

Herziene Coulanceregeling Verhuur gemeentelijk vastgoed Rotterdam

periode 15 maart 2020 t/m 1 april 2021

d.d. 2 maart 2021

1. Aanleiding

De Corona-crisis grijpt diep in onze samenleving in, zo ook in de gemeente Rotterdam. De pandemie heeft grote gevolgen voor alle huurders van gemeentelijk vastgoed. Eerder heeft de gemeente een coulanceregeling vastgesteld die deze huurders in staat stelt om hun huurbetalingsverplichtingen voor een bepaalde periode uit te stellen. De huidige coulanceregeling biedt echter geen blijvende oplossing. Huurschulden stapelen zich op en zullen op enig moment moeten worden afgelost. Opschorting van de huur biedt, anders gezegd, te weinig perspectief. De gevolgen van de Corona-crisis zijn tegelijkertijd niet in de huurovereenkomsten van voor 1 maart 2020 voorzien. Het is daarom redelijk om deze gevolgen naar evenredigheid over partijen en met inachtneming van alle omstandigheden van het geval te verdelen. De gemeente ziet dit uitgangspunt ook terug in de nu toe gepubliceerde huurrechtspraak.

De gemeente heeft daarom besloten om de bestaande coulanceregeling te herzien. De gemeente kiest daarbij voor een regeling die niet meer uitgaat van een voortzetting van de opschorting van de huurbetalingsverplichting, maar die een definitieve korting op de huurprijs tot uitgangspunt neemt. De herziene coulanceregeling heeft tot gevolg dat een deel van de huurachterstand van de huurder, als wordt voldaan aan de voorwaarden van de herziene regeling, definitief wordt kwijtgescholden. De omvang van de huurkorting is afhankelijk van een aantal factoren, waaronder de omvang van het door de huurder als gevolg van de Corona-crisis geleden omzet- of inkomstenverlies en de periode(n) waarin de huurder geheel of gedeeltelijk het gehuurde niet voor zijn onderneming of bedrijfsvoering kon exploiteren.

De herziene coulanceregeling gaat in op 1 april 2021 en heeft uitsluitend betrekking op de periode van **15 maart 2020 tot en met 1 april 2021**. In deze toelichting worden de voorwaarden en uitgangspunten van de herziene coulanceregeling omschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

2. het toepassingsbereik van de herziene coulanceregeling,
3. de verschillende categorieën huurders en huurobjecten waarop de herziene coulanceregeling van toepassing is,
4. de voorwaarden waaraan een huurder moet voldoen om voor de herziene coulanceregeling in aanmerking te komen,
5. de voor de verschillende type huurders en huurobjecten geldende deelregelingen,
6. de hardheidsclausule, en
7. de procedure die bij de toepassing van de herziene coulanceregeling in acht wordt genomen.

De herziene coulanceregeling is, voor alle duidelijkheid, **niet van toepassing** op huurders van **woonruimte** dan wel van andere objecten die in overwegende mate voor woonruimte worden gebruikt. De herziene coulanceregeling is eveneens **niet van toepassing** op huurders van losse stroken c.q. stukken grond waarop door huurders geen bebouwing is aangebracht. Hierbij valt bijv. te denken aan snippergroen.

2. Toepassingsbereik

De herziene Coulancregeling is, uitsluitend van toepassing op:

- a) Huurovereenkomsten die **vóór 1 maart 2020** zijn gesloten;
- b) Huurbetalingsverplichtingen die betrekking hebben op de periode van **15 maart 2020 tot 1 april 2021**;
- c) Huurovereenkomsten waarbij **geen** sprake is van een **structurele huurachterstand** die al voor het uitbreken van de Corona-crisis is ontstaan en waarvoor de gemeente reeds een incassotraject voorbereidt of heeft opgestart;
- d) Huurovereenkomsten waarover tussen de gemeente en de huurder **geen juridische procedure** loopt met betrekking tot huurachterstanden of andere tekortkomingen van de huurder op grond van de huurovereenkomst;
- e) Huurders die **vóór 1 juli 2021** door middel van het aanvraagformulier dan wel anderszins op de herziene coulancregeling een beroep hebben gedaan.

3. Categorie huurder

Bij de toepassing van de herziene coulancregeling maakt de gemeente een onderscheid tussen **drie verschillende categorieën huurders**, namelijk (a) commerciële huurders, (b) de maatschappelijke huurders en (c) de zgn. bijzondere gevallen.

Ad (a) Commerciële huurders

Onder een commerciële huurder wordt verstaan een huurder die ten behoeve van de uitoefening van zijn bedrijf vastgoed van de gemeente huurt. Het kan daarbij gaan om winkel- of horecaruimte, bedrijfs- of kantoorruimte. Commerciële huurders kunnen eenmanszaken, v.o.f. 's of kleine B.V.'s zijn, maar ook grote(re) ondernemingen. De gemeente verwacht dat de impact van de Corona-crisis voor kleinere commerciële huurders groter zal zijn dan voor de grotere commerciële huurders.

Ad (b) Maatschappelijke huurders

Maatschappelijke huurders zijn huurders die van de gemeente vastgoed huren dat hoofdzakelijk een maatschappelijk, niet commercieel, doel dient. Tot deze groep huurders behoren bijvoorbeeld huurders die binnen de Sport-, Kunst, en Cultuursector actief zijn, sociale ondernemers en particuliere huurders met een maatschappelijke functie. Het maatschappelijke en publieke belang van het voortbestaan van deze huurders vormen voor de gemeente een reden om ook deze huurders onder de herziene coulancregeling te laten vallen.

Ad (c) Bijzondere gevallen

Naast de commerciële en maatschappelijke huurders kent Rotterdam ook een aantal huurders die binnen de Rotterdamse samenleving een bijzondere positie innemen. Voor deze categorie huurders stelt de gemeente een maatwerkregeling vast. Of sprake is van een bijzonder geval wordt door de gemeente aan de hand van een veelheid aan factoren vastgesteld. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om huurders die een wettelijke of publieke taak vervullen binnen de gemeente Rotterdam, huurders wiens taken en/of functies niet dan wel alleen tegen onhoudbare kosten overgenomen kunnen worden, huurders wiens "omvallen" tot blijvende kosten voor de gemeente kan leiden, huurders waarvan andere partijen voor hun voortbestaan afhankelijk zijn, huurders die voor de gemeente Rotterdam, gebieden, buurten of wijken een unieke rol of functie(s) vervullen of huurders die in relevante mate direct of indirect verantwoordelijk zijn voor de werkgelegenheid in een bepaald gebied van Rotterdammers.

3. Type huurobject

Binnen de twee hoofdcategorieën van huurders (commercieel en maatschappelijk) maakt de gemeente een onderscheid tussen huurobjecten waarvan het **voor de exploitatie van de onderneming/bedrijfsvoering van de huurder noodzakelijk is om gebruik te – blijven – maken van het gehuurde** (denk hierbij aan bijv. horeca of winkelruimte) en huurobjecten

waarbij dit (in beginsel) niet het geval is (denk bijv. aan kantoorruimte, waarvoor geldt dat de huurder vanwege het thuiswerken niet of aanzienlijk minder afhankelijk is van het gebruik van het gehuurde). Indien de huurder zijn onderneming of bedrijfsvoering ook zonder van het gehuurde gebruik te maken, kan blijven voortzetten, zal de impact van de Corona-crisis op zijn resultaten/inkomsten nihil zijn. Dat ligt anders voor de huurder die voor zijn onderneming/bedrijfsvoering geheel of gedeeltelijk afhankelijk is van het gebruik van het gehuurde.

De herziene coulanceregeling is daarom **niet van toepassing** op de huurder, commercieel dan wel maatschappelijk, die voor de exploitatie van de onderneming/bedrijfsvoering **niet afhankelijk** is van het gebruik van het gehuurde. Dat zal steeds het geval zijn waarin het huurobject geheel of grotendeels als kantoorruimte wordt gebruikt.

De huurobjecten waarvan het voor de exploitatie van de onderneming/bedrijfsvoering van de huurder noodzakelijk is om gebruik te maken van het gehuurde, kunnen worden verdeeld in **twee groepen**:

- a) huurobjecten die **van overheidswege zijn gesloten** (bijv. horeca, sportscholen en musea), en
- b) huurobjecten die **(gedeeltelijk) geopend zijn gebleven** (bijv. essentiële winkels, zoals winkels voor levensmiddelen).

Gemengde objecten

De gemeente verhuurt ook objecten met een gemengde functie/contractuele bestemming. Voor dit type huurobjecten zal steeds worden beoordeeld voor welke functie/contractuele bestemming het huurobject **in overwegende mate** wordt gebruikt. Exploiteert de huurder bijvoorbeeld een horecaruimte die louter ondersteunend is aan een culturele instelling zoals een museum, dan wordt van deze museumfunctie uitgegaan. Hetzelfde is aan de orde bij binnen- en buitensportverenigingen die over een kantine beschikken. Ook hier gaat de gemeente uit van een sportaccommodatie. Voor huurobjecten die tevens over een kantoorruimte beschikken die ondersteunend is aan een museum- of andere functie, hanteert de gemeente dezelfde benadering; ook hier gaat de gemeente dan uit van deze museum- of andere functie.

4. Voorwaarden waaraan de huurder moet voldoen

Voor een succesvol beroep op de herziene coulanceregeling zal de huurder aan een aantal voorwaarden moeten voldoen:

- a) er moet sprake zijn van een verlies aan omzet of inkomsten dat door de huurder afdoende is onderbouwd;
- b) eventueel door de huurder ontvangen overheidssteun wordt uitdrukkelijk bij de bepaling van de hoogte van de huurkorting betrokken;
- c) indien sprake is van een omzethuur zal alleen sprake kunnen zijn van een korting op de vaste huurprijs.

Ad a) Omzet- of inkomstenverlies, onderbouwing, staffel

Bij de beoordeling of een huurder in aanmerking komt voor een huurkorting is de omvang, oorzaak en onderbouwing van het omzet- of inkomstenverlies leidend. Indien **geen sprake** is geweest **van omzet- of inkomstenverlies**, dan is de herziene coulanceregeling **niet van toepassing**, ook niet als de huurder voor zijn onderneming/bedrijfsvoering afhankelijk is van het gebruik van het gehuurde.

Indien sprake is van omzet- of inkomstenverlies van de huurder, komt de huurder alleen voor een huurkorting in aanmerking indien het omzet- of inkomstenverlies ook daadwerkelijk het gevolg is van de Corona-crisis en in de dat kader getroffen overheidsmaatregelen. Is er een **andere oorzaak** voor het omzet- of inkomstenverlies dan de Corona-crisis (bijv. de financiële

moeilijkheden van de huurder waren er al vóór 31 december 2019 of zijn het gevolg van marktomstandigheden), dan is de herziene coulanceregeling **niet van toepassing**.

Een beroep door een huurder op de herziene coulanceregeling wordt pas in behandeling genomen, indien het verzoek van de huurder tenminste de navolgende informatie bevat:

1. de omzet/resultaten/inkomsten over de jaren 2019, 2020 en 2021 inclusief een procentuele vergelijking van de omzet/resultaten/inkomsten over deze jaren, en
2. een beschrijving van de financiële gevolgen van de Corona-crisis voor de onderneming/bedrijfsvoering van de huurder tot dusverre, en
3. een opgave van de door de huurder reeds ontvangen steun of ander genoten voordelen vanwege generieke regelingen voor het bedrijfsleven (bijv. de NOW-regeling), en
4. een opgave van de door de huurder reeds ontvangen eventuele andere subsidieverstrekingen vanuit het Rijk, provincie of de gemeente.

Het is mogelijk dat de huurder met zijn onderneming of bedrijfsvoering **in 2019 nog niet – geheel – actief** was. In dat geval:

1. dient een – onderbouwde - prognose voor het jaar 2020 te worden toegezonden;
2. gelden voor de maanden januari/februari 2021, de maanden januari/februari 2020 als referentiemaanden, en
3. geldt voor de maand maart 2021, de maand maart 2019 als referentiemaand, indien de huurder zijn onderneming reeds in maart 2019 exploiteerde.

NB De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om het door de huurder gestelde omzet- of inkomstenverlies, op kosten van de gemeente, door een externe accountant te laten toetsen. De huurder dient hieraan zijn medewerking te verlenen.

Staffel omzet-of inkomstenverlies

Bij de berekening van de hoogte van de huurkorting wordt onder meer rekening gehouden met de hoogte van het omzet-of inkomstenverlies. De gemeente hanteert hierbij een staffel. Indien het omzet- of inkomstenverlies **minder dan 30%** is, ontvangt de huurder **geen huurkorting**. Voor het omzet- of inkomstenverlies boven de 30% hanteert de gemeente de volgende categorieën:

- een omzet-of inkomstenverlies **tussen 30% en 50%**,
- een omzet-of inkomstenverlies **tussen 50% en 70%**, en
- een omzet-of inkomstenverlies **boven de 70%**.

Ad b) Correctie vanwege van overheidswege ontvangen steun

Uitgangspunt van de herziene coulanceregeling is dat eventueel door de huurder ontvangen steun op de hoogte van de huurkorting in mindering wordt gebracht. Er vindt daarom een correctie op de huurkorting plaats, indien de huurder in de periode 15 maart 2020 tot 1 april 2021 aanspraak heeft gemaakt en/of nog aanspraak kan maken op andere financiële steun- of subsidieregelingen van het Rijk, provincie en/of de gemeente. Voor de berekening van de hoogte van de huurkorting wordt uitgegaan van het omzet- of inkomstenverlies na aftrek van de door de huurder reeds ontvangen steun.

De herziene coulanceregeling is **niet van toepassing** op huurders die gedurende de periode 15 maart 2020 tot 1 april 2021 **volledig zijn gesubsidieerd of anderszins volledig zijn gesteund** door het Rijk, de provincie en/of de gemeente.

Ad c) Omzethuur

Indien sprake is van een omzet gerelateerde huurprijs, wordt de huurder reeds voor zijn omzetverlies gecompenseerd; minder omzet betekent immers ook een lagere huurprijs. In deze gevallen wordt alleen een eventuele korting toegepast op het **vaste gedeelte van de huurprijs**. Ontbreekt een vast gedeelte, dan blijft een huurkorting uit.

5. Deelregelingen

Voor de berekening van de huurkorting maakt de gemeente per cluster aan huurobjecten een onderscheid in verschillende perioden. Dit onderscheid houdt verband met de aard en omvang van de als gevolg van de Corona-crisis getroffen overheidsmaatregelen die in de periode van 15 maart 2020 tot 1 april 2021 sterk uiteenliepen en daardoor voor de huurders verschillende gevolgen had. De gemeente gaat voor de hierna omschreven clusters aan huurobjecten uit van de navolgende **3 verschillende perioden**:

Periode 1:

- 1.a. de periode 15 maart 2020 tot 1 juni 2020;
- 1.b. de periode 15 maart 2020 tot 1 juli 2020;
- 1.c. de periode 15 maart 2020 tot 15 december 2020;
- 1.d. de periode 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021;

Periode 2:

- 2.a. de periode 1 juni 2020 tot 14 oktober 2020;
- 2.b. de periode 1 juli 2020 tot 14 oktober 2020;
- 2.c. de periode 1 juni 2020 tot 15 december 2020;

Periode 3:

- 3.a. de periode 14 oktober 2020 t/m 31 maart 2021;
- 3.b. de periode 15 december tot 1/m 31 maart 2021.

5.A Deelregeling restaurants/cafés/strandtenten

In de periode van 15 maart 2020 tot 1 juni 2020 zijn de *restaurants/cafés* van overheidswege gesloten. Nadien zijn de restaurants/cafés vanaf 14 oktober 2020 wederom gesloten. In de tussenliggende periode waren de restaurants/cafés geopend, zij het dat er restricties golden met betrekking tot het aantal gasten dat de restaurants/cafés mochten ontvangen. De gemeente hanteert, afhankelijk van de hoogte van het omzet- of inkomstenverlies, een kortingspercentage van maximaal 50% voor volledige sluitingen en van maximaal 25% kortingspercentage voor gedeeltelijke sluitingen. De gemeente hanteert voor strandtenten dezelfde percentages

Voor de restaurants/cafés/strandtenten geldt de navolgende regeling:

Omvang omzetverlies	Periode 15 maart 2020 tot 1 juni 2020	Periode 1 juni 2020 tot 14 oktober 2020	Periode vanaf 14 oktober t/m 31 maart 2021
Omzetverlies < 30%	Geen huurkorting	Geen huurkorting	Geen huurkorting
Omzetverlies 30% tot 50%	30% huurkorting	15% huurkorting	30% huurkorting
Omzetverlies 50 tot 70%	40% huurkorting	20% huurkorting	40% huurkorting
Omzetverlies > 70%	50% huurkorting	25% huurkorting	50% huurkorting

5B Deelregeling niet-essentiële winkelruimte

De gemeente maakt een onderscheid tussen essentiële en niet-essentiële winkels. Essentiële winkels zijn gedurende de Corona-crisis steeds geopend geweest. Essentiële winkels zijn:

- locaties voor zakelijke en financiële dienstverlening
- levensmiddelenwinkels (eten en drinken)
- warenmarkten voor levensmiddelen
- apotheken
- drogisterijen
- dierenspeciaalzaken
- audiciens en opticiens
- tankstations
- winkels voor zorg- en welzijnshulpmiddelen
- wasserijen en stomerijen

- groothandels (business to business)
- winkels buiten voor uitsluitend bloemenverkoop.

Voorbeelden van niet-essentiële winkelruimte zijn winkelruimte die worden gebruikt voor alle vormen van detailhandel en sportscholen en fitnesscentra.

In de periode van 15 maart 2020 tot 15 december 2020 zijn de niet-essentiële winkels geopend geweest. Wel zijn de bezoekersaantallen van de niet-essentiële winkels gedaald. Anderzijds staat vast dat verkoop in de winkels nog steeds mogelijk was, alsmede dat retailers de mogelijkheid hadden en hebben tot online verkoop. Gelet hierop hanteert de gemeente, afhankelijk van de hoogte van het omzet- of inkomstenverlies, een maximaal kortingspercentage van 25% voor deze periode. Vanaf 15 december 2020 zijn de niet-essentiële winkels van overheidswege gesloten. Vanaf deze datum tot het moment dat de niet-essentiële winkels weer geopend worden, hanteert de gemeente, afhankelijk van de hoogte van het omzet- of inkomstenverlies, een maximaal kortingspercentage van 50%.

Voor niet-essentiële winkelruimte geldt de navolgende regeling:

Omvang omzetverlies	Periode 15 maart 2020 tot 15 december 2020	Periode vanaf 15 december t/m 31 maart 2021
Omzetverlies < 30%	Geen huurkorting	Geen huurkorting
Omzetverlies 30% tot 50%	15% huurkorting	30% huurkorting
Omzetverlies 50 tot 70%	20% huurkorting	40% huurkorting
Omzetverlies > 70%	25% huurkorting	50% huurkorting

5C Deel regeling (binnen)sportaccommodaties

De (binnen)sportaccommodaties (waaronder begrepen zwembaden) zijn vanaf 15 maart tot 1 juli 2020 gesloten geweest. In de periode van 1 juli 2020 tot 14 oktober 2020 zijn de sportaccommodaties, met beperkingen, geopend geweest. Nadien zijn de sportaccommodaties vanaf 14 oktober 2020 wederom gesloten. De gemeente hanteert, afhankelijk van de hoogte van het omzet- of inkomstenverlies, een kortingspercentage van maximaal 50% voor volledige sluitingen en van maximaal 25% kortingspercentage voor gedeeltelijke sluitingen.

Voor sportaccommodaties geldt de navolgende regeling:

Omvang omzetverlies	Periode 15 maart 2020 tot 1 juli 2020	Periode 1 juli 2020 t/m 13 oktober 2020	Periode vanaf 14 oktober t/m 31 maart 2021
Omzetverlies < 30%	Geen huurkorting	Geen huurkorting	Geen huurkorting
Omzetverlies 30% tot 50%	30% huurkorting	15% huurkorting	30% huurkorting
Omzetverlies 50 tot 70%	40% huurkorting	20% huurkorting	40% huurkorting
Omzetverlies > 70%	50% huurkorting	25% huurkorting	50% huurkorting

5D Deelregeling culturele instellingen

Culturele instellingen zijn vanaf 15 maart tot 1 juni 2020 gesloten geweest en in de periode van 1 juni 2020 tot 15 december 2020, met beperkingen, geopend geweest. Vanaf 15 december 2020 zijn de culturele instellingen wederom gesloten. De gemeente hanteert, afhankelijk van de hoogte van het omzet- of inkomstenverlies, een kortingspercentage van maximaal 50% voor volledige sluitingen en van maximaal 25% kortingspercentage voor gedeeltelijke sluitingen.

Voor culturele instellingen geldt de navolgende regeling:

Omvang omzetverlies	Periode 15 maart 2020 tot 1 juni 2020	Periode 1 juni 2020 t/m 14 december 2020	Periode vanaf 15 december t/m 31 maart 2021
Omzetverlies < 30%	Geen huurkorting	Geen huurkorting	Geen huurkorting
Omzetverlies 30% tot 50%	30% huurkorting	15% huurkorting	30% huurkorting
Omzetverlies 50 tot 70%	40% huurkorting	20% huurkorting	40% huurkorting
Omzetverlies > 70%	50% huurkorting	25% huurkorting	50% huurkorting

5E Deelregeling welzijn

De welzijnsaccommodaties (bijvoorbeeld bibliotheken) zijn vanaf 15 maart tot 1 juni 2020 gesloten geweest. In de periode van 1 juni 2020 tot 15 december 2020 zijn deze accommodaties, met beperkingen, geopend geweest. Nadien zijn de accommodaties vanaf 15 december 2020 wederom gesloten. De gemeente hanteert, afhankelijk van de hoogte van het omzet- of inkomstenverlies, een kortingspercentage van maximaal 50% voor volledige sluitingen en van maximaal 25% kortingspercentage voor gedeeltelijke sluitingen.

Voor welzijnsaccommodaties geldt de navolgende regeling:

Omvang omzetverlies	Periode 15 maart 2020 tot 1 juni 2020	Periode 1 juni 2020 t/m 14 december 2020	Periode vanaf 14 december t/m 31 maart 2021
Omzetverlies < 30%	Geen huurkorting	Geen huurkorting	Geen huurkorting
Omzetverlies 30% tot 50%	30% huurkorting	15% huurkorting	30% huurkorting
Omzetverlies 50 tot 70%	40% huurkorting	20% huurkorting	40% huurkorting
Omzetverlies > 70%	50% huurkorting	25% huurkorting	50% huurkorting

5F Deelregeling discotheken/evenementenlocaties

Vanaf het uitbreken van het Corona-virus zijn de discotheken/evenementenlocaties geheel gesloten geweest. Er kan daarom aansluiting worden gezocht bij een huurkorting van maximaal 50% die wordt toegepast bij restaurants/café's, een en ander ook afhankelijk van de hoogte van het omzet- of inkomstenverlies.

Voor discotheken/evenementenlocaties geldt de navolgende regeling:

Omvang omzetverlies	Periode 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021
Omzetverlies < 30%	Geen huurkorting
Omzetverlies 30% tot 50%	30% huurkorting
Omzetverlies 50 tot 70%	40% huurkorting
Omzetverlies > 70%	50% huurkorting

5G Deelregeling contactberoepen

Van 15 maart tot 1 juni 2020 zijn de huurders met contactberoepen (bijv. kapsalons en massagesalons) gesloten geweest. Vanaf 1 juni 2020 tot 15 december 2020 waren de ze huurder weer open, zij het met beperkingen. Vanaf 15 december 2020 tot 3 maart 2021 zijn de huurders met contactberoepen wederom gesloten. De gemeente hanteert, afhankelijk van de hoogte van het omzet- of inkomstenverlies, een kortingspercentage van maximaal 50% voor volledige sluitingen en van maximaal 25% kortingspercentage voor de opening met beperkingen.

Voor de huurders met contactberoepen geldt de navolgende regeling:

Omvang omzetverlies	Periode 15 maart 2020 tot 1 juni 2020	Periode 1 juni 2020 t/m 14 december 2020	Periode vanaf 15 oktober t/m 31 maart 2021
Omzetverlies < 30%	Geen huurkorting	Geen huurkorting	Geen huurkorting
Omzetverlies 30% tot 50%	30% huurkorting	15% huurkorting	30% huurkorting
Omzetverlies 50 tot 70%	40% huurkorting	20% huurkorting	40% huurkorting
Omzetverlies > 70%	50% huurkorting	25% huurkorting	50% huurkorting

5H Deelregeling bioscopen

Van 15 maart tot 1 juni 2020 zijn de bioscopen gesloten geweest. Tussentijds zijn de bioscopen, met restricties open geweest. Vanaf 15 december 2020 zijn de bioscopen wederom gesloten. De gemeente hanteert, afhankelijk van de hoogte van het omzet- of inkomstenverlies, een kortingspercentage van maximaal 50% voor volledige sluitingen en van maximaal 25% kortingspercentage voor de opening met beperkingen.

Voor bioscopen geldt de navolgende regeling:

Omvang omzetverlies	Periode 15 maart 2020 tot 1 juni 2020	Periode 1 juni 2020 t/m 14 december 2020	Periode vanaf 15 december t/m 31 maart 2021
Omzetverlies < 30%	Geen huurkorting	Geen huurkorting	Geen huurkorting
Omzetverlies 30% tot 50%	30% huurkorting	15% huurkorting	30% huurkorting
Omzetverlies 50 tot 70%	40% huurkorting	20% huurkorting	40% huurkorting
Omzetverlies > 70%	50% huurkorting	25% huurkorting	50% huurkorting

6. Hardheidsclausule

Er kan aanleiding zijn om in zeer bijzondere gevallen buiten de kaders van deze herziene coulanceregeling toch coulance te verlenen, indien toepassing van deze herziene coulanceregeling, gelet op het doel en de strekking van deze regeling leidt tot een onaanvaardbaar en buitensporig resultaat. Of hiertoe aanleiding bestaat, is uitsluitend aan het exclusieve oordeel van de gemeente voorbehouden. Hierbij wordt opgemerkt dat de herziene coulanceregeling juist getroffen is om recht te doen aan het feit dat de huurders van gemeentelijk vastgoed hard zijn getroffen door de gevolgen van de Corona-crisis en de in dat kader genomen overheidsmaatregelen. De regeling ziet dus al op een uitzonderingssituatie. Daarom zal de gemeente slechts in zeer uitzonderlijke gevallen aanleiding zien om van deze regeling af te wijken.

7. Procedure

Alle huurders van gemeentelijk vastgoed ontvangen van de gemeente een brief, waarin zij geïnformeerd worden over de herziene coulanceregeling. Daartoe zullen twee typen brieven worden verstuurd, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen volledige gesubsidieerde huurders, die niet in aanmerking komen voor coulance, en huurders die niet of gedeeltelijk gesubsidieerd worden en wel voor coulance in aanmerking kunnen komen. Huurders die voor de herziene coulanceregeling in aanmerking willen komen, kunnen het tevens bij de brief gevoegde aanvraagformulier invullen en voorzien van de verzochte informatie aan de gemeente per post dan wel per e-mail toezenden.

De huurders van gemeentelijk vastgoed kunnen zich binnen een periode van 3 maanden bij de gemeente aanmelden. Na afloop van deze periode kan op de herziene coulanceregeling geen beroep meer worden gedaan. De huurder die geen beroep op doet op deze regeling dan wel de termijn van 3 maanden laat verstrijken, heeft uiteraard het recht om bij de rechter een huurkorting te vorderen.

Na ontvangst van het aanvraagformulier zal de gemeente beoordelen of de huurder voor een beroep op de herziene coulanceregeling in aanmerking komt. Indien de gemeente dat nodig acht, kan de huurder om nadere informatie worden verzocht. De gemeente streeft er naar binnen een termijn van 4 weken na ontvangst van het aanvraagformulier de huurder te berichten of en zo ja, in welke mate de huurder voor een huurkorting in aanmerking komt. De huurder ontvangt daarvan schriftelijk bericht van de gemeente. De aan de huurder verleende huurkorting zal in een vaststellingsovereenkomst worden vastgelegd die door zowel de gemeente als de huurder worden ondertekend.

In deze vaststellingsovereenkomst zullen – indien nodig – eveneens nadere afspraken worden gemaakt over de termijn waarbinnen de huurder een eventueel nog bestaande betalingsachterstand, met inachtneming van de verleende huurkorting, zal inlopen. De gemeente zal zich in de vaststellingsovereenkomst uitdrukkelijk het recht voorbehouden om een reeds verleende huurkorting terug te vorderen, indien blijkt dat een huurder onjuiste of onvolledige informatie aan de gemeente heeft verschaft dan wel indien blijkt dat er vanuit het Rijk, provincie of de gemeente steun is dan wel wordt verleend aan de huurder die niet meegenomen is dan wel kon worden bij de toepassing van de herziene coulanceregeling.