Geachte verhuurder,

Graag zouden we wederom met u in overleg gaan om goede afspraken te maken over de betaling van huurpenningen. 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.

Helaas gelden er nog altijd vergaande overheidsmaatregelen ter bestrijding van het coronavirus. De horeca is nog altijd gesloten en onze winkels mogen nog niet volledig open zijn. U kunt begrijpen dat dit grote financiële impact heeft op onze bedrijfsvoering. Uiteraard doen wij onze uiterste best om toch omzet te genereren en doen wij daar waar mogelijk een beroep op de steunmaatregelen van de overheid zoals TVL, VGD, TOZO, TONK en NOW. Deze steunmaatregelen dekken echter lang niet alle kosten.

Het coronavirus en de daarbij komende overheidsmaatregelen worden in de rechtspraak steeds vaker en steeds duidelijker aangemerkt als een omstandigheid die zowel huurder als verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst niet hadden voorzien. De huurder wordt daardoor beperkt in het gebruiksgenot waardoor het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is om de gevolgen van de huurovereenkomst onverkort in stand te laten.

In het kort noemen we hieronder de belangrijkste uitgangspunten in de jurisprudentie:

* Het coronavirus en de daarbij horende overheidsmaatregelen wordt door de rechters gezien als een onvoorziene omstandigheid en valt niet onder ondernemersrisico;
* Het coronavirus en de overheidsmaatregelen leiden tot een inperking van het huurgenot;
* De overheidsmaatregelen variëren van een verplichte winkelsluiting tot een beperking in het aantal klanten per vierkante meter;
* Zolang de overheidsmaatregelen gelden, dient het omzetverlies gelijkelijk te worden verdeeld tussen huurder en verhuurder;
* Gelijkelijk verdelen van het omzetverlies betekent een huurkorting die gelijk staat aan de helft van het percentage aan omzetverlies;
* Omzetverlies wordt berekend op vestigingsniveau en omzet, die niet toe te rekenen is aan de vestiging, zoals online omzet, wordt buiten beschouwing gelaten, met uitzondering van click & collect die aan de vestiging is toe te rekenen[[1]](#footnote-1);
* Steun die een huurder ontvangt van de Rijksoverheid die bedoeld is om een deel van de huurkosten te dekken wordt op basis van rekenregels van de rechter opgeteld bij de omzet en telt zo mee in het bepalen van het omzetverlies;
* De tegemoetkoming TVL is in de detailhandel non-food voor 31% toe te rekenen aan huisvestingskosten[[2]](#footnote-2);
* NOW, VGD en overige regelingen anders dan de TVL worden buiten beschouwing gelaten. Deze steunmaatregelen zien op andere kosten;
* Als de beperkende maatregelen vanwege Corona zijn opgeheven en er is nog steeds omzetverlies, dan gaan partijen met elkaar in overleg om afspraken te maken.

Deze lijn in de jurisprudentie is recent ook bevestigd in meerdere uitspraken in een bodemprocedure . Onder andere de kantonrechter in Amsterdam heeft in de uitspraak van 9 maart 2021 ECLI:NL:RBAMS:2021:937 een formule opgenomen om het omzetverlies en de steunmaatregelen te vertalen naar een huurkorting.

Gezien bovenstaande uitgangspunten doen wij (OPTIONEEL: wederom) een verzoek om een tijdelijke regeling te treffen.

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. Het gedeelte van de TVL dat bestemd is voor de huisvestingskosten rekenen wij als omzet zoals in de rekenregels van de rechter is bepaald. Zo delen we de lasten samen!

*Concreet: daalt de omzet (inclusief 31% TVL) 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.*

In bovenstaand zijn alle gerechtvaardigde zakelijk belangen van beide partijen volgens de rechter

meegenomen. Wij zijn uiteraard bereid om de omzetontwikkeling achteraf te onderbouwen met kassagegevens.

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 zo snel mogelijk weer open kunnen en dat we deze periode spoedig achter ons kunnen laten. 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.***

***Toelichting modelbrief***

*De nieuwe voorbeeldbrief is een model, deze is aan te passen aan de eigen situatie. Mogelijk is een aantal aspecten al eerder benoemd. Ook kunnen er ook nog andere kwesties in de brief worden verwerkt die in de huurrelatie spelen.*

*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. Toch moet je er rekening mee houden dat de huurder de betaling zal vragen en gaat dreigen met een boete.*

*In de brief wordt de focus gelegd op de omzet in de betreffende vestiging. Het is goed om dit als uitgangspunt in de onderhandeling te nemen. Wees je er wel van bewust dat alle feiten en omstandigheden meetellen en dat een kantonrechter inzicht in de gehele omzet van de onderneming inclusief online.*

*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.*

*Op de achtergrond speelt nog het volgende:*

*In een uitspraak van 31 maart 2021 heeft de kantonrechter in Roermond een beslissing in een procedure over huurkorting aangehouden. De kantonrechter heeft prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad om zo eerst meer duidelijkheid te krijgen over hoe om te gaan met huurkorting. De volgende vragen zijn aan de Hoge Raad voorgelegd:*

*1. Dient de als gevolg van de coronacrisis van overheidswege opgelegde sluiting van de horeca beschouwd te worden als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW?*

*2. Zo ja, aan de hand van welke criteria moet dan de mate van huurprijsvermindering worden beoordeeld?*

*3. (Of) vormt de beperking in het gebruik van het gehuurde een onvoorziene omstandigheid die tot huurprijsvermindering kan leiden?*

*4. Zo ja, welke omstandigheden van het geval wegen mee bij het bepalen of verdelen van de schade?*

*Voor nu betekent dit dat kantonrechters waarschijnlijk de uitleg van de Hoge Raad zullen afwachten alvorens zij verder gaan beslissen in lopende procedures. Als de Hoge Raad meer duidelijkheid schept over de wijze waarop huurkorting moet worden berekend, dan zal de uitleg van de Hoge Raad van invloed zijn op de verdere onderhandelingen met de verhuurder. Naar mate de positie van de huurder en verhuurder duidelijker wordt zal het maken van afspraken waarschijnlijk ook makkelijker worden. Overigens is het niet de verwachting dat de Hoge Raad met een toverformule gaat komen die één op één op alle huurrelaties kan worden toegepast.*

***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 (gehele) onderneming. De rechter zal alle feiten en omstandigheden van het geval afwegen. Hoewel er zich nu wel een duidelijke lijn begint af te tekenen in de jurisprudentie, kan de uitkomst van een juridische procedure toch anders uitvallen dan zoals hierboven geschetst.*

*Voor het opstellen van een op maat gesneden brief door de juristen van INretail en eventuele verdere inhoudelijke werkzaamheden, wordt een uurtarief van € 125,00 ex BTW gevraagd. 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.*

1. Het businessmodel van online kent een heel eigen (hoge) kostenstructuur. Omzet die online is gerealiseerd is nauwelijks kostendekkend door de hoge investeringen. [↑](#footnote-ref-1)
2. Bron: https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/81156ned/table?dl=4FB99

Bron: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2020-34295.html#d17e5819 [↑](#footnote-ref-2)