

collegevoorstel

afdeling	steller	gouda
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling	R. Ihataren	7 september 2021
dossiernummer	telefoon	
	0182-588371	

onderwerp
Huurkortingen voor huurders gemeentelijke accommodaties als gevolg van de coronacrisis fase 4 (1 april 2021 tot 1 juli 2021)

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders van Gouda en de burgemeester van Gouda, ieder voor zover het diens bevoegdheden betreft, besluiten tot:

1. Het verlenen van huurkorting ter hoogte van maximaal 75%, voor de periode 1 april tot 1 juli 2021 aan categorie 1 huurders, gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijke/ culturele functie.

2. Het verlenen van huurkorting ter hoogte van maximaal 50%, voor de periode 1 april tot 1 juli 2021 aan categorie 2 huurders, niet gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijk/ culturele functie.

3. Het verlenen van huurkorting ter hoogte van maximaal 25%, voor de periode 1 april tot 1 juli 2021 aan categorie 3 huurders (commerciële bedrijven).

4. Het verlenen van huurkorting ter hoogte van maximaal € 619.371,- voor de periode 1 april tot 1 juli 2021, aan categorie 4 (Sport);

5. De onder 1 t/m 4 genoemde huurkortingen te verlenen onder de voorwaarden dat de huurder over 2021:

    - een omzetderving en/of een negatief rekening resultaat heeft van meer dan 25% over 2021, voor zover gerelateerd aan de coronacrisis, gerekend ten opzichte van het gemiddelde over de jaren 2017 t/m 2019;

    - voor zover mogelijk gebruik heeft gemaakt van de landelijke regelingen om de schade te compenseren;

    - alle (interne) maatregelen heeft getroffen om de schade als gevolg van de crisis te beheersen, daaronder mede begrepen de eventuele inzet van het eigen vermogen en reserves, met inachtneming van de continuïteit van de betreffende organisatie.

6. Te bezien in hoeverre aanvullende maatregelen voor de verschillende categorieën huurders voor de periode na 1 juli 2021 nodig zijn en daarover in het vierde kwartaal 2021 besluiten te nemen.

7. Het verlenen van uitstel van betaling voor het vierde kwartaal van 2021 aan de huurders, die huurkorting hebben ontvangen over fase 3 en aan huurders die verzoek om huurkorting hebben ingediend voor de periode na 1 juli 2021.

8. Het verlenen van mandaat aan wethouder Van Vugt om per geval te beoordelen in hoeverre voldaan wordt aan de voorwaarden om voor huurkorting in aanmerking te komen en het definitieve huurkortingspercentage vast te stellen.

gemeente
gouda

9. De raad voor te stellen om de huurkortingen fase 4, behoudens categorie sport, in beginsel binnen hetzelfde programma te dekken. Mocht het programmabudget hiertoe niet toereikend zijn, dan zal een en ander in de vierde begrotingswijziging worden voorgelegd aan de raad.

10. De raad voor te stellen om de huurkortingen fase 4 voor de categorie sport ten laste te brengen van de algemene reserve en de Rijkscompensatie voor sport ten gunste te brengen van de algemene reserve.

11. Het vaststellen van de besluitpunten 1 tot en met 5 onder de opschortende voorwaarde van positieve besluitvorming door de raad m.b.t. het dekkingsvoorstel als vermeld onder besluitpunt 9.

1. Inleiding

Als gevolg van de coronacrisis hebben het college en de gemeenteraad eerder besluiten genomen over het verlenen van huurkortingen aan huurders van gemeentelijke gebouwen, die onevenredig hard zijn getroffen als gevolg van de lockdown en beperkte openstelling. Huurders zijn in meer of mindere mate geconfronteerd geweest met wegvallende inkomsten en doorlopende kosten.

De hoogte van de huurkorting is afhankelijk van de categorie waartoe de betreffende huurder wordt gerekend. Zo hebben culturele en maatschappelijke huurders met een subsidierelatie een hogere korting ontvangen dan de huurders zonder subsidierelatie. Maatschappelijke huurders hebben een hogere huurkorting ontvangen dan commerciële huurders.

De besluitvorming rond de huurkorting is tot nu toe in drie fases uitgevoerd en zien op de volgende perioden:
Fase 1: 1 april tot 1 juli 2020
Fase 2: 1 juli t/m 31 december 2020
Fase 3: 1 januari t/m 31 maart 2021

Voor deze aanpak is gekozen omdat de coronabeperkingen en versoepelingen steeds van karakter wisselden. Zo was in de eerste lockdown periode nagenoeg alles gesloten, terwijl sommige beperkingen in de periode na 1 juni/juli 2020 geleidelijk werden opgeheven en steeds meer mogelijk was. Denk hierbij aan sporten en gedeeltelijke openstelling van publieke gebouwen.

Het karakter en de omstandigheden van Fase 4 (1 april 2021 tot 1 juli 2021) zijn in overwegende mate vergelijkbaar met die van fase 2 (1 juli t/m 31 december 2020). In het begin van deze periode was er sprake van een gedeeltelijke lockdown, waarna in de loop van deze periode steeds meer versoepelingen zijn doorgevoerd. Fase 4 laat een vergelijkbaar beeld zien. Het ligt daarom voor de hand om de steunmaatregelen gelijk te stellen met de huurkortingsregeling zoals deze voor fase 2 is vastgesteld.

Het instrument van huurkorting is slechts bedoeld als tegemoetkoming, niet als volledige compensatie van de totale coronaschade.

Deze nota ziet op de periode van 1 april 2021 tot 1 juli 2021 (fase 4) en bevat voorstellen voor het toekennen van aanvullende huurkortingen aan gemeentelijke huurders voor deze fase van de crisis.

Resultaat definitieve beoordeling verleende huurkortingen over 2020

Vanwege de onzekerheid over de coronabeperkingen en de impact ervan kan de definitieve vaststelling van de hoogte van de huurkortingen alleen achteraf worden vastgesteld. Vanwege het verloop van de aanscherpingen en versoepelingen kan namelijk alleen terugblikkend worden vastgesteld wat de impact is geweest voor de exploitatie van de gemeentelijke huurders en in hoeverre huurkorting noodzakelijk was voor de instandhouding van de functie.

Om voor huurkorting in aanmerking te komen dient de huurder aan een aantal voorwaarden te voldoen. Het proces van huurkortingen is zo ingesteld dat de huurder nadat hij vooraf schriftelijk heeft verklaard, naar verwachting, aan de voorwaarden te zullen voldoen, in principe in aanmerking komt voor een voorlopige huurkorting. De belangrijkste voorwaarden zijn het omzetcriterium en het rekening-resultaat. In paragraaf 3.5 zijn de voorwaarden nader uitgewerkt.

Achteraf wordt op basis van de jaarrekening of jaarbalans beoordeeld of de huurder ook daadwerkelijk aan de voorwaarden heeft voldaan (rechtmatigheid). Wanneer men niet aan de voorwaarden voldoet komt de huurkorting te vervallen en is de huur voor de betreffende periode alsnog verschuldigd. Als men wel aan de voorwaarden voldoet wordt de verleende huurkorting definitief vastgesteld en vindt verder geen (of slechts deels) verrekening plaats.

Over het jaar 2020 zijn inmiddels nagenoeg alle gevallen beoordeeld. Het resultaat ziet er als volgt uit:
Aantal aanvragen voor huurkortingen: 34 huurders
Aantal huurders die voor huurkorting in aanmerking komen: 18
Aantal huurders die niet in aanmerking komen voor huurkorting: 8
Aantal verzoen nog te beoordelen: 8

Het totaalbedrag aan verleende huurkortingen over 2020 valt fors lager uit dan vooraf begroot. Het bedrag ligt ruim 4 ton lager dan het door het college en raad vastgestelde maximum steunbedrag. Elke huurder is, met inachtneming van de gestelde voorwaarden, afzonderlijk beoordeelt, waarbij het bestuurlijk beoogde maatwerk maximaal is toegepast, zonder afbreuk te doen aan uniformiteit. Deze aanpak heeft er toe geleid dat de steun terecht is gekomen waar het nodig was.

Voor het hiermee samenhangende financiële overzicht wordt verwezen naar bijlage 1.Dit overzicht ziet uitsluitend op eerste tweede fase (1 april t/m 31 december 2020). De definitieve toetsing van fase 3(1 januari tot 1 april 2021) vind plaats medio 2022 plaats. Huurders die voor fase 1 en/of 2 huurkorting in aanmerking zijn gekomen zijn in de gelegenheid gesteld om ook een aanvraag in te dienen voor fase 3. In de afgelopen maanden zijn die aanvragen in behandeling genomen en voorlopig toegekend. Op basis van de jaarcijfers zal medio volgend jaar de definitieve toetsing plaatsvinden.

Belangrijkste reden dat een aantal huurders niet in aanmerking komt voor huurkorting is het feit dat men niet meer dan 25% omzetverlies heeft geleden ten opzichte van de pre-coronatijd, danwel het rekening-resultaat met meer dan 25% is verslechterd. In sommige gevallen was zelfs het eigen vermogen toegenomen.

2. Doel

De coronacrisis is voor huurders van gemeentelijke accommodaties een onvoorziene omstandigheid met grote gevolgen. Hierdoor was volwaardig gebruik van het gehuurde vaak niet langer mogelijk en kon het gehuurde de huurder géén of (sterk) verminderd huurgenot verschaffen. De gemeente wil afdoende recht doen aan deze bijzondere en onvoorziene omstandigheden voor huurders door, onder voorwaarden, tijdelijke huurkortingen te verlenen.
Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van huurders van gemeentelijke accommodaties, waarbij de insteek is dat huurders zelf, voor zover mogelijk, een verantwoordelijkheid hebben. En daarmee zoveel als mogelijk voorkomen dat maatschappelijke en culturele organisaties worden bedreigd in hun voortbestaan of failliet gaan. De meeste huurders hebben immers (grote) maatschappelijke meerwaarde, waarbij bij faillissement het risico op oninbare huren en leegstand reëel is.
Bovendien heeft de gemeente een voorbeeldfunctie. Door toepassing van de maatregelen geeft de gemeente als vastgoedeigenaar/verhuurder er blijk van de gevolgen voor de huurders gezamenlijk te dragen en dat kan als stimulans dienen voor andere vastgoedeigenaren om in onderling overleg ook huurkorting te bieden aan hun huurders.

3. Argumenten

3.1 Landelijke ontwikkelingen t.a.v. huur in relatie tot coronacrisis

De discussie over huurbetalingsregelingen in relatie tot de coronacrisis speelt sinds het begin van de eerste lockdown periode in verschillende branches. Vaste landelijk geldende richtlijnen hoe met de huurbetaling om te gaan ontbreken. Alleen bij detailhandel is men er in geslaagd om een retail akkoord te sluiten, wat er op neerkomt dat huurder en verhuurder de effecten van coronamaatregelen gelijk dragen (50/50). Huurders worden daarbij wel geacht aan te tonen dat men meer dan 25% omzetverlies heeft geleden en het verlies bovendien een direct gevolg is van de coronamaatregelen. Sommige vastgoedeigenaren hanteren 30% omzet. Gemeenten en grote vastgoedeigenaren gebruiken deze richtlijn inmiddels ook als handvat om tot onderlinge afspraken te komen.

Inmiddels zijn met betrekking tot huurkortingen verschillende gerechtelijke uitspraken gedaan. In nagenoeg alle gevallen zijn de gerechtelijke procedures door huurders aanhangig gemaakt omdat de verhuurder weigerde huurkorting te verlenen. Bij het merendeel van de gevallen heeft de rechter de huurder in het gelijk gesteld . Hoewel elk dossier zijn eigen specifieke omstandigheden kent valt wel op dat de rechters geneigd zijn om de schade, voor zover te relateren aan de coronacrisis, ten laste te brengen van beide partijen, hetgeen neerkomt op 50% huurkorting.

3.2 Omvang categorie huurders die een verzoek hebben ingediend voor een huurkorting

De gemeente heeft in totaal 107 huurders van gebouwen. Daarvan hebben 35 huurders een gemotiveerd verzoek om gedeeltelijke of volledige huurkorting ingediend sinds het begin van de coronacrisis. Circa 75% van deze huurders hebben ook daadwerkelijk huurkorting ontvangen. Deze huurders hebben afhankelijk van de categorie waartoe zij worden gerekend, een huurkorting ontvangen. De verwachting is dat het merendeel van deze groep huurders ook voor fase 4 in aanmerking komt voor huurkorting. Overigens is het niet uit te sluiten, zeker nu de coronacrisis voortduurt, dat ook andere huurders om huurkorting zullen vragen, bijvoorbeeld omdat men vorig jaar nog het eigen vermogen en reserves heeft ingezet om de crisis door te komen, maar die nu niet meer toereikend zijn om ook de schade van fase 4 op te vangen.

3.3 Categorieën huurders

Voor toepassing van de maatregelen is maatwerk nodig. De huurders die ook voor fase 4 in aanmerking komen worden, evenals voor fase 1, 2 en 3, onderscheiden in de volgende categorieën:

- Categorie 1, gesubsidieerde organisaties met een cultureel en/of maatschappelijke functie
- Categorie 2, niet gesubsidieerde organisaties met een cultureel en/of maatschappelijke functie
- Categorie 3, commerciële bedrijven
- Categorie 4, sport

Categorie 1: Gesubsidieerde organisaties met een cultureel en/of maatschappelijke functie
Deze categorie huurders heeft een belangrijke toegevoegde culturele en/of maatschappelijke waarde voor de stad en is in meer of mindere mate afhankelijk van subsidie. Naast de subsidiestroom is men ook afhankelijk van een eigen inkomstenstroom , bijvoorbeeld via kaartverkoop, verhuringen en/of horeca. Ondanks de versoepelingen in de vierde fase hebben diverse huurders door de beperkingen geen normale exploitatie kunnen voeren. In veel gevallen is, naast subsidie, nauwelijks sprake geweest van eigen inkomsten.

De impact van de coronabeperkingen is voor deze categorie vergelijkbaar met die voor fase 2 (gedeeltelijke lockdown). Aanscherpingen en versoepelingen wisselden elkaar af. Zo kregen ook de culturele instellingen meer ruimte voor programmering met inachtneming van de 1,5 m maatregel, maar hebben nog steeds te maken met beperkingen die een normale exploitatie in de weg staan.
De Schouwburg mag bijvoorbeeld maximaal 2/3 van de capaciteit van de stoelen gebruiken, waardoor de opbrengsten per voorstelling lager zijn. Ook voor podia geldt dat zij geen livemuziek mogen voeren als de bar geopend is, overeenkomstig de coronarichtlijnen.

De omvang van de financiële schade bij deze categorie huurders is wisselend. Niettemin staat vast dat de continuïteit van de tot deze categorie behorende organisaties, zonder huurkortingen van de gemeente, in het geding komt.

Categorie 2: Niet gesubsidieerde organisaties met een cultureel en/of maatschappelijke functie
De exploitatie van deze categorie draait zonder vaste gemeentesubsidie (giften en bijdragen uit bijvoorbeeld crowdfundingsacties buiten beschouwing gelaten). De bedrijfsvoering van deze organisaties is gebaseerd op commerciële principes, maar wel met een maatschappelijke doelstelling. Zij zijn in belangrijke mate afhankelijk van eigen inkomsten. Ook bij deze categorie is, vanwege de geldende beperkingen, in fase 4 nauwelijks sprake geweest van een gezonde exploitatie.
Deze categorie behoort weliswaar niet tot de gesubsidieerde organisaties of bijvoorbeeld de culturele basisinfrastructuur, maar levert wel een belangrijke bijdrage aan het voorzieningenniveau.

Categorie 3: Commerciële bedrijven
Commerciële organisaties zijn volledig afhankelijk van commerciële activiteiten met een beperkte maatschappelijke betekenis. Deze bedrijven hebben in fase 4 hun bedrijfsactiviteiten, met inachtneming

van de beperkingen, in meer of mindere mate opgepakt. De impact van de beperkingen op de exploitatie is verschillend. Sommige bedrijven hebben redelijk kunnen functioneren. Andere huurders hebben nauwelijks profijt gehad van de versoepelingen. Het verdienmodel van enkele commerciële huurders is in de kern gericht op (grote) groepen. Door de beperkingen waren grote groepen juist uitgesloten. Tegelijkertijd heeft men maanden de tijd gehad om maatregelen te nemen en de organisatie aan te passen en af te stemmen op het nieuwe normaal. Sommige bedrijven hebben een deel van hun activiteiten waar mogelijk online aangeboden.

Categorie 4: Sport
De meeste sportaccommodaties worden verhuurd aan Sport.Gouda, dat de accommodaties op haar beurt beschikbaar stelt aan de verschillende sportverenigingen. Verleende huurkortingen voor sport voor de eerste fase (in het geval van sport maart, april en mei 2020) is inmiddels door het Rijk volledig gecompenseerd door middel van de TVS-regeling. Dat geldt ook voor de tweede fase (oktober, november en december 2020). Voor de derde fase (januari, februari, maart 2021) is inmiddels compensatie aangevraagd. Voor de vierde fase wordt dat op korte termijn gedaan.

In afstemming met Sport.Gouda is bezien wat nodig is aan huurkorting voor fase 4 om Sport.Gouda en haar huurders te ondersteunen. Volgens opgave van Sport.Gouda is een huurkorting nodig van € 611.703. Omdat het Rijk naar verwachting ook voor deze periode weer 100% compensatie geeft voor sport kan Sport.Gouda haar huurders opnieuw 100% korting verlenen. Binnensportverenigingen hebben niet of nauwelijks gebruik kunnen maken van de accommodaties. Buitensportverenigingen konden slechts met veel beperkingen gebruik maken van de accommodaties. Ook was gedurende een belangrijk deel van fase 4 het horecadeel gesloten. De korting is hoger dan voor fase 3. De reden daarvoor is dat het omzetverlies over fase 3 voor Sport.Gouda achteraf groter bleek te zijn dan de door de gemeente verleende korting. Dat wordt nu gecorrigeerd in fase 4. De verwachting is dat de huurkorting evenals bij eerdere rondes volledig wordt gecompenseerd door het Rijk.
Bovenop de korting voor Sport.Gouda komt een bedrag dat bedoeld is voor sportverenigingen die rechtstreeks van de gemeente huren. Dit betreft een bedrag van € 7.668,-.

3.4 Opties voor betalingsregeling
De gemeente heeft, zoals dat ook voor eerdere fases gold, verschillende opties om huurders te ondersteunen die ook in fase 4 last ondervinden van de coronacrisis. Het betreft de volgende instrumenten:

- Betalingsregeling/uitstel van betaling: Gehele achterstallige huur blijft verschuldigd. Huurder kan gebruik maken van een (coulante) betalingsregeling.
- Gedeeltelijke huurkorting: Restant blijft verschuldigd met een aanbod voor (coulante) betalingsregeling.
- 100% huurkorting voor het totaal verschuldigde huurbedrag.

Voor het verkrijgen van huurkorting zullen dezelfde voorwaarden van huurkortingsregeling blijven gelden. Deze blijken in de praktijk effectief te werken. Zo zullen de huurders die hiervoor in aanmerking komen vooraf moeten verklaren dat zij aan de voorwaarden voldoen en dat achteraf aan moeten tonen, door overlegging van de jaarcijfers. Voorts dienen zij aannemelijk te maken dat zij maximaal gebruik hebben gemaakt van de steunmaatregelen die het Rijk beschikbaar heeft gesteld.

3.5 Randvoorwaarden om in aanmerking te komen voor huurkorting

De voorwaarden voor de huurkortingsregeling zien er als volgt uit:

Aanspraak op NOW, TVL, TOZO of Togs en/of TONK verplicht
Bij de aanvraag wordt getoetst of de aanvrager gebruik maakt van een landelijke regeling. Voordat we als verhuurder huurkorting geven verwachten we dat een huurder zelf maatregelen heeft getroffen om de schade te beperken. Indien geen gebruik is gemaakt van één van deze regelingen is de mogelijkheid te onderbouwen waarom hier geen gebruik van gemaakt is. Als er wel gebruik gemaakt had kunnen worden van de regeling maar hier geen gebruik van is gemaakt vervalt de mogelijkheid voor huurkorting.

Omzetderving groter dan 25%
Omzetderving en/of negatief rekening resultaat over 2021 dient groter te zijn dan 25% ten opzichte van het gemiddelde van 2017, 2018 en 2019 (referentiejaren).

De huurder dient bij zijn aanvraag huurkorting als gevolg van de coronacrisis opgave te doen van de te verwachten omzetderving en/of het rekening-resultaat, gerekend over het jaar 2021. Alleen gevallen waarbij de omzetderving en/of het rekening-resultaat groter is dan 25% ten opzichte van de gemiddelde jaaromzet/rekening–resultaat ten opzichte van de referentiejaren komen in aanmerking voor een huurkorting. Bepalend is de stand van omzet en/of rekening-resultaat, gerekend over het gehele jaar. Wanneer de omzetderving en/of het rekening-resultaat wordt gecompenseerd door lagere kosten vervalt in principe de noodzaak voor huurkorting.

Toetsing achteraf
Uiterlijk 1 juli 2022 dient de aanvrager op basis van de jaarrekening 2021 aan te tonen dat de omzetdaling en verlaging van het rekening-resultaat daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Huurders die geen verplichting hebben tot het opmaken van een jaarrekening worden geacht een fiscale jaarbalans te overleggen. Indien de stukken niet tijdig voor toetsing worden aangeleverd, vervalt in principe het recht op huurkorting, tenzij huurder aannemelijk kan maken dat er sprake is van overmacht.
Alleen voor de categorie sport zullen andere op de aanwijzingen van het rijk afgestemde procedures gelden.

Inzet van eigen vermogen/ reserves
Huurders worden geacht (interne) maatregelen te treffen om de schade als gevolg van de crisis te beheersen. Zo mag worden verwacht dat, waar mogelijk, het eigen vermogen en reserves zijn/worden ingezet. Bij de beoordeling zal dit element nadrukkelijk worden betrokken. Daarbij zal scherp worden gelet op de continuïteit van de betreffende organisatie. Inzet van het eigen vermogen en reserves mag niet leiden tot een risico dat het voortbestaan in gevaar zou kunnen komen. Met name deze randvoorwaarde vraagt om maatwerk.

3.6 Argumenten aanvullende maatregelen: Tijdelijke subsidieregeling Covid-19 schade cultuur

Voor de culturele organisaties heeft het college in november 2020 een aanvullende tijdelijke subsidieregeling ingesteld om hen tegemoet te komen in de door corona ontstane tekorten en gemaakte meerkosten bij activiteiten. De regeling heeft een looptijd tot 1 januari 2022. Deze regeling is laagdrempelig en breed toegankelijk voor alle culturele organisaties die in de vastgestelde kaders passen; ook organisaties die niet huren van de gemeente. Deze regeling wordt gefinancierd door Rijkscompensatiemiddelen ten behoeve van cultuur.

De eerste aanvraagronde heeft plaatsgevonden in de periode december 2020 - februari 2021.
In totaal hebben voor de eerste ronde 19 Goudse organisaties een aanvraag ingediend en subsidie ontvangen, waarvan 5 ook een huurrelatie hebben met de gemeente. Zij vallen in categorie 1 en 2 voor de huurkorting.
De regeling is geëvalueerd en doordat het Rijk opnieuw compensatiemiddelen cultuur beschikbaar heeft gesteld, heeft de gemeenteraad in april 2021 opnieuw budget beschikbaar kunnen stellen voor een nieuwe aanvraagronde.
De tweede aanvraagronde heeft plaatsgevonden in de periode juni-juli 2021. Toen hebben ook 19 organisaties een aanvraag ingediend, niet allemaal dezelfde als in de eerste ronde. Vijf van deze organisaties hebben een huurrelatie met de gemeente, in categorie 1 en 2, evenals in de eerste ronde.
Het Rijk heeft ook voor de tweede helft van 2021 extra middelen toegezegd aan gemeenten voor cultuur, maar daar wordt medio oktober meer over bekend. Pas dan kan bepaald worden of en hoe de subsidieregeling wordt ingezet.

3.7 Argumenten financieel

In de gemeentelijke begroting 2021 is geen rekening gehouden met de te verlenen huurkorting. Eind vorig jaar leek de crisis redelijk onder controle en was de verwachting dat de samenleving met ingang van 2021 opengesteld zou worden.
Voor fase 4 (1 april tot 1 juli 2021) wordt rekening gehouden met een totaalbedrag aan huurkorting van € 258.644,-- exclusief Sport . Met betrekking tot sport wordt rekening gehouden met volledige compensatie door het Rijk.
Verondersteld wordt dat alle huurders die huurkorting hebben ontvangen voor de eerste drie fasen ook in aanmerking zullen komen voor huurkorting voor de vierde fase. De kosten kunnen uiteindelijk lager uitvallen als blijkt dat minder huurders in aanmerking komen, bijvoorbeeld wanneer men minder schade heeft geleden dan aanvankelijk is opgegeven. Tegelijkertijd wordt rekening gehouden met nieuwe huurders die niet eerder om huurkorting hebben gevraagd. Nieuwe aanvragen zullen worden beschouwd

als een aanvraag voor de derde fase. Er kunnen dus geen aanvragen meer worden ingediend voor de eerste en tweede fase.

3.8 Argumenten juridisch

De gemeente heeft alle huurders die een verzoek voor huurkorting indienden in beginsel uitstel van betaling verleend, voor zover het verzoek is gerelateerd aan de coronacrisis. Verleende huurkortingen worden schriftelijk vastgelegd. De toekenning van de huurkorting is pas definitief nadat een rechtmatigheidscontrole achteraf, naar verwachting in de loop van 2022, heeft plaatsgevonden.

Het verlenen van een huurkorting aan een huurder houdt juridisch in een wijziging van de overeenkomst door het geven van een tijdelijke huurverlaging. Dit indien en doordat er sprake is van onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de verhuurder ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst verlangt. Per categorie huurders wordt, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van de huurders, de hoogte van de huurkorting bepaald.

Van belang is dat door het verlenen van huurkortingen niet in strijd mag worden gehandeld met het verbod op het verlenen van staatsteun (met name steunmaatregelen in de vorm van lagere huur) dan wel met de eisen als vermeld in de wet markt en overheid.

In de afgelopen periode is een aantal rechterlijke uitspraken in kort geding gedaan over compensatie door verhuurders ten aanzien van de huursom. In nagenoeg alle gevallen zijn de uitspraken in het voordeel van huurders uitgevallen. Het komt er op neer dat vanwege onvoorziene omstandigheden het contract aangepast dient te worden en de huurder niet de volledige huur verschuldigd is over de periode dat hij geen gebruik heeft kunnen maken van het gehuurde. De uitspraken komen er overwegend op neer dat de huurder, voorzover voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden, de helft van de huur is verschuldigd over de lockdownperiode (50/50). Omstandigheden, waarbij geen sprake is van een lockdown, maar wel van overheidswege beperkingen gelden, maken een juridische beoordeling complexer, omdat de beperkingen een verschillende uitwerking hebben op de huurders.

4. Kanttekeningen

Kwijtschelding van huur kan, in die gevallen waarbij de huur is belast met btw, onbedoelde negatieve fiscale effecten hebben voor de huurder. De fiscalist adviseert dan ook om in termen te spreken van huurkortingen in plaats van kwijtschelding.

Uitvoering van de voorgestelde huurkortingen zal pas worden gestart nadat de raad heeft besloten om de met de huurkortingen gemoeide kosten ten laste te brengen van de algemene reserve.

5. Financieel kader/businesscase

Het voorstel voor de huurkortingen voor fase 4 (1 april 2021 tot 1 juli 2021) ziet er als volgt uit:

Cat.	soort	Maximale huurkorting in % 4e fase	Maximale huurkorting 4e fase
1	gesubsidieerd met een maatschappelijk/culturele functie	75	€ 209.518,83
2	niet gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijk/culturele functie	50	€ 40.271,38
3	commerciële bedrijven	25	€ 8.853,59
4	Sport	53	€ 619.371
	Totaal afgerond		€ 874.181

Voorliggend voorstel ziet op een totaalbedrag aan te verlenen huurkortingen voor fase 4 en bedraagt € 258.644,--(exclusief Sport).

De huurkorting voor sport over de vierde fase bedraagt € 619.371. De Rijkscompensatie wordt ten gunste gebracht van de algemene reserve.

Een nadere specificatie van huurders en bijbehorende huurkortingen is als bijlage 2 bijgevoegd.

De raad zal worden voorgesteld om de voorgestelde huurkortingen voor fase4, groot € 258.644,-, in beginsel binnen hetzelfde programma te dekken. Mocht het Programmabudget hiertoe niet toereikend zijn, dan zal een en ander in de vierde begrotingswijziging worden voorgelegd aan de raad.

Met betrekking tot de categorie Sport, groot € 619.371 wordt voorgesteld om dekking via de Algemene reserve te laten verlopen. De rijksbijdrage voor sport wordt vervolgens ten gunste gebracht van de algemene reserve.

6. Vervolg/ planning

Na positieve besluitvorming van het college wordt de raad voorgesteld om de huurkortingen fase 4 (1 april 2021 tot 1 juli 2021) voor de categorieën 1 tot en met 3 in beginsel binnen hetzelfde programma te dekken en eerst nadat is komen vast te staan dat het budget niet toereikend is dekking te organiseren via de vierde begrotingswijziging. Met betrekking tot de categorie Sport zal de raad worden voorgesteld om de huurkorting alsmede de Rijkscompensatie af te wikkelen via de algemene reserve. Eerst nadat de raad positief heeft besloten wordt uitvoering gegeven aan het college- en raadsbesluit.