhaving duidelijkheid over zijn, om discussies op individueel niveau te voorkomen.

Wij verzoeken u rekening te houden met bovengenoemde punten. Als vanzelfsprekend zijn wij bereid een nadere toelichting te geven.

Met vriendelijke groeten,



mr. Patricia E.H. Hoogstraaten RAE
directeur