

[Naam verhuurder]
[adres verhuurder]
[adres verhuurder]

Tevens per email vooruit:

[uw plaatsnaam], [datum]

Inzake: Voorstel huurverlaging

Ons kenmerk:

Uw kenmerk: -

Geachte heer / mevrouw [naam],

In verband met het navolgende, berichten wij u als volgt. Wij huren van u de bedrijfsruimte aan de [straatnaam] te [plaats], waar wij [eetcafe/ restaurant/hotel/kroeg] '[naam bedrijf]' exploiteren.

Onvoorziene omstandigheid

Door de overheidsmaatregelen als gevolg van de pandemie is ons bedrijf zwaar getroffen en zijn wij verplicht geweest onze zaak te sluiten (sluiting van overheidswege). Dit heeft bedrijfseconomisch enorme impact op onze onderneming. Als direct gevolg van de pandemie en in het licht van de huurovereenkomst tussen ons beiden, levert dit een onvoorziene omstandigheid op in de zin van artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek (BW) die niet uitsluitend voor onze rekening dient te komen. Onder deze omstandigheden mag en mocht u, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, geen ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst verwachten. Ik licht dit hieronder toe.

Uit diverse jurisprudentie van het afgelopen half jaar blijkt dat de corona crisis, gelet op de omvang en de gevolgen voor de economie en de maatschappij, als een onvoorziene omstandigheid in de zin van artikel 6:258 BW moet worden beschouwd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat partijen bij het sluiten van de huur/pachtovereenkomst voor ogen hebben gehad dat zich een wereldwijde gezondheids crisis zou voltrekken, die heeft geleid tot overheidsmaatregelen (nationaal en internationaal) die de exploitatie van ons horecabedrijf ernstig zou belemmeren. In zoverre is deze situatie dan ook niet vergelijkbaar met eerdere recessies of economische crises. Mede gezien het feit dat inmiddels diverse uitspraken zijn gedaan, zowel door kantonrechters als door gerechtshoven, waarin eveneens is geoordeeld dat de corona crisis moet worden beschouwd als een onvoorziene omstandigheid in de zin van artikel 6:258 BW, mag worden verwacht dat ook ingeval wij ons verzoek aan een kantonrechter zullen voorleggen, deze tot een gelijklopend oordeel zal komen.

Wij menen dan ook dat u als verhuurder en wij als huurder, de gevolgen van deze pandemie niet in de huurovereenkomst hebben verdisconteerd en over en weer ook niet van elkaar mochten verwachten dat dit wel het geval zou zijn. De vraag die vervolgens moet worden beantwoord is of u, als verhuurder, vanwege die onvoorziene omstandigheden ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mocht verwachten. Daarbij is het volgende van belang.

De omzet is vanaf 15 maart tot juni 2020 sterk teruggelopen. Ook na de relatief goede zomermaanden, is – na aankondiging van de gedeeltelijke lockdown in oktober 2020 – de omzet vanaf medio oktober 2020 opnieuw sterk gedaald. Daarnaast zal ook de omzet in de eerste maanden van 2021 naar verwachting substantieel lager uitvallen. Gezien de huidige ontwikkelingen, waarbij met name de intrede van het gemuteerde virus uit Groot-Brittannië voor veel onzekerheid zorgt, zal de huidige lockdown nog enige tijd voortgezet worden.

Gegeven het voorgaande is voldoende aannemelijk dat onze omzet in 2020 vanwege de corona crisis substantieel lager is geweest dan in 2019. De eerste maanden van 2021 zullen naar verwachting substantieel nog lager uitvallen en ook deze omzetzak is een direct gevolg van de corona crisis.

Omzetzak is een direct gevolg van de corona crisis

Als gevolg van de veel lagere omzet – die een direct gevolg is van de corona crisis – verkeren wij inmiddels in liquiditeitsproblemen, waardoor wij niet langer kunnen voldoen aan de huurbetalingsverplichtingen. Wij komen daarnaast maar deels in aanmerking voor overheidssteun, zodat het verlies aan inkomsten niet op die manier wordt gecompenseerd. **[Optie: Wij kunnen geen aanspraak maken op de NOW (Noodmaatregel Overbrugging voor Werkgelegenheid), omdat wij geen vast personeel in dienst hebben.] [In 2020 kwamen wij wel in aanmerking voor de ('Tegemoetkoming Vaste Lasten') TVL-regeling.] Deze tegemoetkoming is gebruikt om de achterstallige huur te voldoen en andere vaste lasten mee te betalen.**

Ook hebben wij al diverse kostenbesparende maatregelen genomen, maar de rek is er wat betreft deze maatregelen – en het rendement daarvan – nu wel uit.

Op dit moment is niet goed vast te stellen in hoeverre wij nog in staat zijn om de vaste bedrijfslasten in de komende maanden zelf op te vangen, maar het ziet er niet goed uit. Ook is op dit moment nog niet duidelijk of en in hoeverre we de komende maanden voor (verdere) overheidssteun in aanmerking komen. Natuurlijk bestaat de mogelijkheid dat, gezien de relatief goede zomermaanden in 2020, bij versoepeling van de beperkende maatregelen, de omzet weer zal aantrekken. Of en zo ja, in welke mate dat het geval zal zijn, laat zich echter moeilijk voorspellen. Daarbij spelen allerlei omstandigheden een rol zoals een mogelijke 'derde golf' van corona besmettingen (vanuit de 'Britse' variant) en de uitvoering van het vaccinatieprogramma zowel op nationaal als internationaal niveau.

Gezien het vorenstaande kan van ons als huurder niet worden gevergd dat wij ondanks de corona pandemie ongewijzigd de huur verschuldigd blijven en die onverkort aan u dienen te voldoen. Nu geen van beide partijen een verwijt kan worden gemaakt aan het ontstaan van de onvoorziene omstandigheid, is het niet meer dan redelijk dat het financiële nadeel gelijkelijk over partijen wordt verdeeld.

Voorstel tot huurverlaging

Concreet behelst ons het voorstel van dan ook dat over de periode **[1 november 2020 tot en met 31 mei 2021]** wij kunnen volstaan met een onvoorwaardelijke betaling van 50% van de huur (de huur wordt voor deze periode dus verlaagd met 50%). Onvoorwaardelijk wil in dit geval zeggen dat wij de andere 50% niet op een later moment alsnog zullen betalen.

Graag vernemen wij van u op de kortst mogelijk termijn, maar **in elk geval binnen 8 dagen** na dagtekening van deze brief, zodat wij weten of we kunnen rekenen op uw medewerking of dat wij

de stap naar de kantonrechter moeten maken. Een stap overigens, die wij graag zouden willen vermijden. De hierboven geschetste omstandigheden dwingen ons echter om deze stap te zetten.

Ik wacht uw berichten af.

Met vriendelijke groet,

[naam huurder]