



collegevoorstel

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

steller
R. Ihataren

gouda
20 augustus 2020

dossiernummer
4277

telefoon
0182-588371

onderwerp
steunmaatregelen voor huurders gemeentelijke accommodaties als gevolg van de coronacrisis

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 100%, voor de periode 1 april tot 1 juli 2020, aan categorie 1 huurders (gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijk/culturele functie) en categorie 2 huurders (niet gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijk/culturele functie);
2. Het verlenen van huurkorting ter hoogte van 50%, voor de periode 1 april tot 1 juli 2020, aan categorie 3 huurders (commerciële bedrijven);
3. Het verlenen van huurkorting ter hoogte van 100%, voor de periode 1 maart tot 1 juni 2020, aan categorie 4 (Sport);
4. De onder 1 t/m 3 genoemde huurkortingen te verlenen onder de voorwaarden dat de huurder over 2020 een omzetderving heeft van meer dan 25% en gebruik heeft gemaakt van de landelijke regelingen om de schade te compenseren;
5. Te bezien in hoeverre aanvullende steunmaatregelen voor de verschillende categorieën huurders voor de periode 1 juli tot 31 december 2020 nodig zijn en daarover voor het einde van dit jaar besluiten te nemen;
6. 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;
7. De raad voor te stellen om de huurkortingen te dekken uit de algemene reserve.

1. Inleiding

Als gevolg van de door het kabinet afgekondigde lockdown hebben verschillende huurders een verzoek ingediend voor kwijtschelding/uitstel van betaling van de huur. Met name de categorie huurders die afhankelijk is van eigen inkomsten werd plotseling geconfronteerd met wegvallende inkomsten en wel doorlopende vaste lasten.

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 verschildt 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 afhankelijk zijn van eigen inkomsten zijn de negatieve gevolgen het grootst.

Deze nota bevat voorstellen voor het vaststellen van criteria om per categorie huurders maatwerk te bieden ten aanzien van een huurkorting of betalingsregeling.

2. Doel

De gemeente wil een bijdrage leveren in het behoud van bestaansrecht van huurders van gemeentelijke accommodaties, waarbij de insteek is dat huurders zelf, voor zover mogelijk, een verantwoordelijkheid hebben. Daarnaast moet worden voorkomen dat maatschappelijke en culturele organisaties worden bedreigd in hun voortbestaan of failliet gaan, wanneer de gemeente geen huurbetalingsregeling zou treffen. De meeste huurders hebben immers maatschappelijke meerwaarde; en bij faillissement bestaat het risico op oninbare huren en wordt de gemeente geconfronteerd met leegstand.

Bovendien heeft de gemeente een voorbeeldfunctie. Door toepassing van de maatregelen geeft de gemeente als vastgoedeigenaar/verhuurder aan de gevolgen voor de huurders gezamenlijk te willen dragen en dat kan als stimulans dienen voor andere vastgoedeigenaren om in onderling overleg steun 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 ook landelijk en ziet op 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 neer komt 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. 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.

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

In totaal hebben 24 huurders bij de gemeente een verzoek om een huurbetalingsregeling ingediend en uitstel van betaling gekregen tot 1 november 2020. Het totale maandelijke huurbedrag dat daarmee is gemoeid bedraagt afgerond € 406.000, waarvan een belangrijk deel door Sport wordt veroorzaakt, namelijk € 250.000.

De categorie Sport buiten beschouwing gelaten resteert een bedrag per maand van € 156.000. Over de periode 1 april tot 1 november 2020 bedraagt het totale uitgestelde huurbedrag netto € 1.092.000. In dit bedrag is mede begrepen de huur van de Schouwburg. Nadere toelichting volgt hierna in paragraaf 3.4.

3.3 Categorieën huurders

Voor toepassing van de maatregelen is maatwerk nodig. De betreffende huurders die uitstel van betaling hebben ontvangen 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.

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. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat instellingen die minder afhankelijk zijn van subsidie en meer afhankelijk van eigen inkomsten het zwaarst zijn getroffen. Maatschappelijke instellingen die in belangrijke mate afhankelijk zijn van subsidie ondervinden minder last van de crisis. Niettemin zijn er een aantal belangrijke partners die zonder steun zullen moeten sluiten.

Voorgesteld wordt om deze categorie voor de eerste periode van 1 april tot 1 juli 2020 huurkorting te verlenen van 100%.

Deze categorie zou ook via de lijn van subsidie kunnen worden ondersteund. Subsidie is in deze gevallen immers mede bedoeld om de huisvestingslasten, inclusief huur, te dragen. Voor de zuiverheid is er voor gekozen om de steun te laten lopen via de huurkorting.

Categorie 2: Niet gesubsidieerde organisaties met een cultureel en/of maatschappelijke functie

De exploitatie van deze categorie draait zonder overheidssubsidie (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. Denk hierbij aan het Filmhuis, Studio Gonz en de Ruitersclub. Zij zijn in belangrijke mate afhankelijk van eigen inkomsten. Door de lockdown en RIVM-richtlijnen zijn de inkomsten plotseling volledig weggefallen. Zelfs in de periode na 1 juli is het maar zeer de vraag in hoeverre men, met inachtneming van de 1,5 meter richtlijn, kans ziet om een enigszins gezonde exploitatie te voeren.

Voorgesteld wordt om deze categorie voor de eerste periode van 1 april tot 1 juli 2020 huurkorting te verlenen van 100%.

Categorie 3: Commerciële bedrijven

Commerciële organisaties zijn volledig afhankelijk van commerciële activiteiten met een beperkte maatschappelijke betekenis. Als gevolg van de lockdown werd ook deze categorie geconfronteerd met het volledig wegvallen van inkomsten. Denk hierbij aan een dansschool en Teka holding (huurder stadhuis). Het risico bestaat dat deze bedrijven zonder aanvullende gemeentelijke steunmaatregel failliet zullen gaan. Voorgesteld wordt om deze categorie huurkorting te verlenen van 50%, in overeenstemming met de richtlijn uit het retailakkoord.

Categorie 4: Sport

Sportaccommodaties worden verhuurd aan Sport.Gouda, die de accommodaties op haar beurt beschikbaar stelt aan de verschillende sportverenigingen.

Voor de categorie Sport geldt dat de verhuurder voor de maanden maart, april en mei wordt gecompenseerd door het Rijk, mits verhuurder overgaat tot volledige kwijtschelding (100%huurkorting). Het Rijk gaat uit van volledige compensatie, tenzij het aantal aanvragen het gereserveerde budget overstijgt. De regeling wordt in augustus definitief bekendgemaakt en we kunnen onze aanvraag indienen tussen 15 september en 15 oktober. In principe kan voor de periode tot 1 juni 2020 100% huurkorting worden verleend. In hoeverre de (volledige) compensatie ook gaat gelden voor de periode na mei 2020 is voornamelijk niet duidelijk. Voorgesteld wordt aan het eind van dit jaar de balans op te maken en te bezien hoe om te gaan met de huur voor sportgebouwen in relatie tot de aangekondigde rijksregeling voor de periode na 1 juni 2020. Alsdan zal ook worden bezien of een tegemoetkoming voor andere gedeelde inkomsten nodig is. Tot het moment dat er duidelijkheid is over de compensatie over de periode na 1 juni zal voor deze periode uitstel van huurbetaling worden verleend aan Sport.Gouda,

3.4 Stichting Goudse Schouwburgcomplex

Op 19 mei en op 15 juli jl. heeft het college, besluiten genomen ten aanzien van de Stichting Goudse Schouwburgcomplex.

Het besluit van 19 mei betrof een principebesluit (3993) om de huur voor de periode maart 2020 t/m maximaal december 2020 kwijt te schelden, indien de Schouwburg een subsidie ontvangt uit de landelijk beschikbaar gestelde middelen van het ministerie van OCW.

Op 15 juli heeft het college, vooruitlopend op dit besluit, reeds besloten om een bedrag van € 2 ton te schenken. Het geschonken bedrag dient als korte termijn steunmaatregel om het liquiditeitsprobleem, dat volgens de prognose in augustus dit jaar zou ontstaan, op te lossen.

Van het noodpakket voor de culturele sector, was € 30 miljoen beschikbaar voor niet Rijks gefinancierde culturele organisaties, die een vitale regiofunctie hebben en van belang zijn voor de landelijk gefinancierde culturele infrastructuur. Hieraan waren zeer strenge criteria verbonden, waar de Schouwburg niet volledig aan kon voldoen. Dankzij een zeer intensieve lobby van de Schouwburg en gemeente Gouda is het alsnog gelukt om aanspraak te maken op een subsidie uit deze regeling. De Goudse Schouwburg heeft recht op een Rijksbijdrage van € 435.702, mits deze met een gelijk bedrag gematched wordt door de lokale overheid.

De schenking van € 2 ton komt in aanmerking als matchingsbijdrage, evenals een huurkorting. Bij een 100 % huurkorting van 9 maanden, is het volledige bedrag van de rijksbijdrage gematched.

Samen met de bedrijfsmatige maatregelen en bezuinigingen die de Schouwborg intern heeft doorgevoerd, biedt dit een vooruitzicht waarin de Schouwborg het gehele seizoen 2020-2021 haar deuren open kan houden.

Op 7 september vindt een informatieavond plaats met de raad waarin zij wordt bijgepraat over de Schouwborg. Daarna zal de raad om input worden gevraagd in de vorm van wensen en bedenkingen.

3.5 Opties voor betalingsregeling

De gemeente heeft drie mogelijkheden om huurders te ondersteunen die getroffen zijn door de coronacrisis. Het betreft de volgende instrumenten:

- Betalingsregeling: Gehele achterstallige huur blijft verschuldigd. Huurder kan gebruik maken van een (coulante) betalingsregeling.
- Gedeeltelijke huurkorting: 50% blijft verschuldigd, 50% wordt kwijtgescholden. Voor de verschuldigde huur kan een (coulante) betalingsregeling worden aangeboden.
- 100% huurkorting.

Voor de huurkorting zullen hoedanook voorwaarden gelden. Zo zullen de huurders die hiervoor in aanmerking komen aantoonbaar moeten maken dat zij inkomstenderving hebben geleden groter dan 25% ten opzichte van voorgaande jaren. Hiertoe dienen zij in 2021 een accountantsverklaring te overleggen waaruit blijkt dat aan deze voorwaarde is voldaan. Daarnaast dienen zij aannemelijk te maken dat zij maximaal gebruik hebben gemaakt van de steunmaatregelen die het kabinet beschikbaar heeft gesteld.

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

De steunmaatregelen zijn van toepassing op alle categorieën. Tot nu toe is uitstel van betaling verleend tot 1 november 2020 aan huurders die daar om hebben gevraagd. Daarnaast is voor alle huurders (ook huurders die geen verzoek hebben ingediend) de betalingstermijn verlengd. Met name uitstel van betaling heeft in de eerste periode verlichting gegeven aan huurders om te werken aan passende maatregelen om de nieuwe situatie het hoofd te bieden.

De voorgestelde maatregelen zien op drie fases:

- Fase 1: Crisis fase. Maatregelen gericht om de directe schade van de lock-down 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 terug groeien naar volledige openstelling.
Periode 1 juli t/m 31 december 2020.
- Fase 3: Het nieuwe normaal. Maatregelen gericht op het aanpassen op het nieuwe normaal.
Periode vanaf januari 2021.

Fase 1: Crisis fase

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

In deze periode wordt een huurkorting beschikbaar gesteld aan huurders uit categorie 1, 2 (maatschappelijke instellingen, respectievelijk gesubsidieerd/niet gesubsidieerd), 3 commerciële bedrijven en 4 (Sport), die aantoonbaar minimaal 25% omzetsdaling over 2020 hebben ondervonden. Daarnaast dient de huurder aan te tonen maximaal gebruik te hebben gemaakt van beschikbare overheidsregelingen.

Fase 2: 1,5 meter samenleving

Periode 1 juli t/m 31 december 2020

Voor de periode vanaf 1 juli 2020 onderzoeken we of en in hoeverre aanvullende maatregelen

noodzakelijk zijn. Alle huurders zijn per 1 juli weer in bedrijf. Niettemin 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. Voorgesteld wordt om in het najaar te bezien wat de effecten zijn geweest bij de verschillende huurders. Daarbij zal ook worden gekeken naar wat de huurder zelf aan maatregelen heeft genomen om de tekorten te beperken. De verwachting is dat een aantal huurders hoedanook (deels) afhankelijk blijft van gemeentelijke steun.

Fase 3: Het nieuwe normaal

Periode vanaf januari 2021

Op het moment dat alle corona-maatregelen zijn opgeheven keren we als het goed is terug naar de normale situatie. Verwachting is dat de normale situatie op onderdelen wel anders zal zijn dan nu. Wat de invloed zal zijn op de exploitatie van de bedoelde huurders is op dit moment lastig te voorspellen. Voorgesteld wordt om de ontwikkelingen af te wachten en eind dit jaar opnieuw te monitoren.

Randvoorwaarden om in aanmerking te komen voor huurkorting

Om in aanmerking te komen voor een huurkorting moet 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 een huurkorting te vragen.

Omzetderving groter dan 25%

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 over de afgelopen drie jaar komen in aanmerking voor een huurkorting. Op deze wijze wordt aansluiting gezocht bij het retailakkoord.

Toetsing achteraf

Uiterlijk 1 juli 2021 dient de aanvrager op basis van de jaarrekening 2020 aan te tonen dat de omzetsdaling 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 Nieuwe aanvragen van huurders om huurkorting

Deze notitie ziet op de 24 reeds ingediende verzoeken van huurders. Het is voorstelbaar dat, nu de coronaperiode langer lijkt te duren dan in maart en april jl. aangenomen, zich nieuwe huurders melden met verzoeken om compensatie in de huur. De bibliotheek heeft inmiddels laten doorschemeren met een dergelijk verzoek te zullen komen. Zo heeft de bibliotheek in afwachting van compensatiemaatregelen nog geen opschorting aangevraagd, aangezien haar financiële positie haar in staat stelde de huurkosten in afwachting van besluitvorming ten aanzien van compensatie de huur vooralsnog te blijven betalen. De bibliotheek geeft echter aan dat de grens van wat zij nog zelfstandig kan opvangen ergens in de komende maanden zal zijn bereikt. Het is echter nog niet duidelijk wat de vraag aan de gemeente zal zijn en op welke periode die ziet. Hoewel er geen concrete aanwijzingen zijn dat zich meer huurders zullen melden met een hulpvraag moet er rekening mee worden gehouden dat zich aanvullend enkele huurders zullen melden die in een vergelijkbare situatie komen als de bibliotheek.

3.8 Argumenten financieel

Voor tegemoetkoming in de huur zijn geen bedragen opgenomen in de begroting 2020 e.v. Het maximale bedrag dat nodig is om de voorgestelde maatregelen voor de eerste fase te dekken bedraagt € 436.000, exclusief Sport. Ingeval de voorgestelde korting ook voor de tweede fase (augustus t/m december 2020) zou worden toegepast dient rekening te worden gehouden met een aanvullend bedrag van € 872.000. Het totale bedrag over de eerste en tweede fase bedraagt € 1.308.000. De huur van de Schouwburg in is deze bedragen verwerkt. Dit is het maximale bedrag dat nodig is wanneer alle huurders die eerder hebben verzocht om huurkorting een daartoe strekkend verzoek indienen. De kosten kunnen lager uitvallen als blijkt dat minder huurders in aanmerking komen, bijvoorbeeld wanneer men minder omzetverlies heeft geleden dan aanvankelijk is opgegeven. De raad zal worden voorgesteld om de met deze maatregelen gemoeide kosten te dekken uit de Algemene reserve.

3.9 Argumenten juridisch

Huurders hebben eerder een verzoek gedaan voor uitstel van betaling of kwijtschelding. De gemeente heeft alle huurders die een daartoe strekkend verzoek hebben ingediend uitstel van betaling verleend, ongeacht de aard van het verzoek. Eventuele afspraken over huurbetaling/-korting zullen schriftelijk worden vastgelegd, in de vorm van een tijdelijke aanpassing van het huurcontract.

In de afgelopen maanden is een aantal gerechtelijke uitspraken in korting geding geweest over compensatie van verhuurders in de huur. In nagenoeg alle gevallen zijn de uitspraken in het voordeel van huurders gevallen. 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. Vaak past de rechter een 50-50 verdeling toe.

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.

5. Financieel kader/businesscase

Samengevat ziet het voorstel voor de huurkortingen voor de eerste fase (1 april tot 1 juli) er schematisch als volgt uit:

categorie	soort	huurkorting in %	huurderving 1e fase	opmerkingen
1	gesubsidieerd met een maatschappelijk/culturele functie niet gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijk/culturele functie commerciële bedrijven	100	€ 319.775	Compensatie via rijk, in principe voor 1 maart tot 1 juni 2020
2		100	€ 84.846	
3		50	€ 31.262	
4	Sport	100	€ 750.215	

De totale huurderving voor de eerste fase, april t/m juni 2020, exclusief Sport, bedraagt afgerond

€ 436.000,--.

De raad zal worden voorgesteld om de voorgestelde huurkorting te dekken uit de Algemene reserve.

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 steunmaatregelen 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.