

Corona Crisis & Wet

Huur en verhuur van bedrijfsruimten

Art 7:290 BW



Pre- en Post-Corona

De wereld zal Post-Corona anders zijn dan voor de Corona Crisis. Wet- en regelgeving is niet ingericht op zulke extreme veranderingen. Dat kan een rem zijn op snel herstel van de economie.

Artikel 290 beschermt de huurder van bedrijfsruimten waarbij de exploitatie plaatsgebonden is met een termijn van 5 jaar tegen huurprijsstijgingen.

Pas na 5 jaar kan een verhuurder verhoging van de huurprijs eisen in een juridische procedure. De hoogte van die stijging moet gebaseerd worden op de huurprijzen van vijf vergelijkbare panden in de 5 jaar voorafgaande aan het moment van aanvang van de procedure. In zo een procedure vraagt de rechtbank advies aan Bedrijfshuur advies waarbij de wettelijke maatstaven geformuleerd in artikel 7:303B BW, artikel 7:304 BW en de daarop gebaseerde jurisprudentie in acht worden genomen.

Naar verwacht gaat de Corona Crisis een vloedgolf van faillissementen veroorzaken. De 1,5 meter economie is voor veel bedrijven niet rendabel te maken.

Onroerend goed investeerders vrezen door de Corona Crisis flink op de waarde van hun panden te moeten afboeken. Er wordt gedacht aan percentages tot 50%.

In de "Pre-Corona" wereld had de wet op huur en verhuur van bedrijfsruimte als neveneffect dat verhuurders hun panden liever een tijd leeg lieten staan. Als verhuurder zit je 5 jaar vast aan een lage huur. En dan het risico dat zo een pand in een huurwaardeprocedure terecht komt. Dan heeft zo een lage huur veel langer een verlagend effect op de huren van andere panden.

Wet verhinderd snel herstel MKB

Als straks verhuurders hun huurprijzen niet willen verlagen omdat ze vanwege de wettelijke bepalingen niet 5 jaar en langer vast willen zitten aan in hun ogen veel te lage huren en huurders de in hun ogen veel te hoge huren niet kunnen of willen betalen, staat deze wet snel herstel van de economie flink in de weg.

Nu al zien we dat verhuurders zo slim zijn hun verhuurders flinke kortingen te geven of zelfs de huur helemaal kwijtschelden. Slim, omdat ze daarmee de kans dat ze Post-Corona nog huurders hebben flink vergroten.

Helaas is de kans klein dat in de Post-Corona periode het weer 'business as usual' wordt. Huurders kunnen dan de hoge Pre-Corona huren niet betalen. Zeker als ze ook nog eens een berg uitgestelde betalingen uit de Corona Crisis – Coronaschulden – moeten gaan terugbetalen.

Veel verhuurders zien heel scherp hun eigen belang de huurprijzen voor hun verhuurders betaalbaar te houden. Helaas zijn er ook nogal wat verhuurders die er heel anders in zitten.

Huurniveau tijdens Corona en Post-Corona

De prijs die een huurder kan of wil betalen is afhankelijk van de exploitatiemogelijkheden. Zo gezien is het bizar als een huurder voor een pand zonder exploitatiemogelijkheden net zo veel huur moet betalen als voor een pand met exploitatiemogelijkheden.

In de Post-Corona periode zal het aanbod een tijd lang veel groter zijn dan het aanbod. Investeerders in onroerend goed vrezen een flinke waardedaling. Er wordt gedachten aan percentages tot 50%. Het is dan ook bizar om in de Post-Corona periode dezelfde huren te blijven vragen. Pas als de economie zich

Corona Crisis & Wet

Huur en verhuur van bedrijfsruimten

Art 7:290 BW



hersteld heeft kunnen de huren weer naar een Pre-Corona niveau.

Overmacht, onvoorzienbare omstandigheden, redelijkheid en billijkheid

Juristen doen nog steeds erg moeilijk over deze wettelijke termen. Maar een rechter die in de Corona-Crisis met 6 weken gedwongen thuisblijven voor de consument, 6 weken verplichte sluiting en daarna voor een nog niet bekende periode zware beperkingen van de exploitatie geen overmacht en/of onvoorzienbare omstandigheden ziet als solide argument voor een huurverlaging staat niet bepaald met beide benen in de maatschappij. Het zou veel rechtszaken, maatschappelijke en economische schade schelen als iemand met het nodige gezag hierover een uitspraak doet.

Snellere correctie voor vraag en aanbod

In de Post-Corona periode moeten huurprijzen van bedrijfsruimten sneller mee kunnen bewegen met vraag en aanbod dan nu het geval is om sneller herstel van de economie mogelijk te maken.

Hoe dat allemaal moet is een mooie uitdaging voor juristen!

Vernieuwen van de Wet

Zo wie zo zou het goed zijn als de wet op huur en verhuur van bedrijfsruimten eens goed opgepoetst wordt. Die heeft nogal te lijden gehad aan 'erosie'.

Die erosie is het gevolg van onduidelijkheid in de wet en een soort 'misbruik' van grote verhuurders van de wet en onduidelijkheid in de wetgeving.

Onduidelijkheid in de Wet

De onduidelijkheid zit in het woord 'vergelijkbaar'. Zowel partijen als de wet hinkt een op twee verschillende uitgangspunten voor huurwaarde die lang niet altijd verenigbaar zijn. De verhuurder denkt aan geïnvesteerd vermogen, kubieke meters, staat van onderhoud en voorzieningen.

De huurder denkt aan exploitatiemogelijkheden. Dat is veel lastiger objectief te maken. De taxatiemethodiek van het draagkrachtprincipe wordt heel weinig gebruikt. Voor een huurder telt terras op het zuiden zwaar mee, in een huurwaarde procedure helemaal niet.

Een pand gelegen aan een drukke provinciale weg en op 200 meter van de afrit van een drukke snelweg heeft hele andere exploitatiemogelijkheden waarvan je in een huurwaarde advies heel weinig terugvindt en dan niet controleerbaar is.

In een bedrijfshuur advies worden de in de vergelijking betrokken panden 'vergelijkbaar gemaakt'. Dat werkt redelijk voor meetbare factoren zoals inhoud en kwaliteit van ruimte, indeling en staat van onderhoud. Voor exploitatiemogelijkheden is dat een stuk lastiger. Daar is heel andere expertise voor nodig.

In de loop van de jaren heeft zich veel jurisprudentie opgestapeld waarin veel te weinig naar het aspect exploitatiemogelijkheden is gekeken waardoor deze overweging nu helemaal niet meer aan bod komt.

Dat zowel rechters als beëdigde makelaars taxateurs er een flinke puinhoop van kunnen maken blijkt uit de uitspraak van de Hoge Raad Heineken vs Reiters (LJN: ZC2756, Hoge Raad, 23-10-1998, 9108 Databank: NJ 1998, 872) er eens goed op nalezen. Interessant hier is ook dat in de klachtenprocedure tegen een van de makelaars bij de NVM deze tot het oordeel kwam dat de betrokken makelaar niets te verwijten viel, wat haaks staat op de uitspraak van de Hoge Raad.

Corona Crisis & Wet

Huur en verhuur van bedrijfsruimten

Art 7:290 BW



'Misbruik'

Grote verhuurders van commercieel onroerend goed denken in langere termijnen, hebben veel meer informatie over de markt en veel diepere zakken dan huurders in het MKB. Daardoor hebben zij een positie waarin zij de markt en huurwaardeprocedures kunnen manipuleren. Zij kunnen panden met lage huren leeg laten staan en panden met hoge huren naar voren schuiven voor bedrijfshuur adviesprocedures.

Integriteit, onafhankelijkheid inzicht

Bij de leden van de bedrijfshuuradviescommissie bepaalt heel sterk of de wet werkt zoals bedoeld. Tot 2016 vielen deze commissies onder de Kamer van Koophandel. Nu zijn het zelfstandige commerciële bedrijven die door de rechtbank worden ingeschakeld.

De belangrijkste zijn de BHAC b.v., gevestigd in Amersfoort. Dezelfde afkorting dus als het oude BHAC van de kamer van koophandel. Dat is toch wel enigszins verwarrend. Uit hun website blijkt nergens dat hier gaat om een commercieel bedrijf. Ook is nergens te vinden welke personen achter dit bedrijf zitten. Bovendien klopt het adres op de website niet met hun vermelding in google.

Het andere bedrijf noemt zich ook BHAC en is gevestigd in Utrecht. Hier staat de 'C' in de afkorting staat voor 'Centrum' en niet voor 'Commissie' zoals de oude BHAC van de kamer van Koophandel. Uit de website is wel duidelijk op te maken dat het om een commercieel bedrijf gaat en ook welke personen erachter zitten.

Uit literatuur komt naar voren dat het voornamelijk makelaars en taxateurs zijn die zich in het gat van de oude BHAC hebben geworpen. Zij kijken meer door de ogen van een vastgoed expert dan die van een huurder-exploitant.

Verder is er geen enkele garantie voor de deskundigheid, onafhankelijkheid en kennis van de taxateurs die het advies moeten uitbrengen. Onzichtbaar blijft in hoeverre de betrokken vastgoed experts relaties hebben met de grote retailverhuurders. Dat lidmaatschap van de NVM daar onvoldoende garantie voor geeft moge blijken uit de eerdergenoemde uitspraak van de Hoge Raad. Ook blijkt duidelijk uit dat arrest dat rechters nog snel de neiging hebben hun oordeel te vellen op basis van autoriteit van deskundigen en onvoldoende open staan voor inhoudelijke argumenten van partijen.

Samenvatting:

Het is zeer wenselijk dat op korte termijn een principe uitspraak komt of wat betreft huur en verhuur van bedrijfsruimten waarvoor de exploitatie door Corona onmogelijk of in hoge mate beperkt is geweest sprake is van overmacht en/of onvoorzienbare omstandigheden.

De wet op huur en verhuur van bedrijfsruimte moet aangepast worden voor de periode Corona en Post-Corona om de economische schade door Corona zo veel mogelijk te beperken.

De wet op huur en verhuur van bedrijfsruimten heeft hard een opfrisbeurt nodig met meer aandacht voor het draagkrachtprincipe en betere borging voor de integriteit, zorgvuldigheid en onafhankelijkheid van de betrokken adviseurs.