

Handelingskader Huurkortingsregeling Gemeente Groningen

Samenvatting

Het College heeft op 18 mei 2021 het coronaherstelplan 'Groningen Vooruit' vastgesteld. In dit plan worden verschillende maatregelen voorgesteld om de ondernemers, economie en arbeidsmarkt binnen de gemeente te helpen met de gevolgen van de coronacrisis.

Voor maatregelen op de middellange termijn is onder andere tot een huurkortingsregeling besloten voor huurders van gemeentelijk vastgoed waarbij sprake is van een commerciële verhuursituatie. In lijn met de jurisprudentie wordt aan deze huurders een huurkorting toegekend indien sprake is van een aantoonbaar omzetverlies als gevolg van de coronamaatregelen. De betreffende huurders van het gemeentelijk vastgoed kunnen gebruik maken van een huurkortingsregeling indien ze het gehuurde niet of slechts beperkt hebben kunnen gebruiken als gevolg van de door de overheid opgelegde coronamaatregelen en er sprake is van meer dan 30% omzetverlies ten opzichte van 2019. Deze huurders kunnen een huurkorting aanvragen voor de periode van 15 maart 2020 tot en met 31 maart 2021. Voor de huurders die tevens aanspraak kunnen maken op de Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL) geldt dat de huurkorting wordt berekend over dat gedeelte van de huurprijs dat niet gedekt wordt door de TVL.

Het is in het belang van zowel de gemeente als de huurders dat zij zo goed mogelijk door en uit deze coronacrisis komen, dat leegstand en faillissementen zoveel mogelijk worden beperkt en de werkgelegenheid in stand blijft. Door het verlenen van een huurkorting kan hieraan een bijdrage worden geleverd.

1. Aanleiding

Huurders van gemeentelijk vastgoed in een commerciële verhuursituatie kunnen nog altijd negatieve (financiële) gevolgen ondervinden van de coronacrisis. Door de sluiting gedurende de lockdownperiode voor bepaalde branches of de beperkende maatregelen en later de beperkte openstelling en voor velen weer een tweede lockdown, zijn de reguliere inkomsten uit bedrijfsactiviteiten weggefallen, terwijl diverse bedrijfsmatige kosten en contractuele verplichtingen aan derden wel doorlopen.

Enkele huurders hebben een verzoek ingediend voor huurkorting, daarbij onder meer verwijzend naar gerechtelijke uitspraken waarbij in commerciële verhuursituaties aan horecaexploitanten een huurkorting wordt toegekend.

Kijkend naar deze en andere uitspraken kan worden vastgesteld dat de coronacrisis en de daarbij behorende gebruiksbeperkende overheidsmaatregelen moeten worden aangemerkt als onvoorziene omstandigheid en de huurder (daarom) mogelijk in aanmerking kan komen voor huurkorting.

De omvang van de huurkorting hangt af van specifieke omstandigheden, namelijk of het gehuurde op last van de overheid gedwongen gesloten is geweest en de huurder omzetverlies (en in welke mate) heeft geleden. Ook wordt bij het toekennen van de huurkorting gekeken naar hoeveel overheidssteun de huurder gehad heeft c.q. daarop aanspraak heeft kunnen maken.

De vaste lijn in de rechtspraak is dat, nu geen van beide partijen (verhuurder en huurder) heeft bijgedragen aan het ontstaan van de coronacrisis, het niet redelijk is dat de tegenvaller (omzetverlies als gevolg van coronamaatregelen) in volle omvang op de huurder wordt afgewenteld. Uit de rechtspraak blijkt dan ook dat de (aangetoonde) tegenvaller gelijkelijk over de huurder en verhuurder moet worden verdeeld.

Deze vaste lijn raakt ook de gemeente Groningen als verhuurder.

De impact van de lockdown en/of de beperkende maatregelen, zoals de anderhalve meter, verschilt per branche en per huurder. Sommige huurders hebben door de beperkingen nauwelijks een normale bedrijfsvoering kunnen voeren. Andere huurders hebben desondanks redelijk normaal hun bedrijfsvoering kunnen voorzetten. Weer anderen hebben te maken gehad met een gedwongen sluiting.

In commerciële verhuursituaties zijn huurders in de meeste gevallen afhankelijk van externe inkomstenbronnen voor het realiseren van omzet. Voor deze huurders zijn de negatieve gevolgen meestal het grootst. Bij huurders in 'maatschappelijke verhuur' is veelal een maatschappelijke huurprijs van toepassing en zijn tevens subsidiemogelijkheden beschikbaar. Hiervan is bij commerciële verhuursituaties doorgaans geen sprake.

2. Context

2.1 Gedwongen sluiting

Nederland kende tijdens de coronacrisis een aantal lockdown perioden, te weten:

- 1^e lockdown van 15 maart t/m 31 mei 2020 voor alle horeca waaronder restaurants, cafés (afhaal en bezorgen wel toegestaan), coffeeshops, seksclubs, uitgaansgelegenheden en ook alle sportclubs, zwembaden en sauna's. Deze lockdown is vervolgens aangescherpt waardoor contactberoepen op het gebied van uiterlijke verzorging ook hun vak niet meer mochten uitoefenen.
- 2^e lockdown van 15 oktober 2020 t/m 20 april 2021 voor bepaalde sectoren waaronder alle horeca en later een gefaseerde aanscherping waardoor veel sectoren hun deuren moesten sluiten. Vanaf 15 december 2020 t/m 20 april 2021 zijn ook de niet-essentiële detailhandel, sportscholen en contactberoepen gesloten.

De beperkende overheidsmaatregelen zijn gebaseerd op de Tijdelijke wet maatregelen COVID-19. Op grond hiervan zijn en worden ministeriele maatregelen genomen zoals de 1,5 meter maatregel en de gedwongen sluiting van onder andere winkels, horeca en andere bedrijvigheid. Genoemde lockdown perioden en de tussenliggende maatregelen werken verschillend uit voor diverse branches in de commerciële verhuursituaties.

2.2 Rechtspraak huurkorting

De discussie over huurbetalingsregelingen in relatie tot de coronacrisis speelt sinds het begin van de lockdownperiode in verschillende branches. Vaste landelijk geldende richtlijnen, hoe met de huurbetaling om te gaan, ontbreken. Andere branches (zoals de detailhandel) gebruiken de vaste lijn in de rechtspraak inzake horeca inmiddels ook als handvat om tot onderlinge afspraken te komen.

Op grond van rechterlijke uitspraken in zogenoemde bodemprocedures (Rechtbank Den Haag, gepubliceerd 27 januari 2021 en Rechtbank Amsterdam, gepubliceerd 29 januari 2021) en ook gewezen kort gedingvonnissen in ogenschouw nemend, kunnen voor verhuursituaties de volgende conclusies worden getrokken als gevolg van corona:

- De coronacrisis en de bijgaande beperkende overheidsmaatregelen kunnen aangemerkt worden als een onvoorziene omstandigheid;
- Deze onvoorziene omstandigheid betekent dat het in voorkomende gevallen niet redelijk kan zijn dat de gemaakte afspraken in de huurverhouding tussen verhuurder en huurder onverminderd worden voorgezet;
- Een huurder kan (daarom) mogelijk in aanmerking komen voor huurkorting;
- De omvang van de huurkorting hangt af van het antwoord op vragen als:
 - Is het gehuurde op last van de overheid gedwongen gesloten geweest?
 - Hoeveel bewijsbaar omzetverlies heeft de huurder geleden?
 - Hoeveel overheidssteun heeft de huurder gehad?
- De huurkorting wordt veelal verleend met terugwerkende kracht en tot en met het moment dat het gehuurde door overheidsmaatregelen geheel of gedeeltelijk gesloten moest blijven.

Als uitgangspunt geldt dat rechters oordelen dat de pijn (omzetzerving van huurder enerzijds en het recht van verhuurder op huurpenningen anderzijds) vanwege corona en de coronamaatregelen moet worden gedeeld. Nu geen van beide partijen heeft bijgedragen aan het ontstaan van de coronacrisis is het daarom niet redelijk dat de pijn in volle omvang op de huurder wordt afgewenteld. Er zijn de afgelopen tijd meerdere rechtszaken geweest waarbij ten aanzien van de berekening van de huurkorting verschillende formules zijn gehanteerd.

De ontwikkelingen in de jurisprudentie zijn nog gaande. Vaste lijn zal echter blijven dat de coronacrisis kan worden aangemerkt als onvoorziene omstandigheid en de huurder (daarom) mogelijk onder voorwaarden in aanmerking kan komen voor huurkorting. Relevant is verder dat deze jurisprudentie niet alleen voor de horeca maar ook voor andere branches een mogelijkheid tot huurkorting geeft. Ook andere branches hebben gedwongen hun zaak moeten sluiten. Als zij hun omzetverlies wegens corona en de beperkende maatregelen kunnen aantonen, ligt voor de hand dat zij ook recht hebben op een huurkorting.

Voor de voorliggende huurkortingsregeling wordt voorgesteld aan te sluiten bij de meest recente uitspraak hierover door het Gerechtshof van Amsterdam (14 september 2021). Hierin is bepaald dat de huurkorting wordt vastgesteld aan de hand van de te betalen huur, de ontvangen TVL en het omzetzervingspercentage. Het bedrag aan huur dat overblijft na verrekening met de TVL en aanpassing met het omzetzervingspercentage komt dan voor de helft in aanmerking als te verlenen huurkorting.

In het kort houdt de TVL een subsidie in die ondernemers (MKB en ZZP) kunnen aanvragen die meer dan 30% omzet verliezen. De subsidie dient ertoe de vaste lasten, zoals bijvoorbeeld huisvestingslasten, te kunnen betalen. Bij een omzetverlies van 100% bedraagt de TVL-subsidie 70% over Q4 2020 en zelfs 85% over Q1 2021 en 100% over Q2 2021. De subsidie wordt vastgesteld aan de hand van een vast percentage van de omzet op basis van Standaard Bedrijfsindeling-code (SBI).

In de procedure dient de huurder wel aannemelijk te maken dat de omzet als gevolg van coronamaatregelen is teruggelopen door het overleggen van objectieve cijfers van 2019 en 2020 (zoals jaarrekening, btw aangiften, tikkie transacties, rekeningafschriften etc.). Verder is van belang of er al dan niet sprake is van een geheel of gedeeltelijke gedwongen sluiting

van het bedrijf van de huurder en in hoeverre de huurder gebruik heeft kunnen maken van steunmaatregelen.

2.3 Benchmark collega-gemeenten

Uit een rondgang bij andere gemeenten kan worden geconcludeerd dat steeds meer gemeenten huurkortingen aanbieden en/of bezig zijn met een dergelijke regeling op te stellen. Voor de “commerciële verhuursituaties” varieert daarbij de korting, afhankelijk van de hoogte van het omzetverlies in 2020/21 ten opzichte van 2019. Met betrekking tot toegewezen huurkortingen vindt de toetsing veelal achteraf plaats. Omdat de hoogte van de huurkorting doorgaans wordt berekend op basis van een prognose, dient de daadwerkelijke omzetschade op een later moment te worden vastgesteld op basis van objectieve omzetcijfers (jaarrekening of btw aangiften) van 2019 en 2020/Q1-Q2 2021. Verder hanteren gemeenten in lijn met de jurisprudentie dat om in aanmerking te komen voor een huurkorting sprake moet zijn van een bepaald omzetverlies gerelateerd aan de coronacrisis (ondergrens om aanspraak te maken op huurkorting varieert tussen een minimale omzetderving van 20% en 30%). Ook wordt gekeken in hoeverre een huurder mogelijk gebruik heeft gemaakt van de landelijke regelingen om de schade te compenseren (zoals Noodmaatregel Overbrugging Werkgelegenheid (NOW), Tegemoetkoming Ondernemers Getroffen Sectoren COVID-19 (TOGS), Tijdelijke Overbruggingsregeling Zelfstandige Ondernemers (TOZO) en Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL)).

Verder worden de huurkortingen door gemeenten met terugwerkende kracht toegekend en alleen toegepast voor een bepaalde periode met een duidelijke einddatum, bijvoorbeeld t/m 31 december 2020 of t/m Q1'2021. Dit laatste is evenwel niet in lijn met de rechtspraak waar is geoordeeld dat een huurkorting wordt bepaald tot en met het moment dat de sluitingsmaatregel eindigt. Dat gemeenten hiervan afwijken heeft te maken met het feit dat de komende periode vooralsnog lastig is in te schatten. Alles hangt af van de ontwikkeling van de besmettingscijfers en het vasthouden aan of loslaten van de maatregelen. Het blijven volgen van deze ontwikkelingen is daarmee belangrijk.

3. Huurkortingsregeling Gemeentelijk Vastgoed

De tijdelijke huurkortingsregeling heeft betrekking op commerciële verhuursituaties bij gemeentelijk vastgoed. Het is voor de huurders die voor hun bedrijfsvoering afhankelijk zijn van commerciële activiteiten en omzet, en die vanwege de opgelegde coronamaatregelen het pand hebben moeten sluiten en/of hun bedrijfsactiviteiten hebben moeten staken. Het gaat dan bijvoorbeeld om horecapanden, winkels, bedrijfspanden of sportscholen die verplicht moesten sluiten vanwege de lockdown. Van de kinderdagverblijven, ook aan te merken als een commerciële activiteit, hebben we begrepen dat deze hun activiteiten hebben kunnen voortzetten. Vanuit die branche worden dan ook geen verzoeken tot huurkorting verwacht.

Verder valt een groot deel van de huurders in de categorie ‘maatschappelijk’. Deze zijn voor hun bedrijfsvoering niet afhankelijk van commerciële activiteiten of omzet en daar waar ze tegen problemen aanlopen met betrekking tot uitgaven en inkomsten is er vaak een subsidiemogelijkheid of een andere financiële ondersteuning mogelijk vanuit de gemeente (DMO). Deze categorie komt daarom ook niet in aanmerking voor de huurkortingsregelling. Voor de sportsector is via Sport050 een steunpakket vanuit de Rijksoverheid beschikbaar

voor onder andere een tegemoetkoming in de huur. Ook die categorie komt daarom niet in aanmerking voor de huurkortingsregeling.

Tenslotte worden huurders van agrarische grond, parkeervoorzieningen en zendmasten niet meegenomen in de huurkortingsregeling omdat er voor deze branches geen sprake is geweest van gebruiksbeperkende overheidsmaatregelen (geheel of gedeeltelijke gedwongen sluiting).

De tijdelijke huurkortingsregeling kan op verzoek met terugwerkende kracht worden toegepast bij commerciële verhuursituaties voor de periode van 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021 onder de volgende voorwaarden:

1. De huurder heeft het gehuurde niet of slechts beperkt kunnen gebruiken als gevolg van de door de overheid opgelegde coronamaatregelen (huurder dient aan te geven in welke perioden sprake was van gehele of gedeeltelijke gedwongen sluiting van het gehuurde of sprake was van beperkende maatregelen als gevolg van corona waardoor het gehuurde beperkt gebruikt kon worden);
2. de huurder heeft meer dan 30% omzetzijging in de voorgestelde periode (15 maart 2020 t/m 31 maart 2021) als gevolg van corona ten opzichte van 2019;
3. voor de huurders die TVL (Tegemoetkoming Vaste Lasten) toegekend hebben gekregen wordt de huurkorting dan als volgt berekend en toegekend: $\text{huurkorting} = (\text{werkelijke totale vaste lasten} - \text{TVL}) \times (\text{huurdeel werkelijke vaste lasten}) \times \text{omzetzijgingspercentage} \times 50\%$;
4. Huurders die niet in aanmerking kwamen voor TVL maar wel voldoen aan de voorwaarden onder 1 en 2 wordt de huurkorting als volgt berekend en toegekend: $\text{huurkorting} = \text{huurprijs} \times \text{omzetzijgingspercentage} \times 50\%$;
5. huurder dient aan te geven welke overheidssteun als gevolg van corona hij heeft verkregen, waaronder NOW, TVL, TOGS en TOZO en/of gemeentelijke steun;
6. de huurkorting wordt met terugwerkende kracht voor de periode van 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021 verleend en per kwartaal vastgesteld (i.v.m. de TVL);
7. aanvragen voor huurkorting dienen te worden ingediend vóór 15 februari 2022.

Ad 1. Alleen huurders in commerciële verhuursituaties die het gehuurde (nood)gedwongen moesten sluiten of maar beperkt konden gebruiken als gevolg van coronamaatregelen, komen in aanmerking voor de huurkortingsregeling. Het gaat bijvoorbeeld om zwaar getroffen huurders uit de horeca of detailhandel. Voor huurders die het gehuurde niet geheel of niet gedeeltelijk noodgedwongen hebben moeten sluiten zoals parkeerterreinen of sec kantoren komen niet in aanmerking voor huurkorting.

Ad 2. Door het toevoegen van de randvoorwaarde van meer dan 30% omzetzijging, worden de huurders uitgefilterd die aanzienlijk getroffen zijn door de pandemie. Met de 30% voorwaarde wordt aangesloten de TVL regeling. Om te beoordelen of de huurprijs tijdelijk moet worden gewijzigd op grond van onvoorziene omstandigheden is het aan de huurder om te stellen en zo nodig te onderbouwen dat hij als gevolg van de overheidsmaatregelen in verband met het coronavirus is beperkt in de mogelijkheden om het gehuurde te exploiteren. Huurder dient in dit verband inzicht te geven in de objectieve omzetzijfers (middels bijvoorbeeld btw aangiften of jaarrekeningen met een accountantsverklaring) over het jaar 2019, 2020 en Q1 en Q2 2021. Aan de hand daarvan wordt het verschil in omzet na

aanvang van de coronacrisis en daarvoor inzichtelijk. De controle van de omzet kan gedaan worden op basis van de btw-aangiften en/of de jaarrekening. Voor het 1e kwartaal 2021 moeten de cijfers vergeleken worden met die uit 2019. Dus niet het 1e kwartaal 2020 omdat er toen al maatregelen genomen zijn in het kader van corona waardoor de omzet anders kan zijn.

Ad 3. Hierbij volgen we de meest recente gerechtelijk uitspraak over dit onderwerp, waarbij het Gerechtshof van Amsterdam een eerdere uitspraak van de rechtbank Amsterdam heeft vernietigd. Het gaat hierbij om de toepassing van de TVL-subsidie in de berekening van de huurkorting.

Door de TVL (exclusief de Eenmalige opslag Horeca Voorraad en Aanpassingen (HVA) en/of de Opslag Voorraad Gesloten Detailhandel (VGD)) in mindering te brengen op de te verdelen huur wordt meer recht gedaan aan de feitelijke financiële situatie en tevens aan de vaste lijn in de rechtspraak dat 'de pijn gelijk verdeeld moet worden'. Op deze wijze wordt voorkomen dat de huurder enerzijds zijn huurpenningen voor 50%, 70% of 85% gedekt ziet vanuit de overheid, en vervolgens ook nog eens een huurkorting ontvangt van 50%. En dat terwijl de verhuurder 50% huurderving heeft en geen aanspraak kan maken op overheidssteun. De verhuurder zou dan meer benadeeld zijn ten opzichte van de huurder. Er is bewust voor gekozen om alleen de TVL in mindering te brengen. Immers deze steunmaatregel ziet expliciet op een tegemoetkoming in de vaste lasten, waar ook de voorgestelde gemeentelijke huurkortingsregeling betrekking op heeft. De vaste lasten van de huurder bestaan grotendeels uit de huurbetaling.

Voorbeeldberekening: indien de huurder heeft aangetoond dat sprake is van een gemiddelde omzetderving van 30% dan wordt een huurkorting toegekend van 50% van de omzetsdaling over dat deel van de huur dat niet gedekt wordt door de TVL. Slechts dat deel van de huur dat niet gedekt wordt door de TVL wordt betrokken in verdeling tussen huurder en verhuurder. Indien de huurder bijvoorbeeld de helft van de vaste lasten kan dekken uit de TVL dan wordt de huurkorting berekend over de resterende helft waarover de huurder geen TVL krijgt. Stel in dit voorbeeld bedraagt de maandhuur € 2.500,- en de omzetsderving 60%. Huurder ontvangt dan € 1.250,- aan TVL. De huurkorting wordt dan berekend over de resterende huur van € 1.250,- x 60% omzetsderving x 50% (helft huurder, helft verhuurder), waardoor de huurkorting € 375,- betreft.

Hierbij wordt uitdrukkelijk uitgegaan van het principe dat de huurder hierop aanspraak had kunnen maken (ook al heeft hij dat niet gedaan). Het is dus niet van belang of de huurder dit bedrag heeft verkregen, maar het is van belang of hij hierop aanspraak had kunnen maken. Een kopie van de (voorlopige) verleende TVL-beschikkingen dient huurder bij de aanvraag van de huurkorting mee te sturen. Omdat de hoogte van de TVL per kwartaal verschilt, wordt de huurkorting per kwartaal vastgesteld.

Ad 4. Huurders die niet in aanmerking kwamen voor TVL (omdat ze bijvoorbeeld niet voldeden aan de minimale huurprijs of niet vielen in de SBI-codes om voor TVL in aanmerking te komen) maar wel aantoonbaar zijn getroffen door sluiting of beperkt gebruik en voldoen aan de voorwaarde dat sprake is van meer dan 30% omzetverlies (zie de voorwaarden 1 en 2) kunnen ook een beroep doen op de huurkortingsregeling. Hiervoor

geldt tevens dat zij moeten aantonen dat sprake is van meer dan 30% omzetverlies middels btw aangiften zoals uitgewerkt onder sub 2.

Voorbeeldberekening: indien de huurder heeft aangetoond dat als gevolg van de coronamaatregelen sprake is van een gemiddelde omzeterderving van meer dan 30% dan wordt een huurkorting toegekend van de huurprijs x het omzeterdervingspercentage x 50%. Stel in dit voorbeeld bedraagt de maandhuur € 2.500,- en het omzeterdervingspercentage 40%. De huurkorting betreft dan € 500,- (huurprijs x 40% x 50%).

Ad 5. Bij de aanvraag voor huurkorting wordt door de gemeente getoetst of de huurder reeds een beroep heeft gedaan op een of meerdere landelijke steunregeling(en). Indien geen gebruik is gemaakt van een landelijke steunregeling (o.a. NOW, TOGS, TVL, TOZO) waarvoor de huurder wel in aanmerking komt (of zou zijn gekomen) dan dient huurder aan te geven waarom hij hier geen gebruik van heeft gemaakt. Als huurder geen plausibele reden heeft voor het niet-aanvragen van dergelijke steun dan kan dat van invloed zijn op het bepalen van de hoogte van de huurkorting. Huurder dient te verklaren van welke regelingen hij gebruik heeft gemaakt en welke overheidssteun hij heeft verkregen. Indien de huurder reeds voor een bepaalde periode gebruik heeft kunnen maken van een ander gemeentelijk ondersteuningspakket op het gebied van een tegemoetkoming in de huur (m.u.v. de huidige huuruitstelregeling), komt de huurder voor die periode niet in aanmerking voor huurkorting.

Ad 6. De TVL-regeling voor de tegemoetkoming vaste lasten wordt voor Q2 2021 verhoogd naar 100%. Voorsnog wordt daarom de huurkortingsregeling na maart 2021 niet verlengd. Wel blijven we de ontwikkelingen volgen. De periode Q2 2021 en later is voorsnog lastig in te schatten. Alles hangt af van de ontwikkeling van de besmettingscijfers en het vasthouden aan of loslaten van de maatregelen alsmede de ontwikkeling van de vaccinatiegraad en de invloed hiervan op de exploitatie (de omzetercijfers) van huurders. Ook is onduidelijk hoe snel de omzet van de huurder na het eindigen van de coronamaatregelen weer toe kan nemen (dat is per branche verschillend).

Ad. 7 Aanvragen voor huurkorting moeten worden ingediend vóór 15 februari 2022. De finale omzetercijfers en de definitieve TVL-vaststellingen, over de gehele periode waarop de huurkortingsregeling ziet, zullen dan nog niet bekend/verleend zijn. Daarom wordt de huurkorting voorlopig bepaald en later (achteraf) op basis van de finale omzetercijfers en TVL-vaststellingen definitief vastgesteld. Na afloop van de aanvraagperiode zal de gemeente aan de huurders die gebruik hebben gemaakt van de huurkortingsregeling de werkelijke omzet opvragen (middels btw aangiften, jaarrekeningen met een accountantsverklaring of andere objectieve omzetercijfers) en tevens de definitieve TVL-vaststellingen. De gemeente kan aanvullende bewijsstukken opvragen en heeft het recht de voorlopige huurkorting terug te vorderen of te corrigeren op basis van de werkelijke omzetercijfers en/of TVL uitkeringen.

Hardheidsclausule

Indien de toepassing van de voorwaarden voor de huurkortingsregeling een onvoorziene en onredelijk benadelende uitkomst voor de huurder tot gevolg heeft, kan gemotiveerd worden afgeweken van de strikte toepassing van die voorwaarden na afstemming met de portefeuillehouder.

Het verlenen van een huurkorting aan een huurder houdt in dat de huurbetalingsverplichting tijdelijk aangepast wordt. Het is van belang dit schriftelijk vast te leggen tussen huurder en verhuurder zodat inzichtelijk is voor welke periode de aangepaste huurprijs geldt. Verder is van belang dat er geen toekomstige rechten aan de aanpassing ontleend kunnen worden. Dat wordt ondervangen met het schriftelijk vastleggen. Ook dient de betalingstermijn hierin vastgelegd te worden.

4. Gewenste situatie

Met een huurkortingsregeling wordt getracht de huurders in een commerciële verhuursituatie tijdelijk te ontzien van een gedeelte van hun vaste huurbetalingsverplichtingen, zodat deze zodoende door de coronacrisisperiode kunnen worden gelooft om vervolgens weer hun normale bedrijfsvoering te kunnen hervatten. Dit met het oog op het behoud en voortbestaan van de huurrelatie voor zowel huurder en gemeente (als verhuurder). Zonder een huurkortingsregeling krijgt de gemeente te maken met incasso –en juridische procedures, zonder een vooruitzicht dat de achterstallige huur alsnog betaald wordt. Het is zowel in het belang van de gemeente als huurders dat bedrijven zo goed mogelijk door deze crisis komen, dat leegstand en faillissementen zoveel mogelijk worden beperkt en de werkgelegenheid in stand blijft. Verder is ook de gemeente gehouden aan de recente jurisprudentie waarbij huurkorting in bepaalde gevallen wordt toegekend.

5. Personeel en organisatie

De uitvoering en controle op de juiste naleving van de huurkortingsregeling vraagt administratieve inzet. Alle extra taken voortvloeiende uit de invoering van de huurkortingsregeling (onderhouden van contacten en beantwoorden van mogelijke vragen, adviseren en beoordelen van binnengekomen aanvragen, toekennen of afwijzen van aanvragen) worden opgevangen binnen de reguliere personele capaciteit van de organisatie.

Voor wat betreft de inrichting van het (financieel-)administratief proces, waaronder: - de inhoud van de aanbiedingsbrief aan huurders; - de inhoud van aan te leveren gegevens door huurders en opzet van in te vullen formats, en - de wijze van controle van financiële gegevens huurders (zoals omzetcijfers) is een procesbeschrijving opgesteld.

6. Financiën

In het coronaherstelplan 'Groningen Vooruit' is de inschatting gemaakt dat er een bedrag van € 200.000,- met de tijdelijke huurkorting is gemoeid. Dit bedrag is onderdeel van het totale budget dat voor het herstelplan is gereserveerd. Kijkend naar het aantal commerciële verhuursituaties en de daarmee gemoeide huurbedragen wordt verwacht dat dit bedrag voldoende is, ook omdat de TVL nu in de berekeningen wordt meegenomen.

De TVL is per kwartaal aan te vragen en was voor het eerst vanaf juni 2020 aan te vragen. Dit betekent het volgende:

Q1 2020: geen TVL, echter ook alleen 15-31 maart van toepassing.

Q2 2020: TVL, alleen juni 2020, subsidiepercentage 50%

Q3 2020: TVL, subsidiepercentage 50%

Q4 2020: TVL, subsidiepercentage 50%-70%

Q1 2021: TVL, subsidiepercentage 85%

Q2 2021: TVL, subsidiepercentage 100%

Bij huurkorting zal er voor de gemeente geen nadelig btw-effect optreden, omdat alleen een gedeelte van de nettohuur (tijdelijk) wordt gekort. Eventuele btw dient de huurder wel te betalen.

7. Kader

Het Handelingskader Huurkortingsregeling Gemeentelijk Vastgoed is in het coronaherstelplan 'Groningen Vooruit' al aangekondigd als één van de maatregelen ter ondersteuning van ondernemers en bedrijven in de coronacrisis.

Verder is het van belang dat door het verlenen van huurkortingen niet in strijd mag worden gehandeld met de eisen als vermeld in de Wet markt en overheid. De voorgestelde huurkortingsregeling past in het landelijke en lokale beeld van de markt en de recente rechtspraak. Daarbij is sprake van marktconform handelen door de gemeente hetgeen zodoende geen strijd oplevert met de Wet markt en overheid. Vanwege deze marktconformiteit is de tijdelijke huurkortingsregeling als gevolg van corona ook niet aan te merken als ongeoorloofde staatsteun.

8. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De uitvoering van de huurkortingsregeling wordt verzorgd door de directie Vastgoedbedrijf. De informatie over de huurkortingsregeling wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website. De huurders waarop de commerciële verhuursituatie van toepassing is worden tevens schriftelijk geïnformeerd over de huurkortingsregeling en de aanvraagprocedure. De huurkortingsregeling geldt vooralsnog tot 1 april 2021 en zal later in 2022 geëvalueerd worden.