

Uitspraken van rechters over de huur werken in de praktijk contraproductief.

Duidelijke lijnen in de uitspraken van de kantonrechters:

Inmiddels is wel duidelijk dat de Coronacrisis valt onder 'onvoorzienbare omstandigheden'. Dat maakt het mogelijk de rechter te vragen de huurprijs aan te passen. In die uitspraken vinden we een paar duidelijk lijnen:

1. De combinatie met de door de overheid opgelegde beperkingen in het gebruik van het gehuurde speelt daarbij ook een belangrijke rol.
2. Omdat zowel huurder als verhuurder geen schuld dragen aan die omstandigheid achten de rechters het redelijk en billijk dat de schade verdeeld wordt.
3. De rechters willen een goede onderbouwing zien van de schade die de huurder lijdt.

Contraproductief.

Het contraproductieve zit in het laatste punt. De door de overheid opgelegde beperkingen aan het gehuurde gelden generiek voor alle bedrijven in de betreffende branches. De schade echter is voor iedere ondernemer anders en hangt voor een belangrijk deel af van de flexibiliteit, creativiteit en daadkracht van de ondernemer! Ondernemers die alles uit de kast halen om hun schade te beperken worden met deze uitspraken afgestraft!

Het herfst en stormachtige winter.

Intussen zien we met z'n allen de bui al hangen: De beperkingen blijven nog lang van kracht, de terrassen moeten worden opgeruimd – hoogstens nog beperkt wat winterterrassen - en de volle mep huur moet wel worden opgebracht.

Daar komt bovenop dat de belastingen weer geld willen incasseren en de crediteuren nu eindelijk ook wel eens geld willen zien.

Samen tegen Corona..... of niet?

Als er niets gebeurd komt er een grote golf faillissementen en staat straks 40% van de horeca- en Retail panden in de stad leeg. Die stad is dan een stuk minder aantrekkelijk en de bestedingen dalen. Omzetten raken opnieuw in een vrije val en de werkloosheid stijgt snel. Nieuwe huurders staan niet in de rij en grote daling van de huurprijzen is onvermijdelijk. Door de wet op huur en verhuur van bedrijfsruimte blijven die lage huren dan tot 5 jaar nawerken. Vastgoedbedrijven lopen vast omdat ze hun rendementen niet meer kunnen halen. Hun vastgoedportefeuille moet gigantisch afgewaardeerd worden. De aandelen raken in vrije val en ook onze pensioenfondsen raken in de knel.

Echt samen tegen Corona!

Dat kan als alle stakeholders bereid zijn te bewegen.

In de eerste plaats de ondernemers zelf: Zij moeten de oplossingen creëren waarmee hun bedrijven kunnen overleven en op termijn weer rendabel kunnen worden. Daarvoor hebben ze wel tijd en ruimte nodig. Dan is een generieke tijdelijke huurverlaging nodig voor de hele periode van opgelegde beperkingen op het gebruik van het gehuurde. Een huurverlaging zonder onderscheid in ondernemerschap. Wel een tijdelijke huurverlaging zodat na opheffing van de beperkingen de huren ook weer snel terug naar het oude niveau kunnen.

Beperkte schade voor verhuurders.

Als de verhuurders daar zelf niet toe bereid zijn, dan moet de rechtspraak de moed tonen haar rol hierin op zich te nemen. De schade voor verhuurders is nogal beperkt. Zij missen 1 jaar huur van een periode van 20 tot 30 jaar dat ze een pand kunnen verhuren. Tenminste, als ze na opheffing van de beperkingen hun huren weer snel kunnen aanpassen. De ondernemers van de bedrijven die failliet gaan zijn vaak alles kwijt!

Belangrijke rol voor financiers.

De verhuurders op hun beurt moeten de ruimte en mogelijkheid krijgen om de – tijdelijke – daling van huuropbrengsten op te vangen. En daarvoor moeten de financiers meebewegen. Met name zijn dat de banken, die immers beloofd hebben deel van de oplossing te zijn!

Hypotheek: Uitstellen aflossingen of stroppenpot?

Die financiers zouden ook hun relaties die niet huren tegemoet moeten komen. Hun keuze is simpel: Of ze stellen de aflossingen 1 jaar uit en verlengen de loop van de lening. Of ze schrijven het bedrag van de lening af uit de stroppenpot. Lijkt toch niet zo een lastige keuze.

Belangrijke rol voor de overheden.

De overheden kunnen veel bijdragen aan oplossingen. Niet alleen door financiële ondersteuning maar vooral door ruimte te creëren voor nieuwe kansen.

Fiscaal ruimte creëren voor nieuwe verdienmodellen.

Fiscaal zou dat kunnen door niet meer zo moeilijk te doen over de aftrekbaarheid van de werklunch. Dat is ook wel een beetje achterhaald. In de 21^e eeuw werken we niet meer alleen voor het geld, maar ook voor sociale contacten en zelfontwikkeling: Werken moet ook leuk zijn! Dat zou ruimte geven voor nieuwe verdienmodellen in de horeca en in de bedrijfscatering.

Gemeente kan letterlijk ruimte creëren voor ondernemers!

Die ruimte voor ondernemers, daar kunnen gemeentes letterlijk iets in betekenen. Geconfronteerd met snel oplopende leegstand kan effectief gemeentelijk beleid een groot verschil maken. Denk daarbij aan het vereenvoudigen van procedures en een gebiedsgerichte aanpak voor centrumgebieden in samenwerking met ondernemers.

Schuldhelpverlening aan ondernemers.

Ondernemers en werknemers worden totaal verschillend behandeld als ze financieel in de knel komen. Voor ondernemers is het ook een stuk ingewikkelder. Ondernemers zelf weten daar (te) weinig van en bij de hulpverlenende instanties is vaak ook veel te weinig kennis. Daardoor worden ondernemers in de problemen vaak veel te snel geadviseerd hun bedrijf te staken. Daardoor komen ze in de bijstand waar ze bijna niet meer uit komen. De rekening voor de gemeente gaat dan heel snel richting 200.000 euro! Dat kan echt veel beter!

Kortom:

Als we allemaal “echt samen tegen Corona” gaan, ook tegen de economische gevolgen, dan komen we ook echt samen een stuk verder!

2