Geachte verhuurder,

Graag vraag ik uw aandacht voor het navolgende.

Helaas zitten we nu in een volledige lockdown om het Corona-virus te beperken. Na de intelligente lockdown in het voorjaar en de gedeeltelijke lockdown vanaf 14 oktober 2020 zijn er sinds 15 december hele ingrijpende maatregelen door de Nederlandse regering genomen. Zo wordt aan iedereen gevraagd om zoveel mogelijk thuis te blijven en zijn alle winkels gesloten, uitgezonderd de winkels die voorzien in de eerste levensbehoeften.

Het sluiten van de winkels heeft zeker in deze voor ons belangrijke omzetperiode grote gevolgen voor de bedrijfsvoering. Dit besluit had niet op een ongunstiger moment kunnen komen voor onze branche. De hoop dat het toch al slechte jaar nog enigszins goed kon worden gemaakt, is daarmee voor ons vervlogen en zijn wij genoodzaakt om te zoeken naar financiële verlichting van de lasten. Vanuit de steunmaatregelen zoals de TVL die hier tegen over staan kunnen wij onze vaste lasten, waaronder de huur, bij lange na niet voldoen.

Ondergetekende neemt uiteraard alle mogelijke maatregelen om deze situatie zo goed als mogelijk binnen haar bedrijfsvoering op te vangen. Uiteraard doen wij onze uiterste best om toch omzet te genereren. Denkt u hierbij aan dat wij onze klanten via thuisbezorging van de gewenste goederen te voorzien. Dit gaat echter gepaard met lagere omzetten en hogere kosten. Daarnaast zullen wij waar het kan een beroep doen op de bekende overheidsmaatregelen zoals TVL, TOZO en NOW3 en/of hebben dit al gedaan. Zoals gezegd dekken deze steunmaatregelen niet alle kosten en volgen we de oproep van de overheid om als partijen ook samen goede afspraken te maken.

Duidelijk is dat we deze buitengewone en onvoorziene omstandigheden veroorzaakt door de impact van het Coronavirus als een vorm van overmacht wordt aangemerkt. Reeds voor de algehele sluiting van niet-essentiële winkels volgde dit uit recente jurisprudentie. In het kort oordelen rechters dat het Coronavirus een onvoorziene omstandigheid is die maakt dat afspraken over betaling van huur in de huurovereenkomst aangepast dienen te worden.

Om deze fase door te komen, willen wij met u in overleg treden over een tijdelijke vorm van huurlastenvermindering. De bedoeling hiervan is om, mede in uw belang als verhuurder, op termijn financieel gezond te blijven, zodat de huurbetaling niet structureel in gevaar komt.

Dit maakt dat wij (OPTIONEEL: wederom) een verzoek doen om een tijdelijke regeling te treffen.

Optie 1:

*Reeds eerder hebben detailhandel en vastgoed afspraken kunnen maken over een verdeling van de lasten als gevolg van de coronamaatregelen in de vorm van het Steunakkoord. De afspraken die in het Steunakkoord zijn gemaakt gaan over gedeeltelijke kwijtschelding en opschorting van de huur op basis van het omzetverlies. Ons voorstel ligt hiermee in lijn.*

*Wij stellen voor om de huur maandelijks de komende maanden te relateren aan de gebruikelijke huur verminderd met de helft van de omzetdaling in onze winkel die zich sinds [datum eventueel al vanaf gedeeltelijke lockdown] heeft voorgedaan. Zo delen we de lasten samen!*

*Concreet: daalt de omzet met 40%, dan stellen wij voor om 100% minus de helft van 40% omzetdaling (20%), totaal 80% huurbetaling over de periode van [datum eventueel al vanaf gedeeltelijke lockdown] tot aan het einde van de maatregelen te betalen. Daarnaast stellen wij voor om geen huurindexatie toe te passen in 2021, zeker nu de huurindexatie wel in 2020 heeft plaatsgevonden.*

*Verder kunnen wij gedurende de lockdown periode niet gehouden worden aan een eventuele exploitatieplicht. Verhuurder zal dan ook geen boetes opleggen gedurende lockdown periode.*

Optie 2:

*Op basis van onze huidige inschatting van de effecten op de liquiditeit en verdere bedrijfsvoering doen wij het volgende voorstel zoals ook besproken is in het gezamenlijk overleg van d.d. 18 december tussen de vastgoedpartijen en de detailhandel:*

* *Voor januari 2021 wordt de lopende huurverplichting voor 50% opgeschort, de andere 50% zullen wij betalen.*
* *indien er sprake is van een kwartaalbetaling wordt deze omgezet in een maandbetaling. Dit geeft per direct tijdelijke liquiditeitsverruiming.*
* *Indien de situatie per 1 februari 2021 niet substantieel verbetert, zal de halvering van de huurverplichting voor de maand februari worden gecontinueerd.*
* *Indien en zodra de situatie het toelaat schakelen wij terug naar de oude huurprijs.*
* *Gedurende de lockdown periode kunnen wij niet gehouden worden aan een eventuele exploitatieplicht. Verhuurder zal dan ook geen boetes opleggen gedurende lockdown periode.*

Bovenstaand voorstel is slechts een aanzet om hierover concreet met u in overleg te treden en samen te bepalen wat proportioneel en nodig is, waarbij uiteraard ook uw gerechtvaardigde zakelijk belangen moeten worden meegenomen. Wij zijn bereid om de omzetontwikkeling achteraf te onderbouwen met kassagegevens. Aanvullend goed om op te merken dat een eventueel ingrijpen van onze overheid door regels op te leggen tijdens de Coronacrisis inzake huurkorting, prefereren boven eerder genoemd voorstel.

Alleen met een gezamenlijke inspanning komen we deze crisis te boven. Onze belangen komen overeen, namelijk het voldoen van de huur op de langere termijn en het aantrekkelijk houden van de Nederlandse detailhandel en winkelstraten. De hoop is dat we na 19 januari weer open kunnen en dat we deze periode spoedig achter ons kunnen laten nu er ook vooruitzichten zijn op meerdere vaccins. Zodra we dan beter zicht hebben op de situatie kunnen we de afspraken definitief maken of naar duur begrenzen en de impact goed vaststellen.

Graag vernemen wij wanneer wij dit voorstel met u kunnen bespreken. Wij rekenen op uw begrip, mede gezien de lange relatie die wij al hebben en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

==================================================================

***Bijgevoegd vind je een modelbrief aan je verhuurder. Als INretail willen we je zo namelijk sterken in nieuwe stappen naar je verhuurder.***

***Achtergrond***

***In het begin van de coronacrisis heeft INretail duidelijke afspraken met vastgoedpartijen kunnen maken om de financiële pijn van de huurkosten door het terugvallen van de omzet te verdelen, het Steunakkoord.*** *Ondanks dat het Steunakkoord niet een concrete afspraak inhoudt in specifieke huursituaties is dit voor veel huurders en verhuurders wel een goede leidraad geweest om tot afspraken te komen.* ***Helaas is het nu niet opnieuw mogelijk gebleken om nadere collectieve afspraken te maken vanwege grote verschillen in de detailhandel. Wel houden wij het Steunakkoord als basis voor de te maken afspraken.***

***Toelichting modelbrief***

*De nieuwe voorbeeldbrief is een model, deze is aan te passen aan de eigen situatie.*

*In de voorbeeldbrief zijn al enige optionele zinsneden geel gemarkeerd.*

*In het voorbeeld is een voorstel gedaan om de huur te verminderen met de helft van de omzetdaling.*

*Daarnaast is het voorstel opgenomen om geen huurindexatie toe te passen in het jaar 2021.*

*Uiteraard kun je zelf ook andere voorstellen opnemen die beter bij de specifieke situatie passen. De voorbeeldbrief kan voor jou in ieder geval dienen als goede basis voor een brief aan je verhuurder.*

*Let op! inhouden van de huur wordt niet geadviseerd, ook niet gedeeltelijk. In veel huurovereenkomsten wordt het te laat betalen van (een deel van de huur) gesanctioneerd met een boete. Wel hebben we gezien dat ondernemers de huur gedeeltelijk in zijn gaan houden. Dan is het raadzaam om een zodanig bedrag onbetaald te laten, zodat dat huurbetaling wel aansluit bij het voorstel dat je hebt gedaan). Als de pijn verdeeld moet worden zal maximaal een korting van 50% redelijk zijn. Door per januari 2021 50% in te houden, kun je waarschijnlijk wel in gesprek blijven met je verhuurder. Toch moet je er rekening mee houden dat de huurder de betaling zal vragen en gaat dreigen met een boete.*

*Als je in het geheel nog geen afspraken hebt gemaakt (aan de hand van het steunakkoord) voor de omzetdaling in de periode maart tot en met juni, dan kan dat mogelijk nu alsnog (of opnieuw) in de discussie worden betrokken.*

***Eventuele vervolgstappen***

*Mocht de brief niet leiden tot resultaat, dan biedt INretail je de mogelijkheid om nog een brief door één van de juristen van INretail rechtstreeks aan de verhuurder te versturen met daarin nogmaals een verzoek om tot het maken van goede afspraken te komen. De rechtspraak lijkt ook van mening te zijn dat een beroep op onvoorziene omstandigheden wel voor de hand ligt omdat een crisis als deze niet is voorzien in de (meeste) huurovereenkomsten. Een uiteindelijke beslissing zal altijd afhankelijk zijn van alle omstandigheden van het geval. Uit de rechtspraak van voor de afkondiging van de algehele sluiting van niet-essentiële winkels is deze tendens al zichtbaar.*

*Als je er niet uit komt met de verhuurder, dan is het uiterste middel een gang naar de rechter. Je kunt de rechter dan vragen om de gevolgen van de huurovereenkomst te wijzigen vanwege onvoorziene omstandigheden. Dit vergt wel inzicht in de financiële situatie van de onderneming. De rechter zal alle feiten en omstandigheden van het geval afwegen.*

*Voor de brief van de juristen van INretail wordt een vast bedrag van € 125,00 ex BTW gevraagd. Mocht het komen tot een procedure of verdere inhoudelijke behandeling van het dossier, dan bedraagt het uurtarief € 125 ex BTW. Uiteraard is het raadzaam om voorafgaand aan het starten van een juridische procedure een kosten-baten analyse te maken gezien het financiële belang.*

*Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de juristen van INretail de leden al jarenlang bijstand verlenen op het gebied van het huurrecht. Niet alleen bij het opstellen en het beoordelen van huurovereenkomsten, maar ook bij opzeggingen van de huur, bij gebreken aan het gehuurde en bij bijvoorbeeld een indeplaatsstelling. Maar ook voor andere juridische zaken zoals reorganisatie kan je bij ons terecht. Neem contact op via 088-9730600.*