

'Voorkom corona domino-effect'

02-04-2020 09:18

Na de verplichte sluiting van alle horecagelegenheden in Nederland, in ieder geval tot en met 28 april a.s., blogt heel juridisch Nederland over de vraag in hoeverre door de coronacrisis getroffen horeca- en retail-ondernemers nog aan de verplichtingen uit hun huurovereenkomsten moeten voldoen.

Huurders die hun zaak – al dan niet gedwongen – hebben gesloten of te maken hebben met dramatisch teruggelopen bezoekersaantallen verzoeken hun verhuurder om geheel of gedeeltelijk te worden vrijgesteld van de huurbetalingsverplichting. De verhuurders antwoorden – ingefluisterd door hun advocaten – dat er geen sprake is van een gebrek van het gehuurde en dat tegenvallende bezoekersaantallen nu eenmaal tot het ondernemersrisico van de huurder behoren.

Afhankelijk van de achterban van de blogger neigt deze ofwel naar de ene ofwel naar de andere kant. Ik heb zelfs een blog gezien dat de kool en de geit wilde sparen, en predikte dat huurder en verhuurder standaard ieder de helft van de corona-pijn zouden moeten dragen door de huur voorlopig te halveren.

Oplossing vinden buiten het huurrecht

Als partner van een kantoor dat huurders en verhuurders bijstaat zal ook ik zeker geen kant kiezen in deze discussie. Dat hoeft ook niet. De oplossing moet immers buiten het huurrecht gevonden worden. Het probleem waar wij mee te kampen hebben is in de eerste plaats een maatschappelijk en/of economisch probleem en zou geen juridisch probleem moeten worden. Het kabinet ziet dat ook in, en heeft al laten weten dat de huidige omstandigheden geen (normaal) ondernemersrisico vormen, en dat de overheid de getroffen ondernemers zal steunen. Hoe dat in zijn werk gaat is nog onduidelijk.

Ik zie om mij heen dat verhuurders begrip tonen voor het probleem van hun huurders en onderzoeken wat zij kunnen doen. Zij leggen de situatie voor aan hun bank, maar die reageert in veel gevallen heel '2019' door eerst een grote hoeveelheid gegevens te vragen om vervolgens tegen de verhuurder in kwestie te (kunnen) zeggen dat ofwel zijn cijfers zo goed zijn dat hij geen hulp van de bank nodig heeft, ofwel die hulp niet kan krijgen vanwege zijn financiële situatie, rekening houdend met de (waarschijnlijk) niet betalende huurders.

Snel duidelijkheid over steunmaatregelen

Rutte zei het maandag al: "Wij moeten het gezamenlijke belang boven het eigen belang te stellen." Dat is mooi, maar huurders en verhuurders moeten nu iets. Er zal snel duidelijk moeten worden hoe de steunmaatregelen er exact uit gaan zien, en hoe (snel) daarop door wie een beroep kan worden gedaan.

Het lijkt verder het meest praktisch als die steun zoveel mogelijk terechtkomt bij de ondernemers die direct worden getroffen door de sluitingen en/of het wegblijven van het publiek, zodat zij zoveel mogelijk aan hun verplichtingen kunnen blijven voldoen. Als huurders hun huren niet meer betalen, zullen ook verhuurders in de problemen raken en ontstaat er een domino-effect.

Op dezelfde wijze als de overheid via de tijdelijke maatregel Noodfonds Overbrugging Werkgelegenheid (NOW) bijdraagt in de loonverplichtingen van getroffen ondernemers, zou zij dat ook moeten doen met betrekking tot de betaling van hun huur- en hypotheekverplichtingen. Steun in de vorm van garanties is veel complexer en biedt onvoldoende soelaas. Indien betalingen worden uitgesteld, komen immers steeds meer partijen in de problemen en wordt het domino-effect versterkt.

Vandaar mijn oproep aan het kabinet om snel door te pakken en werk te maken van Rutte's uitspraak: "We laten u niet in de steek".

VASTGOED JOURNAAL

Dit is een bijdrage van Dirk van den Berg - Partner Fort Advocaten Dirk.vandenberg@actlegal-fort.com

Redactie