



## **CORONACRISIS EN HUUR VOOR HORECA EN WINKELS**

*Bericht van 18 maart 2020 | Maaïke Cohen | Corten De Geer Advocaten*

Winkels en met name de horeca worden zwaar getroffen door de Coronacrisis.

Drank- en eetgelegenheden moeten tot en met 6 april 2020 van overheidswege sluiten. Zie: [Aanvullende-maatregelen-onderwijs-horeca-sport](#).

Maar veel vaste lasten zoals personeelskosten en de huurbetalingsverplichting blijven gewoon bestaan. In deze bijdrage drie vragen en antwoorden voor ondernemers.

### **I. HEBBEN HUURDERS VAN HORECAGELEGENHEDEN RECHT OP HUURKORTING TIJDENS DEZE GEDWONGEN SLUITING?**

Het simpele, maar harde antwoord hier op is: nee.

Een huurder kan doorgaans recht hebben op huurprijsvermindering wanneer het gehuurde een *gebrek* heeft. Er is sprake van een gebrek wanneer het *gehuurde* niet het huurgenot verschaft dat de huurder ervan mocht verwachten bij het aangaan van de huurovereenkomst.

De Corona-uitbraak is een externe omstandigheid die niet onder de eigenschappen van het gehuurde valt. Het is geen gebrek in het gehuurde. De verhuurder heeft met het huurcontract niet de verplichting op zich genomen de huurder te vrijwaren voor de gevolgen van rampen en crises. De huurder wordt geacht de gevolgen hiervan zelf te dragen. De Corona-uitbraak en de gevolgen daarvan vallen onder het ondernemersrisico.

### **II. HEBBEN HUURDERS VAN WINKELS RECHT OP HUURKORTING VANWEGE MINDER BEZOEKERS?**

Voor de winkels die open zijn en last hebben van minder bezoekers geldt ook dat de huurders de omzetsdaling zelf moeten opvangen en geen recht hebben op huurkorting. Tegenvallende bezoekersaantallen vallen niet onder het begrip “gebrek”. Omzetsdaling als gevolg van minder bezoekers komt voor rekening van de huurder, zo heeft de [Hoge Raad](#) bepaald.

### **III. WAT VOOR STEUN IS ER VOOR ONDERNEMERS IN DEZE CRISISTIJD?**

Dit is een hele zware dobber voor huurders. Met name het MKB wordt hard getroffen.

Kan een huurder dan helemaal niets? Huurder kan een beroep doen op de solidariteit van de verhuurder en verzoeken hem een huurkorting te geven. Huurder is daarbij afhankelijk van de goede wil van de verhuurder. Naast redenen van solidariteit - elkaar helpen in deze crisistijd- kan er ook een ander argument voor de verhuurder zijn om tijdelijk huurkorting te verlenen. Verhuurder heeft geen baat bij grote financiële problemen of zelfs een faillissement van zijn huurder. Zo raakt de verhuurder zijn huurder kwijt en ontvangt hij mogelijk maanden geen huur.

Er is gelukkig wel steun vanuit de overheid. Het ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft een verruiming van de borgstelling midden- en kleinbedrijf (BMKB) voorgesteld, zie: [BMKB-regeling](#). Het ministerie staat via de BMKB borg voor de kredieten aan ondernemers, zodat zij makkelijker geld kunnen lenen. Daarnaast kunnen ondernemers werktijdverkorting aanvragen (regeling ministerie van SZW) en uitstel van betaling/verlaging voorlopige aanslag van belastingen aanvragen bij de Belastingdienst. Het totale pakket aan steunmaatregelen is te vinden onder deze link: [actuele steunmaatregelen van 17 maart 2020](#).