

BRIEF IN HANDEN VAN VJ: HEMA kondigt aan minder huur te betalen vanwege Covid-19, mag dat?

31-03-2020 12:22



In een brief aan haar verhuurders heeft HEMA medegedeeld dat de warenhuisketen haar korte termijn huurverplichtingen in de maand april en mei slechts voor 50% vervult. Mag een huurder zo maar eenzijdig een huurcontract veranderen? VJ zoekt het uit.

De brief, in handen van de redactie van Vastgoedjournaal, is afgelopen vrijdag gestuurd naar verhuurders van HEMA. Dit wordt bevestigd door de warenhuisketen. Hoeveel verhuurders de brief hebben ontvangen, kan woordvoerder Frederike van Urk niet vertellen aan VJ. De reden voor de brief is volgens haar 'de uitzonderlijke situatie waar we ons nu in bevinden'.

'Voorbestaan onderneming in gevaar'

In de brief geeft HEMA aan 'alle mogelijke maatregelen' te nemen om de situatie zo goed mogelijk binnen haar bedrijfsvoering op te vangen. Echter vanwege de winkelsluitingen in de omringende landen en de 'aanhoudende omzetsdaling' komt volgens HEMA 'het voorbestaan van de onderneming in gevaar'. "Dit kan enkel worden voorkomen of afgeremd indien wij lastenverlichting zoeken waar mogelijk bij onze belangrijkste

zakelijke relaties, waaronder onze verhuurders.”

Daarom zegt de warenhuisketen ‘genoodzaakt’ te zijn om de tijdelijke maatregelen te nemen, zoals de lopende huurverplichting, indien er sprake is van een kwartaalbetaling, om te zetten naar een maandbetaling en slechts 50% van de haar huurverplichtingen over de maanden april en mei te voldoen, waarbij HEMA zegt ‘de resterende huurverplichting onvoorwaardelijk komt te vervallen.’

Ook geeft HEMA aan dat gezien de grote hoeveelheid winkels die HEMA in Nederland exploiteert, het ‘administratief een te grote capaciteit vergt om op korte termijn met elke individuele verhuurd tot een separate afspraak te komen.’ Daarom worden de bovengenoemde maatregelen voor alle locaties toegepast.

‘Positief’

Ondanks de stellige toon van de brief en dat de inhoud weinig ruimte voor onderhandeling biedt, zegt de woordvoerder tegen VJ: “De doelstelling is om er zoveel mogelijk samen uit te komen met de verhuurders. We zijn met verhuurders in gesprek en iedereen reageert op dit moment positief, omdat we aanbieden 50% te betalen. Zo treffen we elkaar in het midden.”

Meer weten? Lees Evert Baart's [laatste column](#) over huurovereenkomsten en de mogelijke scenario's.

Niet eenzijdig contract openbreken

Maar kan een huurder zo maar beslissen om dit soort maatregelen te nemen? VJ sprak hierover met Evert Baart, advocaat bij Van Diepen Van Der Kroef. Het korte antwoord is namelijk nee. “In beginsel mag een huurder geen huurafstel eisen. Je mag namelijk niet zo maar eenzijdig een contract wijzigen. Daarbij biedt een ROZ-contract zonder 'hardship clause' ook niet de ruimte om open te worden gebroken en te onderhandelen.”

Baart vervolgt: “Partijen kunnen betogen dat deze bijzondere omstandigheden overmacht opleveren aan de kant van de huurder in geval van een huurincassoprocedure, een begrijpelijk standpunt. Maar deze bijzondere omstandigheden moeten wel getoetst worden door een rechter. Huurders en verhuurders hebben deze tijd niet. En bovendien resulteert een beroep op overmacht niet direct in afstel, maar eerder een uitstel van betaling.”

“Als de huurder aanstuurt op een - tijdelijke - wijziging van de huurovereenkomst wegens onvoorziene omstandigheden zou de rechter de huurovereenkomst wellicht voor een bepaalde periode kunnen aanpassen, maar ook dat is een langdurige procedure. Ook dan ligt het wat mij betreft voor de hand dat een uitstel van huurbetaling meer voor de hand ligt dan kwijtschelding van huur,” aldus Baart.

Impact op de hele keten

Wat je moet als verhuurder doen als zo'n brief op de mat valt? “Als je het kan dragen als verhuurder, kan je natuurlijk akkoord gaan met deze brief. Maar een verhuurder moet in principe ook zijn financiële verplichtingen nakomen aan zijn financier. Dus mijn advies is - als je het als verhuurder niet kan dragen - om te reageren dat je niet akkoord gaat met deze regeling. Je hoeft niet meteen te gaan procederen, maar wel duidelijk communiceren dat je niet akkoord gaat.”

Contractbreuk

Baart tot slot: “Deze omstandigheden vallen naar mijn mening onder het ondernemersrisico en dat moet door de hele keten worden gedragen. Je kan er natuurlijk samen uitkomen met een regeling, maar als huurder of verhuurder kan je niet eenzijdig een beslissing nemen. Dat is namelijk contractbreuk. Wat je wel kan doen is met elkaar om tafel gaan om te kijken wat de mogelijkheden zijn, zoals een opschorting, boven de indexering gaan zitten met toekomstige betaling of een andere regeling treffen.”

VASTGOED JOURNAAL

Bent u verhuurder, heeft u een soortgelijke brief gekregen van een huurder en wilt u reageren? Neem contact op via redactie@vastgoedjournaal.nl

Kimberly Camu