

## **Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort houdende regels omtrent huurkorting voor niet-maatschappelijke huurders tijdens de rijksmaatregelen inzake COVID-19 in de periode 1 oktober 2020 tot en met 30 juni 2021 (Beleidsregel huurkorting niet-maatschappelijke huurders)**

Burgemeester en wethouders van gemeente Amersfoort; gelezen het raadsbesluit d.d. 22 juni 2021, met kenmerk 1465587,

overwegende dat het gewenst is het beleid inzake huurkorting voor niet-maatschappelijke huurders in de coronaperiode te formuleren;

besluit vast te stellen:

### **Artikel 1. Begripsbepaling**

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. aanvrager: huurder die onder deze beleidsregel huurkorting aanvraagt;
- b. college: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort;
- c. huurder: niet-maatschappelijke huurder die ten behoeve van de uitoefening van zijn bedrijf een huurovereenkomst heeft gesloten;
- d. gemeentelijk vastgoed: vastgoed dat de gemeente verhuurt hetzij direct als verhuurder hetzij via SRO;
- e. huurkorting: tijdelijke korting op in de huurovereenkomst opgenomen huurprijs/huurbetalingsverplichting in de periode 1 oktober 2020 tot en met 30 juni 2021;
- f. huurovereenkomst: overeenkomst inzake de verhuur van gemeentelijk vastgoed;
- g. omzetverlies: negatieve verschil in omzet tussen de kalendermaanden van de aanvraag en de kalendermaanden van het jaar voor de aanvraag.

### **Artikel 2. Toepassingsbereik**

1. Enkel huurovereenkomsten gesloten voor 1 oktober 2020 komen in aanmerking voor huurkorting.
2. De maximale huurkorting bedraagt 50%.

### **Artikel 3. Indieningstermijn aanvraag**

Aanvragers kunnen tot en met 30 september 2021 een aanvraag indienen.

### **Artikel 4. Eisen aan de aanvraag**

1. De aanvraag wordt gedaan met het aanvraagformulier op [onze website](#).
2. De aanvraag wordt ingediend door verzending naar [vastgoedbeheer@amersfoort.nl](mailto:vastgoedbeheer@amersfoort.nl).
3. De aanvraag dient het omzetverlies helder en concreet te onderbouwen met in ieder geval de volgende informatie:
  - a. de omzet/resultaten over de jaren 2019, 2020 en 2021 (t/m 30 juni) inclusief een procentuele vergelijking van de omzet/resultaten over deze jaren, en
  - b. indien de achterstand van de huurbetaling meer dan € 50.000 betreft, de vastgestelde jaarrekeningen van 2019 en 2020, voor zover reeds beschikbaar, en
  - c. een beschrijving van de financiële gevolgen van de corona-crisis voor de onderneming/bedrijfsvoering van de aanvrager tot dusverre, en
  - d. een opgave van de door de aanvrager ontvangen steun of ander genoten voordelen, of
  - e. indien de aanvrager geen gebruik gemaakt heeft van steun vanuit het Rijk of hiervoor afgevoerd is, motiveert de aanvrager de redenen hiertoe.
4. Indien de aanvrager in 2019 nog niet actief was en daardoor het niet mogelijk is om omzetgegevens aan te leveren, dient de aanvrager een onderbouwde prognose voor 2020, gedateerd van voor de coronacrisis startte, in.

### **Artikel 5. Beoordeling aanvraag**

1. Het college kan te allen tijde de aangeleverde gegevens extern laten toetsen, of overige noodzakelijke informatie opvragen. De aanvrager dient hier medewerking aan te verlenen.
2. De omvang van de huurkorting is gerelateerd aan de omvang van het omzetverlies. Hierbij wordt de volgende staffel toegepast:

- a. omzetverlies < 30%: geen huurkorting;
  - b. omzetverlies 30 tot 50%: 30% huurkorting;
  - c. omzetverlies 50 tot 70%: 40% huurkorting;
  - d. omzetverlies > 70%: 50% huurkorting.
3. De huurkorting wordt verminderd met de ontvangen of nog te ontvangen Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL).

#### **Artikel 6. Weigeringsgronden**

Een aanvraag wordt geweigerd, indien:

- a. sprake is van een achterstand van de huurbetalingsverplichtingen van meer dan twee maanden daterend van voor 1 maart 2020;
- b. er geen sprake is van omzetverlies of minder dan 30% omzetverlies.

#### **Artikel 7. Terugvordering**

1. Indien na toekenning van de aanvraag blijkt dat de aanvrager onjuiste informatie heeft aangeleverd of aanvullende steun van Rijk, provincie of gemeente heeft ontvangen, kan een (een deel van) de toegekende huurkorting worden teruggevorderd.
2. Indien na toekenning van de aanvraag blijkt dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun en de deminimis-verordening niet kan worden toegepast, zal de huurkorting worden teruggevorderd.

#### **Artikel 8. Hardheidsclausule**

Het college kan van de bepalingen in deze beleidsregel afwijken indien toepassing van de bepalingen zou leiden tot onbillijkheden van overwegende aard.

#### **Artikel 9. Slotbepalingen**

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na die van bekendmaking.
2. De citeertitel van deze beleidsregel is 'Beleidsregel huurkorting niet-maatschappelijke huurders'.
3. Deze beleidsregel vervalt per 1 oktober 2021.
4. De beleidsregel blijft van toepassing op huurkortingen die onder deze regeling zijn verstrekt.

## **Toelichting Beleidsregel huurkorting niet-maatschappelijke huurders**

De COVID-19 pandemie heeft grote gevolgen voor alle huurders van gemeentelijk vastgoed. Eerder heeft de gemeente een coulancregeling vastgesteld die haar huurders in staat stelt om hun huurbetalingsverplichtingen voor een bepaalde periode uit te stellen. Voor niet-maatschappelijke huurders is een maand huur kwijtgescholden in het tweede en derde kwartaal van 2020. Voor deze categorie huurders van gemeentelijke vastgoed stapelen de huurschulden zich op door opnieuw een (gedeeltelijke) verplichte sluiting als gevolg van COVID-19 pandemie van het vierde kwartaal van 2020 tot en met het tweede kwartaal van 2021. Deze zullen op enig moment moeten worden afgelost. Ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomsten zijn de gevolgen van een omstandigheid als de COVID-19 pandemie en de rijksmaatregelen als gevolg hiervan, zoals de verplichte sluiting van bedrijven (lockdown) niet voorzien. De gemeente is van mening dat het onder deze omstandigheden redelijk is om niet-maatschappelijke huurders de mogelijkheid te bieden een huurkorting aan te vragen. Bij het opstellen van deze Beleidsregel heeft de gemeente rekening gehouden met de gepubliceerde rechtspraak inzake huurkorting en COVID-19.

#### **Artikel 1. Begripsbepaling**

Binnen het begrip 'huurders' vallen commerciële huurders zoals onder meer horecaruimten, winkelruimten, kantoorruimten, reclameborden en parkeergarages. De rechtsvorm van de huurder is niet relevant, het kunnen v.o.f's zijn, maar ook kleine of grotere BV's.

Binnen het begrip 'gemeentelijk vastgoed' valt al het vastgoed wat eigendom is van de gemeente en zij in haar verhuurportefeuille heeft opgenomen. Een deel van het beheer van de portefeuille heeft de gemeente uitbesteed aan het overheidsbedrijf SRO.

#### **Artikel 2. Toepassingsbereik**

-

#### **Artikel 3. Indieningstermijn aanvraag**

Alle niet-maatschappelijke huurders die uitstel van de huurbetaling van de gemeente hebben ontvangen, worden per e-mail geïnformeerd over de mogelijkheid tot het aanvragen van huurkorting. Bij deze mail

ontvangen zij ook de beleidsregel en een aanvraagformulier. Tevens ontvangen zij instructies hoe zij de aanvraag bij de gemeente kunnen indienen. Aanvragen dienen uiterlijk 30 september compleet bij de gemeente te zijn ingediend via het voorgescreven mailadres.

#### **Artikel 4. Eisen aan de aanvraag**

Om in aanmerking te komen voor huurkorting conform deze beleidsregels zal de aanvraag aan een aantal voorwaarden moeten voldoen.

Lid c onder iv. Het gaat bij steun onder meer om een tegemoetkoming (Rijk, provincie of gemeente) in de vaste lasten, zoals bijvoorbeeld maar niet uitsluitend TVL (inclusief voorschotten). Hierbij zijn ook lopende aanvragen relevant.

#### **Artikel 5. Beoordeling van de aanvraag**

Na ontvangst van het aanvraagformulier en bijbehorende informatie krijgt aanvrager een ontvangstbevestiging dat haar aanvraag in behandeling wordt genomen. De beoordeling namens het college vindt plaats door een vast team ambtenaren van diverse vakgebieden: vastgoed, handhaving, juridische zaken en financiën. Indien gedurende de beoordeling blijkt dat het gestelde omzetverlies in het aanvraagformulier verschilt ten opzichte van de ingediende documenten, wordt de aanvraag voor de toepassing van de staffel beoordeeld aan de hand van de ingediende documenten. De (toekomstige) aanspraak op de TVL wordt van de berekende huurkorting afgetrokken. Met de TVL ontvangt de huurder reeds een tegemoetkoming voor de huurkosten van het Rijk. De uitkomst van de ambtelijke beoordeling wordt gedeeld met wethouder Vastgoed. Toekenning van de aanvraag vindt plaats conform het Bevoegdheidsbesluit 2018.

#### **Artikel 6. Weigeringsgronden**

Als er sprake is van omzet- of inkomstenverlies, die niet reeds via andere overheidsregelingen is gecompenseerd, dan komt de huurder enkel in aanmerking voor huurkorting als de oorzaak gelegen is in corona en de getroffen landelijke beperkingen. Is er een andere oorzaak, zoals bijvoorbeeld financiële moeilijkheden voor 2020 of door reguliere marktomstandigheden, dan is er geen huurkorting mogelijk als gevolg van deze regeling.

- a. Het doel van de huurkorting is om niet-maatschappelijke huurders die omzetverlies leiden wegens COVID-19 en de beperkende overheidsmaatregelen als gevolg daarvan financieel tegemoet te komen. Indien het omzetverlies gelegen is in een andere oorzaak dan de Coronacrisis, bijvoorbeeld wegens bestaande financiële moeilijkheden of veranderende marktomstandigheden, dan komt de huurder niet in aanmerking voor huurkorting.
- b. Bij de beoordeling of een huurder in aanmerking komt voor huurkorting is de omvang, oorzaak en onderbouwing van het omzet- of inkomstenverlies leidend. Indien er geen sprake is van omzetverlies of slechts beperkte omzetverlies kan de huurder ook geen aanspraak maken op de huurkorting. Ook niet als de huurder als gevolg van de landelijke beperkingen geen gebruik heeft kunnen maken van het gehuurde.

#### **Artikel 7. Terugvordering**

Bij de beoordeling van aanvragen wordt in vertrouwen uitgegaan van de juistheid van de aangeleverde informatie. Indien na toekenning blijkt dat dit uitgangspunt onjuist is geweest en aanvrager (bewust) informatie heeft achtergehouden dan wel onjuiste informatie heeft verstrekt, die tot een andere beoordeling van de aanvraag zou hebben geleid, wordt de toegekende huurkorting teruggevorderd.

#### **Artikel 8. Hardheidsclausule**

In zeer bijzondere gevallen kan toepassing van deze beleidsregel, gelet op het doel en de strekking van de regel tot een onaanvaardbaar en buitensporig resultaat leiden. Indien dit het geval is, kan het college besluiten af te wijken van deze beleidsregel. Hierbij wordt opgemerkt dat de beleidsregel juist opgesteld is om recht te doen aan het feit dat de niet-maatschappelijke huurders van gemeentelijk vastgoed hard zijn getroffen door de gevolgen van de coronacrisis en de in dat kader genomen overheidsmaatregelen. De regeling ziet dus al op een uitzonderingssituatie. Daarom zal het college slechts in zeer uitzonderlijke gevallen aanleiding zien om van deze regeling af te wijken.

#### **Artikel 9. Slotbepalingen**

-