



Beslisnota voor de raad

Datum 24 november 2021

Openbaar

Onderwerp	Tijdelijke verlaging huurprijs en erfpachtcanon (huurders en erfpachters 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 In te stemmen met een verlaging van de huurprijs en erfpachtcanon van 50% verminderd met het behoud van omzet, voor alle huurders en erfpachters van de gemeente Zwolle, met uitzondering van huurders en erfpachters die anderszins tegemoet zijn gekomen, voor de periode waarin zij verplicht gesloten zijn geweest als gevolg van de coronamaatregelen in 2021;
- 2 Voor die huurders en erfpachters die toch nog inkomsten hebben kunnen genereren, de korting op de huurprijs of erfpachtcanon te verlagen overeenkomstig de werkelijke omzetzijdering;

Datum 24 november 2021

Inleiding

Het college en raad hebben ter uitvoering en op basis van een gerechtelijke uitspraak in 2021 een besluit genomen om huurders van de gemeente Zwolle die verplicht gesloten zijn geweest als gevolg van de coronamaatregelen, een huurverlaging van 50% verminderd met het behoud van omzet over de periode van gedwongen sluiting in het jaar 2020, hierna te noemen (corona)korting. Met de verschillende huurders is de regeling inmiddels besproken en zijn de kortingen grotendeels toegekend. Naast huurders van gemeentelijke gebouwen, is er ook sprake van (bedrijfsmatige)erfpachters welke mogelijk in aanmerking komen voor een verlaging van de erfpachtcanon.

Om voor 2021 een vergelijkbare regeling toe te kunnen passen is onderhavig besluit opgesteld.

Voor die huurders en erfpachters 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.

Inventarisatie

Voor het jaar 2021 is een inventarisatie uitgevoerd binnen de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille van verhuurde gebouwen en erfpachtcontracten. Alle huurders en erfpachters zijn betrokken bij deze inventarisatie, waarbij de volgende zaken in beeld zijn gebracht:

- Is er sprake geweest van verplichte sluiting?;
- Hoeveel dagen is er sprake geweest van sluiting in 2021?;
- Is er sprake van een (Rijks)regeling welke (nagenoeg) volledig compenseert?;
- Wat betekent het toekennen van een coronakorting financieel gezien voor de gemeente?

		Huurders	Erfpachters
Aantal huurders en erfpachters met verplichte sluiting	90	58	32
Aantal huurders en erfpachters met (Rijks)regeling	26	10	16
TOTAAL	64	48	16

Voor deze **64** partijen geldt dat zij geen aanspraak hebben kunnen maken op een (Rijks)regeling. Vervolgens dient de vraag beantwoord te worden of er per categorie inderdaad sprake is geweest van een dussdanige inkomstenderving dat het verlenen van een coronakorting door de gemeente gerechtvaardigd is. Hieronder wordt per categorie deze vraag beantwoord:

A. Horeca

Deze categorie betreft commerciële huurders en erfpachters die als gevolg van de verplichte sluiting geen of nauwelijks activiteiten hebben kunnen ontplooiën binnen het gehuurde of erfpachtgoed. Voor deze categorie is de conclusie dat het verlenen van korting op huur of erfpachtcanon wel gerechtvaardigd is.

B. 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 korting op huur of erfpachtcanon niet noodzakelijk is.

Datum 24 november 2021

C. 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 omzetderving.

Voor deze categorie is derhalve de conclusie dat het verlenen van korting op huur of erfpachtcanon, zij het in beperkte mate wel noodzakelijk is.

D/E. 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 genereren 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 korting op de huur niet noodzakelijk is.

F. Vereniging/club

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

Voor deze categorie is de conclusie dat het verlenen van korting op de erfpachtcanon wel gerechtvaardigd is.

G. Diverse huurders

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

Voor deze categorie is de conclusie dat het verlenen korting op de huur wel gerechtvaardigd is.

Toekenning

Voor welk percentage de tegemoetkoming van toepassing dient te zijn zal onder andere afhangen van de mate waarin huurders en erfpachters inkomsten hebben kunnen genereren tijdens de verplichte sluiting en of huurders en erfpachters recht hadden en hoeverre gebruik is gemaakt van de Regeling Tegemoetkoming Vaste Lasten (de TVL regeling). Deze TVL-regeling kon onder voorwaarden worden aangevraagd door ondernemers. Dit vraagt in de basis maatwerk en afstemming met huurders en erfpachters. Dit is ook tot nog toe de lijn van de gemeente geweest, waarin wij in overleg met de huurders en erfpachters maatwerk hebben toegepast in bijvoorbeeld aflossingstermijnen.



Datum 24 november 2021

Conclusie

Uit bovenstaande inventarisatie kan worden geconcludeerd dat alleen huurders en erfpachters uit categorie Horeca (A), Kinderdagverblijven (C), Verenigingen/club (F) en Diverse huurders (G) voor een coronakorting op de huur of erfpachtcanon in aanmerking kunnen komen.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd om voor alle huurders en erfpachters van de gemeente Zwolle welke als gevolg van de coronamaatregelen verplicht gesloten zijn geweest te beoordelen of zij in aanmerking komen voor het verlenen van een coronakorting op de huur of erfpachtcanon. Een en ander is in de lijn van de besluiten welke eerder zijn genomen betreffende het verlenen van een korting voor het jaar 2020.

Argumenten

1.1 Er kan een uniforme lijn worden gehanteerd voor alle huurders en erfpachters die te maken hebben met grote inkomstenderving als gevolg van corona.

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie wordt geconcludeerd dat het verlenen van een coronakorting voor een beperkte groep van huurders en erfpachter van de gemeente Zwolle van toepassing kan zijn. Met dit besluit kan op uniforme wijze voor de periode van verplichte sluiting, een verlaging van de huurprijs of erfpachtcanon worden verleend. Huurders en erfpachters welke anderszins worden gecompenseerd zijn buiten de regeling gehouden.

2.1 Toepassingsbereik van de regeling is afgestemd op noodzakelijke steun

Voor die huurders en erfpachters 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 2021 voor de huurders en erfpachters uit categorie Horeca (A), Kinderdagverblijven (C), Verenigingen/club (F) en Diverse huurders (G) van de gemeente Zwolle bedraagt de totale maximale coronakorting ca. **€ 142.000—**. Dit bedrag heeft betrekking op 44 van de 64 huurders en erfpachters. Rekening houdend met de daadwerkelijke omzetderving kan dit bedrag lager uitvallen. Deze afwijking op de begroting wordt verrekend met het bij de begroting 2021 beschikbaar gestelde Coronabudget

Communicatie

Betreffende huurders en erfpachters worden geïnformeerd over deze regeling.

Vervolg

-

Openbaarheid

Dit besluit is openbaar.