



collegevoorstel

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

steller
R. Ihataren

gouda
28 april 2021

dossiernummer
5059

telefoon
0182-588371

onderwerp

Huurlkortingen voor huurders gemeentelijke accommodaties als gevolg van de coronacrisis fase 3 (1 januari tot 1 april 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 huurlkorting ter hoogte van maximaal 100%, voor de periode 1 januari t/m 31 maart 2021 aan categorie 1 huurders, gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijke/ culturele functie.
2. Het verlenen van huurlkorting ter hoogte van maximaal 100%, voor de periode 1 januari t/m 31 maart 2021 aan categorie 2 huurders, niet gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijk/ culturele functie.
3. Het verlenen van huurlkorting ter hoogte van maximaal 50%, voor de periode 1 januari t/m 31 maart 2021 aan categorie 3 huurders (commerciële bedrijven).
4. Het verlenen van huurlkorting ter hoogte van maximaal € 400.000 voor de periode 1 januari t/m 31 maart 2021, aan categorie 4 (Sport);
5. De onder 1 t/m 4 genoemde huurlkortingen te verlenen onder de voorwaarden dat de huurder over 2021:
 - een omzetzderving 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 en
 - 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. De aangescherpte uitgangspunten zoals vermeld onder punt 1. tot en met 5. eveneens van toepassing te verklaren voor de huurlkortingstoets over 2020.
7. Te bezien in hoeverre aanvullende maatregelen voor de verschillende categorieën huurders voor de periode na 1 april 2021 nodig zijn en daarover in het derde kwartaal 2021 besluiten te nemen.
8. Uitstel van betaling te verlenen voor het tweede en derde kwartaal van 2021 aan de huurders, die huurlkorting hebben ontvangen over de eerste en/of tweede fase en aan huurders die verzoek om huurlkorting hebben ingediend voor het eerste kwartaal 2021.

9. Mandaat te verlenen 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.
10. De raad voor te stellen om de huurkortingen 3^e fase, behoudens categorie sport, in beginsel binnen hetzelfde programma te dekken. Mocht het programmabudget hiertoe niet toereikend zijn, dan zal een en ander in de derde begrotingswijziging worden voorgelegd aan de raad.
11. De raad voor te stellen om de huurkortingen 3^e fase 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.
12. De besluitpunten 1. tot en met 5. vast te stellen 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 heeft het college en de gemeenteraad eerder besluiten genomen over het verlenen van huurkortingen aan huurders van gemeentelijke gebouwen, die onevenredig hard zijn getroffen door de crisis. Door de lockdown werden huurders geconfronteerd 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.

De besluitvorming rond de huurkorting is tot nu toe in twee rondes uitgevoerd. De eerste periode betrof het tweede kwartaal van 2020. De tweede ronde betrof het derde en vierde kwartaal 2020. 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 in de periode na 1 juni/juli 2020 sommige beperkingen geleidelijk werden opgeheven en steeds meer mogelijk was. Denk hierbij aan sporten en gedeeltelijke openstelling van publieke gebouwen.

Vanwege de onzekerheid over de coronabeperkingen en de impact ervan kan de definitieve vaststelling van de hoogte van de huurkortingen alleen achteraf worden vastgesteld. Bij de besluitvorming in het college in november en de raad afgelopen januari is dan ook besloten om in het tweede kwartaal 2021 te bezien in hoeverre aanvullende maatregelen voor de verschillende categorieën huurders voor het eerste kwartaal 2021 nodig zijn en daarover besluiten te nemen.

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

Over de periode t/m 31 december 2020 hebben 27 huurders daadwerkelijk huurkorting ontvangen. Op dit moment vindt de toetsing plaats op de rechtmatigheid van de verleende huurkortingen over 2020.

Deze nota ziet op de periode van 1 januari 2021 tot 1 april 2021 (fase 3) en bevat voorstellen voor het toekennen van aanvullende huurkortingen aan gemeentelijke huurders voor de derde fase.

Het karakter en omstandigheden van fase 3 zijn in overwegende mate vergelijkbaar met de eerste lockdown periode. Het ligt daarom voor de hand om de steunmaatregelen gelijk te stellen met de huurkortingsregeling zoals deze voor de fase 1 is vastgesteld.

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 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. 27 huurder hebben ook daadwerkelijk huurkorting ontvangen. Deze huurders hebben afhankelijk van de categorie waartoe zij worden gerekend, een huurkorting ontvangen over de eerste fase (2^e kwartaal 2020) en/of de tweede fase (3^e en 4^e kwartaal 2020). De verwachting is dat het merendeel van deze groep huurders ook voor de derde fase in aanmerking komt voor huurkorting. Aanvullend op de groep huurders die eerder voor 2020 huurkorting heeft ontvangen zijn drie nieuwe aanvragen om huurkorting ontvangen. Daarnaast is niet uit te sluiten, zeker als de coronacrisis niet langer duurt, 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 de derde fase op te vangen.

3.3 Categorieën huurders

Voor toepassing van de maatregelen is maatwerk nodig. De huurders die ook voor de derde fase in aanmerking komen zijn, evenals voor de eerste en tweede fase, de volgende categorieën onderscheiden:

- 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 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.

De impact van de coronabeperkingen is voor deze categorie vergelijkbaar met de eerste fase (intelligente lockdown). Na enige versoepelingen in de tweede helft van vorig jaar zijn de beperkingen in de derde fase weer teruggedraaid. Voorbeelden hiervan zijn de podia die direct na de zomer 2020 30 man publiek per zaal mocht ontvangen, terwijl alle publieke gebouwen in de derde fase 2021 moesten sluiten.

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 gevaar zou komen.

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 crowdfundingacties 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 de derde fase 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 voorzieningsniveau.

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. Sommige bedrijven hebben een deel van hun activiteiten waar mogelijk online aangeboden.

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 2020) is de verleende huurkorting volledig vergoed door het Rijk. De verwachting is dat de verleende huurkorting over de tweede fase eveneens zal worden gecompenseerd. De aanvraag daartoe is inmiddels ingediend. Vooralsnog is onduidelijk hoe de regeling voor de derde fase er uit komt te zien en in hoeverre de huurkorting voor sport evenals voor de eerste en tweede fase volledig wordt gecompenseerd. De verwachting is evenwel dat het Rijk ook de derde fase geheel of gedeeltelijk compenseert.

Voorgesteld wordt om de huurkortingsregeling voor de derde fase gelijk te stellen aan die van de eerste fase.

Onderstaand het overzicht van de verleende huurkortingen per categorie:

categorie	type/soort	maximaal huurkorting
categorie 1	gesubsidieerde organisaties met een cultureel en/of maatschappelijke functie	100%
categorie 2	niet gesubsidieerde organisaties met een cultureel en/of maatschappelijke functie	100%
categorie 3	commerciële bedrijven	50%
categorie 4	Sport	€ 400.000

In afstemming met Sport.Gouda is bezien wat nodig is aan huurkorting om Sport.Gouda en haar huurders te ondersteunen. Volgens opgave van Sport.Gouda is een huurkorting nodig van € 400.000 (53%) voor de eerste fase om gemiste inkomsten van Sport.Gouda te compenseren. Daarmee kan Sport.Gouda haar huurders 100% korting verlenen over het eerste kwartaal 2021. Binnensportverenigingen hebben geen gebruik kunnen maken van de accommodaties. Buitensportverenigingen hebben dat wel kunnen doen, maar slechts zeer beperkt. Vrijwel alle buitensportverenigingen geven van zich grote zorgen te maken over de gevolgen van contributieruggave, leden die opzeggen, sponoren die afhaken en misgelopen horeca-inkomsten. Dat rechtvaardigt een huurkortingspercentage van 100%. De verwachting is dat de huurkorting evenals bij eerdere rondes wordt gecompenseerd door het Rijk.

3.4 Opties voor betalingsregeling

De gemeente heeft, evenals voor de eerste fase en tweede fase, verschillende opties om huurders te ondersteunen die ook in de derde 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 en tweede fase. 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

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

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 gemaakt is vervalt de mogelijkheid voor huurkorting.

Financiële tegemoetkoming buurthuizen en vrijwilligersorganisaties

Recent heeft het college de regeling tegemoetkoming buurthuizen en vrijwilligersorganisaties vastgesteld. Doel van deze regeling is om buurthuizen financieel tegemoet te komen bij een eventueel financieel tekort over 2020. Voorliggend voorstel ziet op het eerste kwartaal 2021. Van de buurthuizen heeft overigens geen enkele om huurkorting verzocht voor de derde fase. Deze regeling werkt aanvullend op de huurkortingsregeling en doorkruist de huurkortingsregeling niet.

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 (referentiejaar).

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

Toetsing achteraf

Uiterlijk 1 juli 2021 respectievelijk 1 juli 2022 dient de aanvrager op basis van de jaarrekeningen 2020 en 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.

Aanscherping berekeningssystematiek bij toetsing huurkortingen 1e en 2e fase

De definitieve vaststelling van de huurkorting voor de eerste en tweede fase wordt onder meer vastgesteld op basis van de jaarrekening of de winst- en verliesrekening. Belangrijk criterium daarbij is een omzetzijning en/of rekening-resultaat van minimaal 25%. Inmiddels zijn de eerste gevallen getoetst aan de vastgestelde criteria. Hiertoe is een interne toetsgroep samengesteld.

Bij de toetsing blijkt dat toetsing van de 25% norm in sommige gevallen leidt tot verbetering van het eigen vermogen. Dit ongewenste effect is bij het opzetten van de regeling niet onderkend. Dit zien we vooral bij huurders die een begroting voeren die elk jaar met een relatief klein verlies of winst sluit. Daardoor voldoet men al snel aan de norm en komt men in aanmerking voor huurkorting. In deze gevallen neemt het eigen vermogen toe bij toekenning van het volledige percentage huurkorting. Dit levert onbedoeld strijdigheid op met de (geest) van de huurkortingsregeling. De regeling dient er juist voor als steun om de crisis door te komen, niet om de vermogenspositie te verbeteren. Tegelijkertijd constateren we dat als de regeling te smal wordt geïnterpreteerd veel huurders niet in aanmerking komen en worden geconfronteerd met verliezen. Bij deze gevallen is het nuttig om meer maatwerk te leveren, zoals ook steeds door de raad is aangegeven.

Voorgesteld wordt om de berekeningssystematiek op dit punt aan te scherpen. Dat kan door de onder 3.3 genoemde huurkortingspercentages te kwalificeren als een maximum percentage en de huurkorting af te stemmen op de omvang van het eigen vermogen. Dit betekent dat het percentage van huurkorting niet hoger kan zijn dan het bedrag dat nodig is om de schade van de crisis op te vangen, zonder dat het eigen vermogen toeneemt. Door deze aanscherping wordt recht gedaan aan de bedoeling van de regeling.

Deze berekeningswijze zal ook worden toegepast bij de toetsing van de definitieve vaststelling van de over de verleende huurkortingen voor de eerste en tweede fase. Deze aanpassing van de berekeningsmethode kan aanvoelen als 'het wijzigen van spelregels achteraf'. Zonder deze aanpassing zullen de meeste huurders de huurkorting moeten terugbetalen, omdat zij de 25% omzet niet halen, terwijl zij wel worden geconfronteerd met een verslechtering van het rekening-resultaat van meer dan 25%. De aanpassing van de berekeningsmethode levert eerder een voordeel op voor de huurder dan een nadeel. Daar komt bij dat zonder de aanpassing van berekeningsmethode het eigen vermogen in sommige gevallen zelfs toeneemt, wat in strijd is met de regeling. Deze aanpassing biedt ons feitelijk de mogelijkheid om meer maatwerk te leveren, waarbij meer kan worden afgestemd op de specifieke omstandigheden van de betreffende huurder. De 25%-norm blijft evenwel het belangrijkste criterium om voor huurkorting in aanmerking te komen.

Gegeven de aard en doel van de aanpassing van de berekeningsmethode alsmede de uitwerking hiervan op de huurder wordt de aanpassing beschouwd als juridisch houdbaar.

De toetsing van de verleende huurkorting over de eerste en tweede fase (2020) is voorzien in mei en juni van dit jaar.

3.6 Argumenten aanvullende maatregelen: Tijdelijke regeling cultuur

Voor de culturele organisaties heeft het college een tijdelijke subsidieregeling ingesteld om hen tegemoet te komen in de door corona ontstane tekorten en gemaakte meerkosten bij activiteiten. 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.

In de periode december 2020 – februari 2021 heeft de eerste aanvraagronde plaatsgevonden. Negentien Goudse organisaties hebben een aanvraag ingediend en subsidie ontvangen, waarvan 5 huurders van gemeentelijk vastgoed. De regeling is geëvalueerd en de gemeenteraad heeft op 14 april 2021 budget beschikbaar gesteld voor een nieuwe aanvraagronde in het voorjaar.

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 1 juni en 21 juni 2021 een aanvraag doen voor deze subsidie.

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 de derde fase (1^e kwartaal 2021) wordt rekening gehouden met een totaalbedrag aan huurkorting van € 300.060,-- 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 en tweede fase ook in aanmerking zullen komen voor huurkorting voor de derde 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.

Gelet op het verloop van de exploitatie over 2020 en de analyse die naar aanleiding van het positieve rekeningresultaat is uitgevoerd, wordt voorgesteld om nu geen begrotingswijziging voor te stellen. Ten tijde van de tweede begrotingswijziging kan gezien worden in hoeverre het totale programmabudget overschreden worden en of een begrotingswijziging noodzakelijk is.

3.8 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 en tweede fase zijn schriftelijk vastgelegd. De eventueel te verlenen huurkortingen voor de derde fase zullen eveneens schriftelijk worden 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, 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.

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). Daarbij is steeds bepalend de vraag in hoeverre de huurder door overheidsingrijpen geen of slechts gedeeltelijk gebruik heeft kunnen maken van het gehuurde.

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 de derde fase (1 januari 2021 tot 1 april 2021) ziet er als volgt uit:

Cat.	soort	Maximale huurkorting in % 3e fase	Maximale huurkorting 3e fase
1	gesubsidieerd met een maatschappelijk/culturele functie	100	€ 198.468
2	niet gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijk/culturele functie	100	€ 75.133
3	commerciële bedrijven	50	€ 34.929
4	Sport	53	€ 407.668
	Totaal		€ 716.208

Voorliggend voorstel ziet op een totaalbedrag aan te verlenen huurkortingen voor de derde fase en bedraagt € 308.540,--(exclusief Sport).

De huurkorting voor sport over de derde fase bedraagt € 407.668,--. De Rijkscompensatie wordt ten gunste gebracht van de algemene reserve.

De raad zal worden voorgesteld om de voorgestelde huurkortingen voor de derde fase, groot € 308.540,-, in beginsel binnen hetzelfde programma te dekken. Mocht het programmabudget hiertoe niet toereikend zijn, dan zal een en ander in de derde begrotingswijziging worden voorgelegd aan de raad

Met betrekking tot de categorie Sport, groot € 407.668,- 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 derde fase (1^e kwartaal 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 derde 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.