

## TOELICHTING MODEL ALLONGE CORONAREGELING HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE

-----  
*De gebruiker van het door Hielkema & co advocaten te Amsterdam ontwikkeld Model 'Allonge Coronaregeling Huurovereenkomst Bedrijfsruimte' wordt aangeraden, alvorens het Model te gebruiken, om deze Toelichting te raadplegen, om het Model naar eigen wensen en praktijkvoering aan te passen en om daarbij een deskundige te raadplegen. Iedere aansprakelijkheid van Hielkema & co advocaten voor nadelige gevolgen van het gebruik van (de tekst van) het Model en deze Toelichting wordt uitgesloten. Deze toelichting is laatstelijk geactualiseerd op 4 juni 2020. Op het Model en de Toelichting rust het auteursrecht van Hielkema & co. Hielkema & co heeft geen bezwaar tegen verspreiding van het Model, mits ongewijzigd (derhalve inclusief deze disclaimer) en altijd tezamen met de Toelichting op het Model.*  
-----

Hielkema & co advocaten heeft een Model 'Allonge Coronaregeling Huurovereenkomst Bedrijfsruimte' ontwikkeld. Er is een apart Model met bijbehorende Toelichting voor Woonruimte.

Dit Model heeft tot doel verhuurders en huurders behulpzaam te zijn bij het vastleggen van tussen hen gemaakte afspraken, die zij wenselijk achten in verband met de coronacrisis en die afwijken van de tussen hen gesloten huurovereenkomst. In dit document wordt het Model toegelicht.

### Alle huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte

Het Model kan worden gebruikt bij alle huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte (dus zowel 230a-bedrijfsruimte als 290-bedrijfsruimte, zoals horecabedrijven, winkels/retail, hotelbedrijven, kampeerbedrijven, kantoren, werkplaatsen, fabrieken en dergelijke).

### Coronamaatregelen van de overheid / onvoorziene omstandigheden

De Nederlandse overheid heeft medio maart 2020 ingrijpende maatregelen getroffen om de verspreiding van het coronavirus te beteugelen. Deze maatregelen hebben een grote impact op de samenleving en kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor bedrijven doordat hun inkomsten geheel of gedeeltelijk wegvallen, terwijl, in beginsel, hun lasten doorlopen.

De door de Nederlandse overheid getroffen coronamaatregelen en de gevolgen daarvan zijn in de meeste gevallen voor beide partijen (huurder en verhuurder) onvoorziene omstandigheden waar zij, toen zij hun huurovereenkomst sloten, geen rekening mee hebben gehouden. Indien partijen hier in uw geval wel rekening mee hebben gehouden, wordt u aangeraden een deskundige specifiek over dit aspect van de zaak te raadplegen alvorens met uw wederpartij in overleg te treden en afspraken te maken.

### Maatwerk

Het Model gaat uit van maatwerk. De positie van elke verhuurder is anders. Datzelfde geldt voor de positie van de huurder. Het vergt derhalve constructief overleg tussen partijen om te bepalen of er aanleiding is om af te wijken van de huurovereenkomst langs de lijnen van het

Model of juist niet en, indien daar aanleiding toe bestaat, hoe daarvan wordt afgeweken. Daarvoor zijn geen algemene regels te geven.

### Geen eenzijdige maatregelen, maar dialoog

Er zijn nogal wat huurders die de coronacrisis hebben aangegrepen om eenzijdige maatregelen aan hun verhuurders mee te delen, bijvoorbeeld dat voorlopig geen huur wordt betaald. Huurders die dat doen zetten niet alleen kwaad bloed bij hun verhuurder, zodat het lastiger wordt om afspraken te maken, maar deze huurders lopen ook een groot risico. Een huurder die eenzijdig dergelijke maatregelen treft begeeft zich juridisch op glad ijs. Zij kondigen hiermee aan dat zij een ernstige wanprestatie gaan plegen, die de verhuurder aanleiding kan geven om rechtsmaatregelen te nemen, waaronder het aanvragen van het faillissement van de huurder of een kort geding tot ontruiming van het gehuurde. Bovendien verliezen deze huurders uit het oog dat verhuurders ook geraakt (kunnen) worden door de coronacrisis en dat zij het risico lopen dat, indien zij hun huurders tegemoet komen, hun financiers de financiering onder (zeer) nadelige voorwaarden voortzetten of de verhuurder onderbrengen bij bijzonder beheer. Beide partijen doen er derhalve verstandig aan hun positie goed in kaart te brengen alvorens met elkaar in dialoog te gaan en afspraken te maken.

### Steunakkoord belangenpartijen retailsector

Betrokken belangenorganisaties Vastgoedbelang, IVBN, INRetail, Detailhandel Nederland, de Nederlandse Vereniging van Banken (commissie zakelijk vastgoed), VGO en het Ministerie van Economische Zaken hebben op 10 april 2020 in het kader van de coronacrisis voor de retailsector een [Steunakkoord](#) gesloten, waarin zij een bodem voor maatwerkoplossingen hebben geformuleerd voor de relatie tussen huurders en verhuurders. Op 30 april 2020 hebben zij een [nadere toelichting](#) gegeven op het steunakkoord door middel van een Q&A. En op 2 juni 2020 hebben zij het Steunakkoord een vervolg gegeven: Steunakkoord 2.0. Van harte wordt aanbevolen om het steunakkoord te bestuderen alvorens in gesprek te gaan met de andere partij en afspraken te maken.

### Toelichting op de verschillende coronaregelingen in het Model (artikelen 2 tot en met 8)

Het Model is een hulpmiddel en bevat in artikelen 2 tot en met 8 de meest voor de hand liggende voorbeelden van coronaregelingen. In alle gevallen gaat het om een al dan niet tijdelijke afwijking van de bestaande huurovereenkomst tussen partijen. Sommige regelingen kunnen in combinatie met andere regelingen worden toegepast. Indien tijdelijke regelingen worden afgesproken, kan afgesproken worden dat partijen na afloop weer met elkaar om de tafel gaan zitten. Er zijn in de praktijk nog wel meer regelingen te bedenken.

In het Model zijn de volgende mogelijkheden voor coronaregelingen opgenomen:

#### Artikel 2 (Gedeeltelijke) opschorting van de huurbetalingsverplichting (uitstel van betaling)

Tijdelijk uitstel van betaling komt het meest voor. Bedacht moet worden dat elke ondernemer er verstandig aan doet om buffers op te bouwen voor slechte tijden, waarin minder wordt verdiend. Slechte tijden zijn in beginsel het ondernemersrisico van elke huurder. De verhuurder kan de huurder verlichting geven van de huurbetalingsverplichting door hem tijdelijk uitstel van betaling te gunnen.

#### Artikel 3 (Gedeeltelijke) kwijtschelding van de huurbetalingsverplichting

Een verder gaande maatregel dan uitstel van de huurbetalingsverplichting is (gedeeltelijke) kwijtschelding daarvan.

#### Artikel 4 Maandbetalingen in plaats van kwartaalbetalingen

In veel huurovereenkomsten is overeengekomen dat de huur bij vooruitbetaling per kwartaal moet worden betaald. De huurder kan verlichting worden geboden door hem tijdelijk toe te staan de huur per maand te betalen.

#### Artikel 5: Tijdelijke oproeping bankgarantie

Indien de huurder door de coronacrisis niet in staat is de (volledige) huur te betalen, kan, al dan niet in combinatie met gedeeltelijke opschorting of gedeeltelijke kwijtschelding, worden afgesproken dat de verhuurder de bankgarantie geheel of gedeeltelijk aanspreekt, onder de voorwaarde dat de huurder later zorgt voor een nieuwe of aanvullende bankgarantie zoals in de huurovereenkomst is vastgelegd. Er moet met de nodige behoedzaamheid gebruik worden gemaakt van deze mogelijkheid, omdat hiermee een belangrijke zekerheid van de verhuurder wordt aangetast.

#### Artikel 6: Verlening van een concern-garantie

Indien door de coronacrisis de soliditeit van de huurder is aangetast en de verhuurder faillissement vreest, kan, indien de huurder deel uitmaakt van een groter concern, worden overwogen dat de holding/moederonderneming van de huurder een concerngarantie verleent.

#### Artikel 7: Wijziging van de huurprijs en verlenging van de huurtermijn

De coronacrisis kan aanleiding zijn om de huurprijs te verlagen in combinatie met verlenging van de huurtermijn. De huurder heeft daarmee het voordeel dat zijn vaste lasten omlaag gaan en de verhuurder heeft het voordeel dat hij gedurende een langere termijn zekerheid heeft over de huurinkomsten.

#### Artikel 8 Afkoop van huurovereenkomst door de huurder

De coronacrisis kan voor partijen aanleiding zijn om de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen. Indien er een lopende huurtermijn is, betekent dat dat de huurovereenkomst moet worden opgebroken. Het ligt in die gevallen voor de hand dat de huurder een afkoopsom betaalt aan de verhuurder.

#### Artikel 9 Omzethuur

Overwogen kan worden om de hoogte van de huurprijs al dan niet geheel af te laten hangen van de omzet van de huurder. Hiervoor is in het Model geen standaardtekst opgenomen, omdat er verschillende varianten bestaan die elk op eigen wijze dienen te worden uitgewerkt. Het voert te ver om dat in dit Model op te nemen. Grofweg gaat het om de volgende varianten:

- Een vaste omzethuur, waarbij jaarlijks wordt gekeken naar de omzet die is behaald. Op basis van de behaalde omzet in een jaar wordt de huurprijs voor het volgende jaar omhoog of omlaag bijgesteld.
- Een volledige omzethuur, waarbij de hoogte van de huur afhankelijk is van de in de betreffende periode behaalde omzet (in de vorm van een percentage van de

- omzet). Periodiek (bv. elk kwartaal) wordt dan gekeken naar de omzet die de huurder heeft behaald, op basis waarvan de huurprijs achteraf wordt berekend en wordt verrekend met een door de huurder betaald voorschot.
- Een derde variant is dat een vaste basishuur wordt afgesproken met daarbovenop een omzetgerelateerde huur die op verschillende wijzen kan worden berekend.

### Toelichting op de overige bepalingen van het Model

#### Artikel 1: Verstrekking van informatie en stukken door de huurder

Voor het tot stand brengen van afspraken volgens het Model is het noodzakelijk dat de huurder stukken en informatie aan zijn verhuurder ter beschikking stelt, waaruit blijkt dat de huurder aanmerkelijk minder inkomsten heeft sinds maart 2020 en dat dit het gevolg is van de door de overheid in die maand getroffen maatregelen ter bestrijding van het coronavirus. Alleen dan is de verhuurder in staat om te bepalen of er aanleiding is om met de huurder van de huurovereenkomst afwijkende afspraken te maken. Het verdient aanbeveling om in het Model de stukken en informatie die de huurder ter beschikking heeft gesteld op te sommen.

In het kader hiervan kunnen de volgende vragen aan de huurder worden voorgelegd:

1. Welke reserves hebt u opgebouwd voor slechte tijden zoals die zich thans aandienen?
2. Welke maatregelen hebt u genomen of gaat u nemen om al dan niet alternatieve bronnen van inkomsten/omzet te genereren en welke omzet hebt u daartoe begroot?
3. Welke inkomsten zijn bij uw bedrijf door de coronacrisis en de overheidsmaatregelen acuut weggevallen en zullen, zolang deze crisis duurt, blijven weggevallen? Kunt u deze inkomsten specificeren?
4. Welke maatregelen hebt u genomen om uw kosten te beperken en om financiële verplichtingen op te schorten? Kunt u de desbetreffende kosten en financiële verplichtingen specificeren?
5. Hebt u aanspraak gemaakt of gaat u aanspraak maken op de verschillende vormen van overheidssteun die van toepassing zijn? Zo neen, waarom niet? Zo ja, kunt specificeren op welke bedragen u recht heeft dan wel recht meent te hebben?
6. Welke mogelijkheden hebt u voor een eventueel overbruggingskrediet?

#### Artikel 10: Tijdelijke ontheffing exploitatieplicht

De huurder die zijn bedrijf van overheidswege geheel of gedeeltelijk dient te sluiten (horeca) of winkeliers die hun bedrijf sluiten omdat het publiek wegblijft kunnen tijdelijk geheel of gedeeltelijk ontheven worden van hun (meestal contractueel vastgelegd) verplichting om zijn bedrijf in het gehuurde te exploiteren. Voor horecabedrijven ligt dit meer voor de hand dan voor de detailhandel.

Dat neemt niet weg dat de huurder het gehuurde meestal nodig heeft indien hij alternatieve inkomsten wenst te genereren (zie hierna artikel 11).

#### Artikel 11: Huurder moet blijven proberen inkomsten te genereren

In artikel 11 is vastgelegd dat de huurder probeert om zo snel mogelijk zo veel mogelijk inkomsten te genereren opdat hij weer op het niveau komt van vóór de coronacrisis. Ook dit

is maatwerk, omdat dit bij elke ondernemer anders zal liggen. Denk hierbij aan onlineverkopen, *take away*-verkopen (met name bij de horeca), opening van het terras, vergroting van het terras, activiteiten naar buiten verplaatsen (sportscholen bv.), bezorging aan huis, het zo snel mogelijk weer open gaan voor het publiek (met name voor winkels, die formeel nooit hun deuren van overheidswege hebben hoeven sluiten) etc.

Indien is overeengekomen dat de huurder zich inspant om inkomsten te genereren, bepaalt artikel 11 ook dat de huurder daarover aan zijn verhuurder, op het eerste verzoek van de verhuurder, schriftelijk volledig inzicht geeft.

#### Artikel 12: Huurder moet proberen zijn kosten te beperken

Er zijn meer mogelijkheden voor de huurder om zijn kosten te beperken dan door een beroep te doen op zijn verhuurder. Zo heeft de overheid nogal wat regelingen in het leven geroepen, zoals:

- De regeling borgstelling BMKB;
- De tijdelijke noodmaatregel overbrugging voor werkbehoud (NOW) / de (oude) regeling werktijdverkorting (WTV);
- De tijdelijke regeling tegemoetkoming loonkosten;
- Verlaging van de voorlopige fiscale aanslagen;
- Uitstel van betaling van fiscale verplichtingen (omzetbelasting, inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, dividendbelasting etc.);
- De GO-regeling (Garantie Ondernemingsfinanciering). Met deze (in 2009 ingevoerde) regeling helpt het ministerie van economische zaken zowel het MKB als (middel)grote ondernemingen door middel van een 50% garantie op bankleningen en bankgaranties;
- De compensatieregeling voor specifiek getroffen sectoren (Ministerie van EZK);
- De extra ondersteuning zelfstandig ondernemers (zzp'ers);
- Uitstel van de heffing van de energiebelasting;
- Verlaging van de toeristenbelasting.

Voor nadere informatie over (de meeste van) bovengenoemde regelingen, zij verwezen naar onderstaande links van de Rijksoverheid / Belastingdienst / Kamer van Koophandel:

- Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/03/17/coronavirus-kabinet-neemt-pakket-nieuwe-maatregelen-voor-banen-en-economie>
- Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-covid-19/veelgestelde-vragen-over-coronavirus-voor-werkgevers/vragen-over-belastingmaatregelen>
- Belastingdienst: <https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/ondernemers/content/coronavirus-belastingmaatregelen-om-ondernemers-te-helpen>
- Kamer van Koophandel: <https://www.kvk.nl/corona/veelgestelde-ondernemersvragen-over-corona/#3>

De overheid is doende nieuwe regelingen te ontwerpen. Houd de berichtgeving daarover in de gaten.

Het ligt voor de hand dat de huurder ook andere crediteuren vraagt om coulance ter beperking van zijn kosten.

Indien is overeengekomen dat de huurder zich inspant om zijn kosten zo veel mogelijk te beperken, bepaalt artikel 12 ook dat de huurder daarover aan zijn verhuurder, op het eerste verzoek van de verhuurder, schriftelijk volledig inzicht geeft. Hij zal daartoe een adequate boekhouding moeten bijhouden.

#### Artikel 13: verplichting huurder opbouwen buffer voor de toekomst

De coronacrisis heeft aan het licht gebracht dat er nogal wat ondernemers zijn die op geen enkele manier een financiële buffer hebben opgebouwd om de gevolgen van een crisis op te vangen. Artikel 13 verplicht de huurder om dat voor de toekomst wel te doen.

#### Artikel 14: Ontbinding bij niet-nakoming

Indien de huurder zijn verplichtingen uit de Allonge en/of de huurovereenkomst niet nakomt heeft de verhuurder het recht te Allonge te ontbinden, of, indien de wanprestatie van de huurder ernstig is, ook de huurovereenkomst te ontbinden. Ontbinding dient te geschieden door de rechter.

#### Ten slotte

De coronacrisis is een voor ieder nieuw fenomeen, dat ingrijpend, onregelend en onvoorspelbaar is. Wij zijn daarom benieuwd naar uw ervaringen en suggesties naar aanleiding van ons Model 'Allonge Coronaregeling Huurovereenkomst Bedrijfsruimte' en deze Toelichting en zouden het zeer op prijs stellen als u die met ons wilt delen:

Hielkema & co advocaten  
De Boelelaan 7  
1083 HJ AMSTERDAM  
Tel. 085 – 782 28 20  
Fax. 085 – 782 28 21  
[www.hielkemaco.nl](http://www.hielkemaco.nl)  
[info@hielkemaco.nl](mailto:info@hielkemaco.nl)