

Huurrecht in coronatijd; een terugblik en vooruitzicht

De corona-crisis heeft een grote impact gehad op de omzet van veel ondernemers. De huurders van de bedrijfsruimte van deze ondernemers, hebben soms de grootste moeite gehad om hun huur nog te voldoen. Wat is de stand van zaken? Om hier antwoord op te krijgen, stelt VANDERSTELT een aantal prangende vragen aan Remko van den Wildenberg van De Ring Advocaten.

“Met name in de periode van de lockdown, tussen medio december en eind mei hebben veel ondernemers het bijzonder zwaar gehad. Ik heb bijvoorbeeld klanten in de fitness, in de horeca en in de evenementenbranche, die te maken hebben gehad met een omzetsdaling van ruim 90%. Het vet was in december al van de botten; het betalen van de volledige huur zat er soms echt niet meer in.”, aldus Remko.



Hebben zij hier met hun verhuurders afspraken over kunnen maken?

“Gelukkig wel, een goed gesprek doet soms wonderen. Veel verhuurders hebben ingestemd met een huurverlaging zodra ze zich ervan bewust werden hoe hoog de nood inmiddels was. Sommige verhuurders hebben zelfs uit eigen beweging een tijdelijke huurkorting aangeboden. Dat is vaak overigens uit welbegrepen eigenbelang gedaan: een failliete huurder kost de verhuurder uiteindelijk ook geld. Maar er zijn ook verhuurders die alleen hebben ingestemd met betalingsuitstel. Voor hun huurders betekent dit dat ze de komende jaren nog een huurschuld moeten zien af te lossen.”

Dit zal niet erg bevorderlijk zijn voor de huurrelatie...

“Er zijn verhuurders die zich hebben opgesteld als Dagobert Duck, dat zal de huurrelatie zeker geen goed hebben gedaan. Maar niet iedere verhuurder kan zich permitteren om tientallen procenten huurkorting aan zijn huurder te verlenen. Voor degenen die maar één of twee pandjes hebben die volledig zijn gefinancierd, zou een dergelijke korting immers betekenen dat ze het probleem van hun huurder overnemen. Die verhuurders komen dan zelf in het nauw met de bank. Er zijn ook gepensioneerde verhuurders die hun vastgoed – afgezien van de AOW – als enige bron van inkomsten hebben. Die kunnen hier niet zomaar afstand van doen. Dat moet de huurder ook begrijpen.”

Zijn er veel juridische schermutselingen geweest?

“Er zijn veel procedures gevoerd. Het begon met incasso kort gedingen waarin alleen maar voorlopige oordelen gegeven werden. Vanaf oktober/november 2020 verschenen er ook uitspraken in bodemprocedures. Die waren in het begin wat casuïstisch, maar gaandeweg kwam er steeds meer lijn in. In januari van dit jaar oordeelde de rechtbank Den Haag dat een caféhouder gedurende de periode van de lockdown niet meer dan de helft van de huur verschuldigd was. In de periode dat het café maar beperkt open mocht zijn, volstond volgens de rechter driekwart van de huur. Deze lijn is daarna door andere rechtbanken ook opgepakt. In maart heeft de rechtbank Amsterdam bijvoorbeeld geoordeeld dat de huur mocht worden verlaagd met de helft van het percentage van de omzetsdaling. Nadien zijn er nog andere discussiepunten aan toegevoegd, zoals: moet de TVL die de huurder ontvangen heeft als omzet worden gezien of moet deze worden toegerekend aan de huurlasten? Dat maakt nogal een verschil.”

Kunnen we dit achter ons laten nu de lockdown is opgeheven en Nederland weer herstelt van de crisis?

“Niet helemaal, want de huurder kan ook met terugwerkende kracht nog huurkorting vorderen. Er zijn huurders die de huur niet of maar gedeeltelijk hadden voldaan, maar er zijn ook huurders die bij familieleden met de pet zijn rondgegaan om de huur volledig te betalen, om zo hun bedrijf te redden. Om van die schuld af te komen, kunnen zij nog vijf jaar lang op die ‘te veel’ betaalde huur terugkomen. De rechtbank Den Haag heeft dit bepaald.”

Wat is jouw mening over deze kwestie?

“Nou, eerlijk gezegd vind ik de lijn die de rechtbanken gekozen hebben wat eigenaardig. In de vorige crisis, van 2008-2013, werd er absoluut niet aan gesloten overeenkomsten getornd. ‘Afspraak is afspraak’, ‘contractzekerheid’, ‘ondernemersrisico’; dat waren de mantra’s in die periode. Als we de zekerheid van het gesloten contract loslieten, dan zouden de contracten als dominosteentjes omvallen en zou de hele economie een wankel juridisch fundament krijgen. En nu worden plotseling wél concessies gedaan, omdat de crisis mondiaal en zo verstrekkend is. Nu moet ineens ‘de pijn gedeeld worden’. Een sympathieke gedachte misschien, maar duidelijker wordt het er niet op. Want hoe gaan we bijvoorbeeld om met leverancierscontracten? Moeten die ook nog maar voor een bepaald percentage worden nagekomen?”

“Doordat de crisis mondiaal en zo verstrekkend is, moet de pijn ineens gedeeld worden. En let op; dit kan de komende 5 jaar met terugwerkende kracht zo doorgaan!”

De Ring Advocaten is een maatschap van gespecialiseerde advocaten die zich bezig houden met vastgoed, incasso, arbeidsrecht, erfrecht, vennootschapsrecht en familierecht. Voor vrijwel alle advocaten geldt dat de advocatuur niet de eerste stap in hun loopbaan is geweest. Remko van den Wildenberg is alvorens advocaat te worden jarenlang vastgoedjurist geweest in het bedrijfsleven. Hij is gespecialiseerd in huurrecht, incasso en is lid van specialisatieverenigingen op beide terreinen.

