

Coronacrisis: een eerste verkenning naar de gevolgen

23-03-2020 09:35



Nu de impact van de coronacrisis tot ons allen begint door te dringen, worden ook de eerste contouren zichtbaar van het effect daarop op de vastgoedmarkt.

In Nederland zijn sinds 15 maart alle horecabedrijven gesloten en het kabinet studeert op een sluiting van alle winkels (behalve supermarkten). Andere landen zijn al overgegaan tot dergelijke vergaande maatregelen. De maatregelen zijn drastisch; de gevolgen kunnen dramatisch zijn. Veel horecaondernemers hebben van de ene op de andere dag geen omzet meer en zijn de komende tijd daardoor financieel niet in staat om aan hun financiële verplichtingen, zoals de huurbetaling, te voldoen. Niet valt uit te sluiten dat horecaondernemers kopje onder zullen gaan. En dat zal gevolgen hebben voor vastgoedeigenaren.

Kabinet vraagt vastgoedeigenaren na te denken over hulp

Het kabinet heeft meteen al zondag voorgesorteerd op de gevolgen van haar coronamaatregelen door contact op te nemen met Vastgoed Belang en IVBN met de vraag hoe zij de getroffen horecaondernemers kunnen helpen. Door deze belangenverenigingen van particuliere en institutionele vastgoedbeleggers wordt daar nu over nagedacht. Maar hoe zit dit nu juridisch?

Geldt hier contract is contract?

Een grote vastgoedpartij heeft onlangs in de pers verklaard dat de coronamaatregelen geen afbreuk doen aan de contractuele verplichtingen, tenzij anders is voorgeschreven in lokale wet- of regelgeving. Ik waag te

betwifelen of dat juist is.

Het ligt voor de hand dat horeca-ondernemers, die geconfronteerd worden met een huurincasso zich op het standpunt zullen stellen dat de omstandigheden waarmee zij plotseling worden geconfronteerd zo uitzonderlijk zijn en buiten hun invloedssfeer ligt dat het niet redelijk is hen te houden aan hun contractuele verplichtingen. De wet kan hen daarbij een handje helpen. Ze zouden zich kunnen beroepen op het Burgerlijk Wetboek (BW).

Overmacht

In de eerste plaats kan worden gedacht aan overmacht (ook wel force majeure genoemd): de huurder betaalt niet, omdat hij als gevolg van algemene overheidsmaatregelen zijn zaak moet sluiten en dus geen inkomsten meer heeft. Dat is hem niet toe te rekenen. De wet (artikel 6:75 BW) bepaalt dat de huurder dit risico toch moet dragen als dat volgens de maatschappelijke opvattingen voor zijn rekening komt. Dat ligt niet voor de hand. Meer voor de hand ligt de opvatting dat de pijn van de coronacrisis wordt gedeeld door partijen. Hoe dat in de praktijk zal uitpakken is moeilijk te voorspellen. Precedenten zijn er niet. Het zal van geval tot geval moeten worden bekeken.

Onvoorziene omstandigheden

In artikel 6:258 BW is de zogenaamde onvoorziene omstandighedenregeling opgenomen. Die regeling komt erop neer dat de rechter de gevolgen van een overeenkomst kan wijzigen op grond van onvoorziene omstandigheden. De lat om met succes op deze regeling beroep te doen ligt hoog. Maar dat de coronamaatregelen onvoorziene omstandigheden zijn als bedoeld in de wet lijkt voor de hand te liggen. De rechter zal het beroep op de regeling kunnen honoreren als de verhuurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet mag verwachten dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft. Er kan zelfs terugwerkende kracht worden toegekend aan zo'n rechterlijke wijziging van de overeenkomst. En die wijziging kan natuurlijk ook tijdelijk zijn.

Alle omstandigheden tellen mee

De rechter moet hierbij wel alle omstandigheden meewegen. Het is met andere woorden maatwerk. Denk daarbij aan de eventuele mogelijkheden van de horecaondernemer om alternatieven aan te wenden om toch omzet te genereren. Sommige horecaondernemers zijn bijvoorbeeld al meteen begonnen met de bezorging van maaltijden. Denk hierbij ook aan de mogelijkheden om een beroep te doen op overheidssteun (of op een uitkering van een verzekering). Het kabinet heeft steun toegezegd, maar hoe deze eruit zal zien is nog niet duidelijk. En denk daarbij ook aan de mogelijkheden voor de ondernemer om een aanvullende lening af te sluiten. Dat zou in het huidige economisch onzekere tij nog wel eens lastig kunnen zijn. De huurder die een beroep wil doen op deze regeling zal flink met de billen bloot moeten en moeten uitleggen waarom hij geen of onvoldoende alternatieven heeft. En ook de gevolgen van wijziging van de overeenkomst voor de verhuurder, die zelf financiële verplichtingen heeft, moeten meegewogen worden.

Wie beweert dat contractuele verplichtingen moeten worden nagekomen heeft gelijk, maar het is de halve waarheid. De wet kan een way out bieden aan horecaondernemers die anders kopje onder dreigen te gaan. Het ondernemersrisico kent ook juridisch gezien dus zijn grenzen.

Het is te hopen dat de contractspartijen elkaar in deze moeilijke tijden weten te vinden en onderling passende afspraken weten te maken. Maar het valt te voorzien dat dat niet altijd zal lukken en dat de coronamaatregelen zullen leiden tot rechtszaken.

Dit is een bijdrage van Huib Hielkema, advocaat bij [Hielkema & Co](#)

VASTGOED JOURNAAL

Huib Hielkema