

collegevoorstel

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

steller
R. Ihataren

gouda
23 november 2020

dossiernummer
4579

telefoon
0182-588371

onderwerp
Huurkortingen voor huurders gemeentelijke accommodaties als gevolg van de coronacrisis tweede fase

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 75%, voor de periode 1 juli t/m 31 december 2020 aan categorie 1 huurders, gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijke/culturele functie.

2. Het verlenen van huurkorting ter hoogte van 50%, voor de periode 1 juli t/m 31 december 2020 aan categorie 2 huurders, niet gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijk/culturele functie.

3. Het verlenen van huurkorting ter hoogte van 25%, voor de periode 1 juli t/m 31 december 2020 aan categorie 3 huurders (commerciële bedrijven).

4. Het verlenen van huurkorting ter hoogte van € 495.634,-, voor de periode 1 juni t/m 31 december 2020, aan categorie 4 (Sport).

5. De onder 1 t/m 4 genoemde huurkortingen te verlenen onder de voorwaarden dat de huurder over 2020

    - een omzetderving (lees: rekening resultaat) heeft van meer dan 25% over 2020, voorzover gerelateerd aan de coronacrisis, gerekend ten opzichte van het gemiddelde over de afgelopen drie jaren;

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

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

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

7. Uitstel van betaling te verlenen aan de huurders die huurkorting hebben ontvangen over de eerste en/of tweede fase voor het eerste kwartaal 2021 tot 31 maart 2021.

8. Mandaat te verlenen aan het hoofd van de afdeling Cultuur, vastgoed en ontwikkeling, om per geval te beoordelen in hoeverre voldaan wordt aan de voorwaarden om voor huurkorting in aanmerking te komen.

gemeente
gouda

9. De raad voor te stellen om de huurkortingen 2e fase te dekken uit het rekeningresultaat 2020, alsmede het toevoegen van de (eventuele) compensatie van het rijk voor categorie 4 (sport) aan de algemene reserve, door middel van bijgevoegd raadsvoorstel en niet over te gaan tot uitvoering van de tweede fase dan nadat de raad hierover heeft besloten.

1. Inleiding

Veel huurders van gemeentelijke gebouwen ondervinden nog altijd de negatieve (financiële) gevolgen van de coronacrisis. Door de sluiting gedurende de lockdownperiode en later de beperkte openstelling, zijn de reguliere inkomsten uit activiteiten weggevallen, terwijl diverse bedrijfsmatige kosten en contractuele verplichtingen aan derden wel doorlopen.
Bij besluit van 31 maart jl. heeft het college daarom besloten om de inning van de huren van gemeentelijke gebouwen tot nader order op te schorten en op een later moment, afhankelijk van de impact en duur van de crisis en in combinatie van de steunmaatregelen van het rijk, te bezien hoe om te gaan met de uitgestelde huurbetalingen.

De impact van de lockdown en de RIVM-richtlijnen, zoals de anderhalve meter, verschilt per huurder. Huurders zijn in meer of mindere mate afhankelijk van externe inkomstenbronnen. Huurders die voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van subsidie worden dan ook minder hard geraakt. Voor die huurders die (sterker) afhankelijk zijn van eigen inkomsten zijn de negatieve gevolgen het grootst.

Op 8 september jl. heeft het college besloten onder voorwaarden, huurkortingen te verlenen aan de huurders die een daartoe gemotiveerd verzoek hebben ingediend. In totaal hebben 35 huurders huurkorting ontvangen. Bij de besluitvorming ten aanzien van de eerste fase is aangegeven dat het om 24 huurders ging. De huurders de Burgmeester Martenssingel 15 zijn toen als één huurder aangemerkt. Voor de zuiverheid zijn deze huurders (kleine zelfstandigen) nu voor de tweede fase afzonderlijk meegenomen. Dat verklaart het verschil van 24 (1e fase) en 35 (2e fase).
Onderdeel van de besluitvorming op 8 september was om aan het eind van het jaar te bezien in hoeverre aanvullende maatregelen voor de verschillende categorieën huurders voor de periode tot en met 31 december 2020 nodig zijn en daarover eind 2020 een besluit te nemen. Een en ander zou afhangen van de ontwikkeling van de coronacrisis.

Deze nota bevat voorstellen voor het toekennen van aanvullende huurkortingen aan gemeentelijke huurders voor de tweede fase (periode tot en met 31 december 2020).

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. 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 lockdownperiode 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 retailakkoord 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 (rekening resultaat) heeft geleden en het verlies bovendien een direct gevolg is van de coronamaatregelen. Andere branches gebruiken deze richtlijn inmiddels ook als handvat om tot onderlinge afspraken te komen. Verhuurders hebben er immers belang bij dat huurders niet failliet gaan met leegstand als gevolg. Duidelijk is dat het rijk, gemeenten en met name de grotere vastgoedeigenaren deze richtlijn voor de eerste fase (lockdownperiode) hebben gevolgd. Over de tweede fase is men minder eensgezind. Dat wordt veroorzaakt door het feit dat de versoepelingen geleidelijk en op verschillende momenten in de tweede fase zijn afgekondigd en soms zelfs weer teruggedraaid. Daar komt bij dat sommige huurders, ondanks de versoepelingen, door de geldende beperkingen, met name de anderhalve meter en de beperkingen m.b.t. de horecavoorziening, verre van normale bedrijfsvoering hebben kunnen voeren. Andere huurders hebben desondanks redelijk normaal kunnen functioneren. Dit maakt een generiek pakket per categorie over de gehele tweede fase lastig. Het verder ‘opknippen’ van de tweede fase is niet wenselijk. Beter is om uit te gaan van de gemiddelde impact op de verschillende categorieën over de gehele tweede fase.

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

De gemeente heeft in totaal 107 huurders van gebouwen. Daarvan hebben 33 huurders een gemotiveerd verzoek om gedeeltelijke of volledige huurkorting ingediend. Deze huurders hebben afhankelijk van de categorie waartoe zij worden gerekend een huurkorting ontvangen over de eerste fase (periode tot 1 juli 2020). De verwachting is dat het merendeel van deze groep huurders ook voor de tweede fase in aanmerking komt voor huurkorting. Daarnaast is niet uit te sluiten dat ook andere huurders om huurkorting zullen vragen die geen verzoek voor de eerste fase hebben ingediend, bijvoorbeeld omdat men in de eerste fase nog het eigen vermogen en reserves heeft ingezet om de eerste fase door te komen, maar die nu niet meer toereikend zijn om ook de schade van de tweede fase op te vangen.

3.3 Categorieën huurders

Voor toepassing van de maatregelen is maatwerk nodig. De huurders die een verzoek om huurkorting hebben gedaan zijn grofweg te 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

Per categorie volgt hierna een voorstel voor huurkorting voor de tweede fase.

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 tweede fase hebben diverse huurders door de beperkingen geen normale exploitatie kunnen voeren. In veel gevallen is, naast subsidie, nauwelijks sprake geweest van eigen inkomsten. Zo heeft het museum, vanwege de beperking op het maximum aantal mensen per ruimte en het uitblijven van toerisme, op de betere dagen gemiddeld slechts 30 bezoekers per dag ontvangen. Ook verhuringen aan groepen heeft nauwelijks kunnen plaatsvinden door de beperkingen en de wisselende maatregelen qua aantallen. Deze beperkingen hebben een zware wissel getrokken op de exploitatie.

Na de gehele sluiting werd door de versoepelingen gedurende de zomerperiode meer mogelijk. Huurders hebben tijd gehad om maatregelen te treffen in de organisatie, het gebouw en een aangepast activiteitenaanbod kunnen ontwikkelen, met inachtneming van de beperkingen en op die manier bezoekers en deelnemers kunnen ontvangen. Een deel van deze categorie huurders is met de 2de golf opnieuw benadeeld met nieuwe beperkingen en aanscherpingen.
Een goed voorbeeld zijn de podia waar nog maar 30 man publiek per zaal ontvangen mag worden, ongeacht of er volgens de anderhalve meter norm, meer mensen aanwezig zouden kunnen zijn.
Vast staat dat de tot deze categorie behorende organisaties, zonder huurkortingen van de gemeente, onherroepelijk zullen moeten sluiten.
Voorgesteld wordt om deze categorie voor de tweede fase (1 juli t/m 31 december 2020) huurkorting te verlenen van 75%. Voor de eerste fase is 100% huurkorting verleend.

De omvang van de financiële schade bij deze categorie huurders is gevarieerd. Een aantal huurders ontvangt 80 % of meer subsidie en zijn niet of nauwelijks afhankelijk van eigen inkomsten. Dit zijn veelal de maatschappelijke organisaties. Andere organisaties zijn meer afhankelijk van eigen inkomsten en door de beperkingen minder in staat hun kerntaken uit te voeren en/of bezoekers te ontvangen. Neemt niet weg dat ze, door hun inspanningen, wel activiteiten kunnen uitvoeren en daarmee inkomsten hebben gehad en daarmee ook het gehuurde object deels hebben kunnen benutten.
Dat is dan ook het belangrijkste verschil met de eerste fase, waarin de gehuurde objecten geheel niet gebruikt konden worden. Erkend wordt dat een aantal huurders in deze categorie ondersteuning in de vorm van huurkorting hard nodig heeft om niet in een faillissement te raken. Derhalve is gekozen om hen die het nodig hebben een huurkorting van 75% te bieden. Via het omzetcriterium wordt de nood geledigd waar deze het hoogst is. Er is dus sprake van maatwerk. een bijkomend voordeel van huurkortingen is dat dit geen effect heeft op de NOW-toekenning.

Stichting Goudse Schouwburgcomplex valt onder categorie 1. De Schouwburg heeft gezien de urgentie aldaar afgelopen tijd deels een zelfstandig besluitvormingstraject gekend. Per saldo heeft de Schouwburg huurkorting ontvangen tot medio november 2020. Daarbij is aangegeven dat de Schouwburg voor de resterende periode tot 31 december 2020 mee zou lopen bij de besluitvorming over het brede vraagstuk van huurkortingen over de tweede fase en daarmee gelijk behandeld zou worden als de overige huurders. Voor het totaalbeeld is de vanwege eerdere besluitvorming verleende huurkorting die nodig was voor de matchingsbijdrage wel verwerkt in de cijfers uit deze nota.

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, 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.
Voorgesteld wordt om deze categorie voor de tweede fase (1 jul t/m 31 december 2020) huurkorting te verlenen van 50%. De huurkorting over de eerste fase bedroeg 100%.

Categorie 3: Commerciële bedrijven
Commerciële organisaties zijn volledig afhankelijk van commerciële activiteiten met een beperkte maatschappelijke betekenis. Deze bedrijven hebben 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/zijn 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. Bovendien is het instrument van huurkorting slechts bedoeld als tegemoetkoming, niet als volledige compensatie van de totale coronaschade.
Voorgesteld wordt om de categorie commerciële bedrijven voor de tweede fase (1 juli t/m 31 december 2020) huurkorting te verlenen van 25%. De huurkorting over de eerste fase bedroeg 50%.

Categorie 4: Sport
De meeste sportaccommodaties worden verhuurd aan Sport.Gouda, die de accommodaties op haar beurt beschikbaar stelt aan de verschillende sportverenigingen. Over de eerste fase (in het geval van Sport maart, april en mei) is 100% huurkorting verleend, in de verwachting dat het Rijk volledige compensatie zou bieden. Het Rijk heeft inmiddels laten weten dat Gouda de volledige compensatie inderdaad ontvangt.
Inmiddels is duidelijk dat het Rijk ook voor de tweede fase compensatie verleent aan verhuurders van sportaccommodaties. Waarschijnlijk gaat het daarbij om de periode 1 oktober tot en met 31 december. De regeling is echter nog niet officieel gepubliceerd en onduidelijk is of het budget toereikend is om gemeenten volledige compensatie te bieden.
Sportverenigingen profiteren weliswaar van de versoepelingen, maar ondervinden niettemin last van de beperkingen. Denk hierbij aan gebrek aan baromzet (na contributie de belangrijkste inkomstenbron).

Aan Sport.Gouda is uitstel van betaling verleend tot en met 31 december 2020. Voorgesteld wordt Sport.Gouda een huurkorting over de tweede fase (1 juni t/m 31 december 2020) te verlenen van twee

maanden, groot € 495.634,-. Sport.Gouda geeft aan dat zij ervan uitgaat dat haar huurders de huur tot half oktober kunnen betalen. In de maanden juni, juli en augustus is er niet of nauwelijks gebruik gemaakt van de accommodaties vanwege de zomervakantie. Tot half oktober kon er zonder grote beperkingen relatief normaal gebruik gemaakt worden van de accommodaties. Met een bijdrage van € 495.634,- kan Sport.Gouda het jaar goed afsluiten en kan zij verenigingen een 100% huurkorting verlenen voor de periode vanaf 15 oktober (de datum waarop de maatregelen weer veel strenger werden en sport weer ernstig beperkt werd).. Mocht blijken dat deze korting onvoldoende is voor veel verenigingen en verenigingen dreigen 'om te vallen', of de compensatie vanuit het Rijk wordt groter dan verwacht, dan kan worden overwogen of en in hoeverre Sport.Gouda aanvullend kan worden ondersteund.

3.4 Opties voor betalingsregeling

De gemeente heeft, evenals voor de eerste fase, verschillende opties om huurders te ondersteunen die ook in de tweede fase last ondervinden van de coronacrisis. Het betreft de volgende instrumenten:

- Betalingsregeling: 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 gelden als voor de eerste fase. Zo zullen de huurders die hiervoor in aanmerking komen 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.

3.6 Voorgestelde aanpak maatregelen per categorie onderscheiden naar fases van de corona crisis

De maatregelen zijn ook voor de tweede fase van toepassing op alle categorieën. Over de eerste fase is een huurkorting van 100% verleend aan categorie 1, 2 en 4, respectievelijk gesubsidieerde instellingen, niet-gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijk functie en Sport. Voor commerciële bedrijven is een huurkorting verleend van 50%. Voor alle huurders die een verzoek hebben ingediend geldt dat zij uitstel van betaling hebben tot en met 31 december 2020.

De voorgestelde maatregelen zien op drie fases:

- Fase 1: Crisis fase. Maatregelen gericht om de directe schade van de lockdown op te vangen.

  Periode 1 april tot 1 juli 2020 (voor sport vanaf maart tot juni).

- Fase 2: 1,5 meter samenleving. Maatregelen gericht op het weer teruggroeien naar volledige

  openstelling.

  Periode 1 juli t/m 31 december 2020.

- Fase 3: periode na 1 januari 2021.

Fase 1: Crisis fase

Periode 1 april tot 1 juli 2020 (voor sport vanaf maart tot juni)

In deze periode zijn huurkortingen verleend aan huurders die een daartoe strekkend verzoek hebben ingediend. De betreffende huurders hebben schriftelijk verklaard dat zij voldoen aan de gestelde voorwaarden. Bij de toetsing achteraf zal duidelijk worden in hoeverre de huurders de huurkorting terecht hebben ontvangen.

Fase 2: 1,5 meter samenleving

Periode 1 juli t/m 31 december 2020

Deze periode kenmerkt zich door versoepelingen, waardoor veel instellingen weer zijn opengegaan, waarvan sommige daarna weer kort gesloten zijn geweest. Ondanks de versoepelingen ondervinden

sommige huurders nog veel last van de coronamaatregelen waardoor nog altijd geen sprake is van een gezonde exploitatie. De effecten hiervan variëren per huurder. De verwachting is dat sommige huurders zonder gemeentelijke huurkortingen het niet op eigen kracht zullen redden. Een aantal huurders is gedurende de 2de golf benadeeld door verdere beperkingen zoals sluiting van de horecavoorziening en de beperking van maximaal 30 bezoekers per zaal.

Fase 3: periode na 1 januari

Periode vanaf januari 2021
De periode na 1 januari is vooralsnog lastig in te schatten. Alles hangt af van de ontwikkeling van de bestemmingscijfers alsmede de komst van een vaccin en de invloed hiervan op de exploitatie van huurders. Voorgesteld wordt om de ontwikkelingen te blijven volgen en in het tweede kwartaal 2021 opnieuw de balans op te maken en hierover besluiten te nemen.

Randvoorwaarden om in aanmerking te komen voor huurkorting

Om in aanmerking te komen voor een huurkorting voor de tweede fase moet, evenals voor de eerste fase, voldaan worden aan de volgende randvoorwaarden. Hierbij moet gedacht worden aan:

Aanspraak op NOW, TVL, TOZO of Togs 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 gemaakt is vervalt de mogelijkheid voor huurkorting.

Omzetderving groter dan 25% (lees: rekening-resultaat)
Omzetderving over 2020 dient groter te zijn dan 25% ten opzichte van het gemiddelde van de afgelopen drie jaar.
De huurder dient bij zijn aanvraag huurkorting als gevolg van de coronacrisis opgave te doen van de te verwachten omzetderving, gerekend over het jaar 2020. Alleen gevallen waarbij de omzetderving groter is dan 25% ten opzichte van de gemiddelde jaaromzet (lees: rekening-resultaat) over de afgelopen drie jaar komen in aanmerking voor een huurkorting. Het omzetverlies wordt gerelateerd aan het rekeningresultaat. Wanneer omzetderving wordt gecompenseerd door lagere kosten vervalt de noodzaak voor huurkorting.

Toetsing achteraf
Uiterlijk 1 juli 2021 dient de aanvrager op basis van de jaarrekening 2020 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.
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.

3.7 argumenten aanvullende maatregelen cultuur

Voor de culturele organisaties heeft het college een tijdelijke subsidieregeling ingesteld. 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. Indien de verstrekte huurkortingen voor culturele huurders niet toereikend blijken te zijn en het voortbestaan van de organisatie/functie in het geding is, kunnen zij tussen 14 december 2020 en 7 januari 2021 een aanvraag doen voor deze subsidie.

3.8 Argumenten financieel

Voor tegemoetkoming in de huur zijn geen bedragen opgenomen in de begroting 2020 e.v. De huurkorting over de eerste fase bedroeg in totaal € 363.000,- exclusief Sport. Ten aanzien van de categorie Sport heeft het Rijk bevestigd dat de aan Sport.Gouda verleende huurkorting van 100% voor de eerste fase (maart, april en mei) volledig wordt gecompenseerd door het Rijk.

Over de tweede fase (juli t/m december 2020) wordt rekening gehouden met een totaalsom van € 403.548.000,- aan huurkortingen, exclusief Sport. Eerder is een separaat besluit genomen om de Schouwburg in het kader van de matchingsbijdrage, aanvullend aan de schenking van 2 ton, huurkorting toe te kennen van maximaal € 235.000,-. Daarmee is huurkorting verleend tot medio november 2020. Die huurkorting is hier buiten beschouwing gelaten. Dekking voor die huurkorting is immers in het kader van die besluitvorming geregeld. Voor het resterende deel (medio november t/m december) is de huurkorting wel meegenomen.
Verondersteld wordt dat alle huurders die huurkorting hebben ontvangen ook in aanmerking zullen komen voor huurkorting voor de tweede fase. De kosten kunnen uiteindelijk lager uitvallen als blijkt dat minder huurders in aanmerking komen, bijvoorbeeld wanneer men minder omzetverlies 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 tweede en mogelijk derde fase. Er kunnen dus geen aanvragen meer worden ingediend voor de eerste fase.
De raad zal worden voorgesteld om de met deze maatregelen gemoeide kosten te dekken uit het rekeningresultaat 2020.

3.9 Argumenten juridisch

De gemeente heeft alle huurders die een verzoek hebben ingediend voor huurkorting in beginsel uitstel van betaling verleend, ongeacht de aard van het verzoek. De verleende huurkortingen voor de eerste zijn schriftelijk vastgelegd. De te verlenen huurkortingen voor de tweede fase zullen eveneens schriftelijk worden vastgelegd. De toekenning van de huurkorting is pas definitief nadat een rechtmatigheidscontrole achteraf, naar verwachting in de loop van 2021, 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, is rekening houdend met de specifieke omstandigheden, 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.

Net voor de zomer 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).
Over de tweede fase zijn nauwelijks juridische procedures gevoerd en ligt bovendien ingewikkelder. Het belangrijkste argument dat huurder geen gebruik heeft kunnen maken van het gehuurde gaat in de tweede fase niet meer op. Tegelijkertijd heeft huurder niet het volledige genot van het gehuurde gehad.

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 va de voorgestelde huurkortingen zal pas worden gestart na besluitvorming in de raad over de dekking van de kosten uit het rekeningresultaat 2020.

5. Financieel kader/businesscase

Het voorstel voor de huurkortingen voor de tweede fase (1 juli tot en met 31 december 2020) ziet er als volgt uit:

cat	soort	huurkorting in % 1e fase	verleende huurkorting 1e fase	opmerkingen	voorstel % huurkorting 2e fase	voorstel huurkorting 2e fase	Totaal
1	gesubsidieerd met een maatschappelijk/culturele functie	100	€ 277.130		75	€ 451.884	€ 729.014
2	niet gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijk/culturele functie	100	€ 51.390		50	€ 61.839	€ 113.229
3	commerciële bedrijven	50	€ 34.084		25	€ 34.084	€ 68.168
4	Sport	100	€ 751.035	Fase 1 volledig gecompen seerd door rijk	±29	€ 503.217	€ 1.254.252
			€ 1.113.639			€ 1.051.024	€ 2.164.663

De totale huurderving voor de tweede fase, juli t/m december 2020, exclusief Sport, bedraagt afgerond € 548.000,--. Dit is inclusief de reeds goedgekeurde huurkorting voor de Schouwburg van juli t/m half November, waarover eerder besluitvorming heeft plaatsgevonden en in de dekking is voorzien. Voorliggend voorstel ziet op een huurkorting voor de tweede fase van netto € 403.000,- (exclusief Sport).

Over geheel 2020 (1e+2e fase) bedraagt de huurkorting € 910.000,--, exclusief Sport.
De huurkorting voor sport over de tweede fase bedraagt € 503.000,--. De eerste fase is volledig gecompenseerd door het rijk. De compensatie wordt ten gunste gebracht van de algemene reserve.

De raad zal worden voorgesteld om de voorgestelde huurkortingen voor de tweede fase, groot € 906.000,- (bestaande uit € 503.000 voor sport en 403.000 overige categorieën), te dekken uit het rekeningresultaat 2020.

Noot:
Het onderhavige voorstel impliceert een onttrekking van meer dan € 1 mln. uit de algemene reserve. Indien compenserende maatregelen voor sport vanuit het Rijk worden getroffen, zal de onttrekking ongeveer € 5 ton bedragen.

De laatste stand van de weerstandsratio, zoals gecommuniceerd richting de raad in de derde informatiebrief, zag er als volgt uit:

Bedragen * € 1.000	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Stand per 1 januari					
Stand AR per 1 januari (na 2e wijziging 2020 en PB2021-2024)	*22.614*	*11.306*	*10.355*	*9.875*	*10.800*
Geactualiseerde stand AR per 1 januari na 3e wijziging 2020	25.950	15.394	14.764	15.631	18.771
Reserve Sociaal Domein	1.807	1.207			
Beschikbaar weerstandsvermogen	**27.757**	**16.601**	**14.764**	**15.631**	**18.771**
Totaal benodigde weerstandsvermogen	18.576	18.576	18.576	18.576	18.576
Weerstandsratio	**1,49**	**0,89**	**0,79**	**0,84**	**1,01**

Hier moet € 560.000 in mindering op worden gebracht als gevolg van het besluit lokale culturele voorzieningen te compenseren (derde informatiebrief).

In totaal wordt het beschikbaar weerstandsvermogen verlaagd met maximaal € 1.611.024 en met € 1.107807 indien het Rijk de huurkorting voor sport compenseert.

Als het Rijk niet compenseert, ontstaat het volgende beeld:

Bedragen * € 1.000	2021	2022	2023	2024	2025
Stand per 1 januari					
Geactualiseerde stand AR per 1 januari na 3e wijziging 2020	25.950	15.394	14.764	15.631	18.771
Mutatie algemene reserve a.g.v. cultuur en huurkorting		-1.613	-1.613	-1.613	-1.613
Reserve Sociaal Domein	1.807	1.207			
Compenserende maatregelen culturele voorzieningen	-560				
Huurkorting	-1.051				
Beschikbaar weerstandsvermogen	**26.144**	**14.988**	**13.151**	**14.018**	**17.158**
Totaal benodigde weerstandsvermogen	18.576	18.576	18.576	18.576	18.576
Weerstandsratio	**1,41**	**0,81**	**0,71**	**0,75**	**0,92**

Te zien is nu, dat de weerstandsratio structureel onder de 1 komt te liggen. Dit is ook het geval als het Rijk compenserende maatregelen treft voor sport.

6. Vervolg/ planning

De vastgoedmedewerker en de accounthouder gaan individuele gesprekken voeren met de betreffende huurder. Deze gesprekken dienen enerzijds om de huurder goed te informeren over de maatregelen vanuit de gemeente en de voorwaarden die aan de huurkorting zijn verbonden. Anderzijds om te kunnen beoordelen in hoeverre de betreffende huurder in aanmerking komt voor een huurkorting.