

# Hoe rekbaar zijn contracten ten tijde van crisis?

30-03-2020 14:10



**Retailers proberen de coronacrisis zo goed mogelijk door te komen. Voor de een betekent deze periode topdrukke, terwijl het voor de ander onzeker is hoe de zaken er straks voor staan. Om het hoofd boven water te houden, verlengen diverse retailers zoals Action, HEMA, Douglas en de Bijenkorf eenzijdig de betalingstermijn aan leveranciers. Daarnaast laat Hunkemöller weten de huur van zijn winkelpanden vier weken later te betalen. Maar mag dat eigenlijk wel? RetailTrends sprak hierover met Alexander Logtenberg en Elisabeth Sneeuw van Wijn & Stael Advocaten.**

Sinds de uitbraak van het coronavirus in Nederland hebben onder meer Action, HEMA, WE Fashion en Hunkemöller hun leveranciers laten weten de oorspronkelijke betalingstermijn te verlengen. De een doet dat met dertig dagen, zodat de betalings pas na negentig dagen geschiedt - zoals bij Action. WE Fashion doet er zelfs een schepje bovenop en verlengt die termijn met zestig dagen, omdat er inmiddels 180 vestigingen van de modeketen dicht zijn en niet duidelijk is hoelang die situatie zal duren. Douglas weet een akkoord met zijn leveranciers te bereiken en heeft zijn betalingstermijn verlengd, met hoeveel dagen is onduidelijk. "Uiteraard is de intentie tot betalen daarmee niet veranderd. De termijn wel", vertelt een woordvoerder desgevraagd aan RetailNews.

## **Een betalingstermijn van meer dan negentig dagen**

"Voor het eenzijdig wijzigen van de betalingstermijn, is het eerst noodzakelijk om te kijken of dit een optie is die retailer en leverancier in hun overeenkomst hebben opgenomen", vertelt Logtenberg. Indien dat het geval

is, is het verlengen van de betalingstermijn 'in beginsel' mogelijk. "Onder omstandigheden kan het onaanvaardbaar zijn dat een retailer gebruikmaakt van de wijzigingsmogelijkheid. Onder meer de reden van de wijziging en de gevolgen daarvan wegen daarin mee. Het kan bijvoorbeeld onaanvaardbaar zijn om de betalingstermijn eenzijdig te wijzigen wanneer de leverancier in grote mate afhankelijk is van deze retailer en hij door de langere betalingstermijn in grote financiële problemen zal komen." Zelfs als die wijzigingsclausule in het contract is opgenomen, is een betalingstermijn van zestig dagen het maximum. Een langere betalingstermijn is niet toegestaan zonder dat de leverancier hiermee instemt. "Hanteren grote retailers een langere termijn dan die zestig dagen, dan handelen zij in strijd met de wet", stelt Logtenberg.

Is in de overeenkomst tussen retailer en leverancier wel de mogelijkheid opgenomen om de betalingstermijn te verlengen, maar wordt deze daarmee langer dan zestig dagen, dan blijft de oorspronkelijk afgesproken betalingstermijn gelden. "Na het verstrijken van een overeengekomen betalingstermijn is de retailer een wettelijke handelsrente van acht procent verschuldigd aan de leverancier, plus eventuele buitengerechtelijke incassokosten", vult Logtenberg aan.

### **Verlenging van de betalingstermijn**

Als het wijzigen van de betalingstermijn niet is opgenomen in de overeenkomst, dan kan deze alleen worden aangepast met goedkeuring van de leverancier. Krijg je die niet? Dan kan de betalingstermijn alleen gewijzigd worden door een rechter. "Rechters zijn hier erg terughoudend in", vertelt Logtenberg. "Het is bovendien de vraag of de corona-uitbraak voldoende aanleiding geeft om een gedwongen wijziging in de overeenkomst te rechtvaardigen. Hiermee verplaats je als het ware de gevolgen van de corona-uitbraak naar de leverancier". Daarnaast geldt dat het bij het betalen van een geldsom niet mogelijk is om je te beroepen op 'overmacht'. Dus kun je door een gebrek aan financiële middelen de leverancier niet betalen, dan is dit voor eigen rekening en risico.

Het is mogelijk om als leverancier bezwaar te maken tegen de verlenging van de betalingsperiode, indien deze langer is dan zestig dagen. Deze termijn mag alleen gehanteerd worden als beide partijen hiermee instemmen. Grote retailers mogen geen betalingstermijn van langer dan zestig dagen hanteren, dat is wettelijk uitgesloten. "Partijen kunnen uiteraard in goed overleg met elkaar tijdelijke afspraken maken over het hanteren van langere betalingstermijnen vanwege de gevolgen van de corona-uitbraak", stelt Logtenberg. Daarbij is het belangrijk om de periode waarin deze tijdelijke afspraken gelden goed op te schrijven.

### **Uitstel van huurbetalingen**

Niet alleen laten retailers leveranciers weten de rekening later te betalen, in sommige gevallen wordt ook de huur later of helemaal niet overgemaakt. Zoals bij lingerieketen Hunkemöller en kledingwinkel Primark in het Verenigd Koninkrijk. "Als een huurder niet tijdig betaalt, betekent dit dat de huurder tekortschiet in het naleven van de huurovereenkomst", stelt advocate Elisabeth Sneeuw. Dat resulteert – indien er een boetebepaling is opgenomen in de huurovereenkomst - in een boete voor de huurder. Door de uitzonderlijke situatie is het echter lastig in te schatten of er wel een beroep gedaan kan worden op de boetebepaling. "Het kan namelijk zo zijn dat een beroep op een dergelijke bepaling in de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is", stelt Sneeuw.

De huurder kan door de verhuurder gedwongen worden om zijn betalingsverplichtingen na te komen, zoals dat opgesteld staat in de afgesloten huurovereenkomst. Net als bij het verlengen van de betalingstermijn valt ook het uitstel van het betalen van huur wegens betalingsonmacht niet onder de term overmacht. "Het risico van de betalingsverplichting en de exploitatieplicht ligt namelijk op grond van de huurovereenkomst doorgaans bij de huurder", vertelt Sneeuw. Om die reden kan er naar verwachting niet snel een beroep op overmacht worden gedaan.

Als de verhuurder zijn huur niet ontvangt, kan in het uiterste geval een rechter de huurder dwingen om zijn huur te betalen. Mocht de huurder na drie maanden de huur alsnog niet betaald hebben, dan kan de verhuurder zelfs via de rechter ontruiming van het verhuurde afdwingen.

### **Het 'corona-akkoord'**

Gelukkig hebben de brancheorganisaties en retailers vorige week woensdag het zogeheten 'corona-akkoord' met elkaar bereikt waarin coulance gehanteerd wordt. Zo hoeven winkeliers onder meer vóór 20 april 2020 geen huur te betalen en worden de kwartaalhuren die voor het tweede kwartaal betaald zouden moeten worden omgezet in maandhuren. Deze gemaakte afspraken zijn helaas niet bindend voor alle verhuurders en huurders in Nederland. "We kunnen ons voorstellen dat als verhuurders en/of huurders niet handelen in lijn met het corona-akkoord, de rechter in een juridische procedure in het kader van de redelijkheid alsnog in lijn met het corona-akkoord kan oordelen", aldus Sneeuw.

Grote winkelketens zoals C&A, H&M en Inditex (het moederbedrijf van onder meer Zara) zetten verhuurders voor het blok. Er wordt huurkorting geëist of ze delen mee de komende maanden geen huur te betalen, bleek uit een rondgang van het [FD](#). Vastgoedeigenaren zien dat kleinere ondernemers in een lastig parket zitten, maar voor internationale spelers is minder begrip. "Er wordt dan gezegd dat ze de komende maanden geen huur betalen. Als je niet binnen vijf dagen hebt gereageerd, dan ben je automatisch akkoord", vertelt Laurens van de Noort, algemeen directeur bij Vastgoedbelang, aan de krant. "Dat dreigement heeft geen waarde", stelt Sneeuw. "Voor de aanvaarding van het voorstel van de huurder om in te stemmen met een uitstel van betaling is altijd een zogenaamde wilsverklaring nodig van de verhuurder". Oftewel, de verhuurder moet daadwerkelijk willen instemmen met het voorstel van de huurder.

We kunnen concluderen dat niet elke retailer doet wat wettelijk toegestaan is. Een kat in het nauw maakt rare sprongen, maar het is wel raadzaam om die sprongen binnen de regels van de wet te houden. Het is belangrijk om te onthouden dat retailers zich door de gevolgen van de corona-uitbraak niet kunnen beroepen op overmacht. Het verlengen van betalingstermijnen en opschorten van huur kan alleen plaatsvinden als dat opgenomen is in de huurovereenkomst of in goed overleg met de leverancier of verhuurder gebeurt.

Esther Schaap