



Beslisnota voor de raad

Datum 11 mei 2021

Openbaar

Onderwerp Tijdelijke verlaging huurprijs (huurders gemeente Zwolle)
Versienummer 01

Portefeuillehouder René de Heer
Informant Ronald Ackerman en Rianne Mels
Afdeling Vastgoed
Telefoon (038) 498 2414
Email R.Ackerman@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 7.1.4 Het gemeentelijk vastgoed versterkt de maatschappelijke betrokkenheid in de wijken en stad
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van Het Coronabudget

Parafering datumparaaf
Afdelingshoofd
B. van der heiden
Portefeuillehouder
René de Heer

Raad
☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinienota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☐ n.v.t.

Bijlagen

-

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 Kennis te nemen van de uitkomsten van het nader onderzoek naar welke financiële gevolgen het integraal toepassen van het verlenen van een huurkorting heeft voor huurders van vastgoed van de gemeente Zwolle.
- 2 In te stemmen met een verlaging van de huurprijs met maximaal 50% voor huurders van de gemeente Zwolle, met uitzondering van huurders die anderszins zijn gecompenseerd of tegemoet zijn gekomen, voor de periode waarin zij verplicht gesloten zijn geweest als gevolg van de Corona maatregelen;
- 3 Voor die huurders die toch nog inkomsten hebben kunnen generen, de huurprijs te verlagen overeenkomstig de werkelijke omzetderving;

Datum 11 mei 2021

Inleiding

Het college heeft ter uitvoering van een gerechtelijke uitspraak een besluit genomen huurders van de gemeente Zwolle met een eet- en drinkgelegenheid die verplicht gesloten zijn geweest als gevolg van de coronamaatregelen, een huurverlaging van maximaal 50% te geven over de periode van gedwongen sluiting. Op basis van vragen uit de gemeenteraad van 8 maart 2021 om deze regeling van toepassing te verklaren op alle huurders van de gemeente Zwolle, is door wethouder de Heer de toezegging gedaan inzichtelijk te maken wat de financiële gevolgen zijn van het generiek toepassen van deze regeling.

In het voornoemd besluit met betrekking tot de eet- en drinkgelegenheden van het college wordt de huurkorting afhankelijk gesteld van de daadwerkelijke omzetsderving. Indien er gekeken wordt naar alle huurders van de gemeente Zwolle zal er naast dit criterium ook beoordeeld moeten worden of huurders anderszins zijn gecompenseerd, bijvoorbeeld door regelingen en bijdragen vanuit het Rijk. Deze regelingen maken het verlenen van huurkorting mogelijk overbodig.

Inventarisatie

Op basis van voornoemde toezegging is een inventarisatie uitgevoerd binnen de totale gemeentelijke portefeuille van verhuurde gebouwen. De eet-, en drinkgelegenheden zijn niet in deze inventarisatie betrokken, daar is immers al een regeling voor getroffen. De volgende zaken zijn per huurder in beeld gebracht:

- Is er sprake geweest van verplichte sluiting?;
- Hoeveel dagen is er sprake geweest van sluiting in 2020?;
- Is er sprake van een (Rijks)regeling welke (nagenoeg) volledig compenseert?;
- Wat betekent het toekennen van een maximale huurkorting van 50% financieel gezien voor de gemeente?

Aantal huurders met verplichte sluiting	52	
Aantal huurders met (Rijks)regeling	11	
Huurkorting in de basis van toepassing voor	41	huurders

Voor deze 41 huurders geldt derhalve dat zij geen aanspraak hebben kunnen maken op een (Rijks)regeling en dus in de basis in aanmerking komen voor het verlenen van een maximale huurkorting van 50%. Voor deze groep zou de maximale huurkorting gezamenlijk circa € 620.000,-- gaan bedragen. Dit bedrag heeft alleen betrekking op de periode van verplichte sluiting in 2020.

Deze huurders zijn onder te verdelen in een vijftal categorieën:

Categorie	N	Huurkorting
A. Onderwijsinstellingen	6	€ 180.000,--
B. Kinderdagverblijven	11	€ 55.000,--
C. Bibliotheken	3	€ 165.000,--
D. Wijk-, buurt-, jongerencentra	10	€ 155.000,--
E. Diverse gebruikers	11	€ 65.000,--
	41	€ 620.000,--

Datum 11 mei 2021

Met het inzicht van de hoogte van het bedrag dat voor het verlenen van huurkorting benodigd is, dient de vraag beantwoord te worden of er per categorie inderdaad sprake is geweest van een dusdanige inkomstenderving dat het verlenen van huurkorting door de gemeente gerechtvaardigd is.

A. Onderwijsinstellingen

De onderwijsinstellingen zijn weliswaar gesloten geweest voor het klassikaal doceren, maar de gebouwen stonden nog wel ter beschikking van de docenten voor het geven van digitaal onderwijs. Daarnaast is er met het geven van digitaal onderwijs en dus het niet fysiek op school zijn van de leerlingen geen sprake van 'omzet' derving. Voor deze categorie is derhalve de conclusie dat het verlenen van huurkorting niet noodzakelijk is.

B. Kinderdagverblijven

Voor de kinderdagverblijven geldt dat deze open zijn gebleven voor noodopvang. Ondanks dat dit een duidelijke beperking is ten opzichte van reguliere opening is er niet direct sprake van groot omzet verlies. Doordat ouders van kinderen op een kinderdagverblijf door de overheid in de gelegenheid zijn gesteld (gedeeltelijke) compensatie aan te vragen voor de doorlopende kosten van de kinderopvang, is er slechts sprake van een beperkte omzetederving.

Voor deze categorie is derhalve de conclusie dat het verlenen van huurkorting in beperkte mate noodzakelijk is.

C/D Bibliotheken en Wijk-, buurt-, jongerencentra

Huurders binnen deze categorie zijn huurders die voor de huisvesting worden gesubsidieerd door de gemeente. Ook de exploitatie is in grote mate afhankelijk van subsidie. Omdat deze functies primair geen inkomen generen uit openstelling van hun gebouwen ligt het verlenen van huurkorting niet voor de hand.

Er kan echter voor met name de Wijk-, buurt-, jongerencentra wel sprake zijn van een negatieve invloed op de exploitatie vanwege het niet kunnen genereren van inkomsten uit bijvoorbeeld zaalverhuur en in beperkte mate eventuele verkoop van dranken. Mocht hierdoor de exploitatie onder onevenredig hoge druk komen te staan, dan kunnen deze organisaties een beroep doen op de gemeentelijke subsidieregeling tegemoetkoming wijkaccommodaties en jeugd- en jongerenorganisaties Covid 19.

Voor deze categorie is derhalve de conclusie dat het verlenen van huurkorting niet noodzakelijk is.

E. Diverse huurders

Deze categorie betreft commerciële huurders die als gevolg van de verplichte sluiting geen of nauwelijks activiteiten hebben kunnen ontplooiën binnen het gehuurde.

Voor deze categorie is de conclusie dat het verlenen van huurkorting wel gerechtvaardigd is.

Toekenning

Voor welk percentage de tegemoetkoming van toepassing dient te zijn zal onder andere afhangen van de mate waarin huurders inkomsten hebben kunnen generen tijdens de verplichte sluiting en of huurders recht hadden en hoeverre gebruik is gemaakt van de Regeling Tegemoetkoming Vaste Lasten (de TVL regeling). De TVL-regeling kon onder voorwaarden worden aangevraagd door ondernemers.



Datum 11 mei 2021

Dit vraagt in de basis maatwerk en afstemming met huurders. Dit is ook tot nog toe de lijn van de gemeente geweest, waarin wij in overleg met de huurders maatwerk hebben toegepast in bijvoorbeeld aflossingstermijnen. Om echter een praktische werkwijze te kunnen hanteren, is het vaststellen van een richtlijn gewenst, ten behoeve van duidelijkheid voor de huurders en effectieve en efficiënte uitvoerbaarheid.

Conclusie

Uit bovenstaande inventarisatie kan worden geconcludeerd dat alleen huurders uit categorie B en E voor een eventuele huurkorting van maximaal 50% in aanmerking kunnen komen (in lijn met het percentage voor eet- en drinkgelegenheden).

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd om met in acht name van het resultaat van bovenstaande inventarisatie één lijn te trekken met het besluit dat eerder is genomen waarbij aan eet-, en drinkgelegenheden, die als gevolg van de Corona maatregelen verplicht gesloten zijn, een huurkorting van maximaal 50% wordt verleend.

Argumenten

1.1 De inventarisatie geeft gevolg aan de toezegging van het college

Tijdens de raadsvergaring van 8 maart jl. zijn er vragen gesteld over het integraal toepassen van de regeling voor huurverlaging voor alle huurders van de gemeente Zwolle die verplicht gesloten zijn geweest als gevolg van de Corona maatregelen. Wethouder de Heer heeft de toezegging gedaan om inzichtelijk te maken wat de financiële consequenties zijn van het generiek toepassen van deze regeling.

2.1 Er kan een uniforme lijn worden gehanteerd voor huurders die te maken hebben met grote inkomstenderving

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie wordt geconcludeerd dat het verlenen van een huurkorting van maximaal 50% voor een beperkte groep van huurders van de gemeente Zwolle van toepassing kan zijn. Voor deze groep is tot nu toe maatwerk toegepast. Dit besluit zorgt voor een uniforme lijn met het eerdere besluit om op basis van recente jurisprudentie de huurders van eet- en drinkgelegenheid voor de periode van verplichte sluiting, een verlaging van de huurprijs van maximaal 50% te verlenen. Evenals in voornoemd besluit worden huurders die anderszins worden gecompenseerd buiten de regeling gehouden.

3.1 Toepassingsbereik van de regeling is afgestemd op noodzakelijke steun

Voor die huurders die een deel van hun omzet hebben kunnen behouden gedurende de periode van de verplichte sluiting, zal worden afgewogen in hoeverre er sprake is van een lagere omzet en in welke mate het toepassen van de regeling noodzakelijk is.

Risico's

-geen-

Financiën

Voor de periode van verplichte sluiting in 2020 voor de huurders van de gemeente Zwolle, niet zijnde eet- en drinkgelegenheden, bedraagt de totale maximale huurprijsverlaging ca. € 120.000---. Rekening houdend met de daadwerkelijke omzetderving kan dit bedrag lager uitvallen. Deze afwijking op de begroting wordt in de jaarrekening 2021 of beleidsrapportage 2-2021 verantwoord en toegelicht en verrekend met bij de begroting 2021 beschikbaar gestelde Coronabudget.

Datum 11 mei 2021

Communicatie

-

Vervolg

Betreffende huurders worden geïnformeerd over deze regeling.

Openbaarheid

Dit besluit is openbaar.