

Regeling Huurkorting gemeentelijk vastgoed vanwege covid-19 maatregelen 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

BESLUITEN:

De volgende regeling vast te stellen:

Regeling Huurkorting gemeentelijk vastgoed vanwege covid-19 maatregelen 2021

LUIDENDE

Artikel 1 Doel van de regeling

De niet gesubsidieerde huurder van gemeentelijke vastgoed, die het vastgoed huurt voor commerciële doeleinden en het gehuurde niet of slechts beperkt heeft kunnen gebruiken als gevolg van de door de overheid opgelegde coronamaatregelen, kan in aanmerking komen voor een korting van de huur.

Artikel 2 Omzetzijning; omvang en periode

- a) Om in aanmerking te komen voor een huurkorting dient de huurder aan te geven in welke periodes sprake was van gehele of gedeeltelijke gedwongen sluiting van het gehuurde en/of er sprake was van beperkende maatregelen als gevolg van corona waardoor het gehuurde beperkt gebruikt kon worden.
- b) De omzetzijning als gevolg van de opgelegde coronamaatregelen dient meer dan 30% te bedragen in de periode van 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021 ten opzichte van 2019.

Artikel 3 Berekening huurkorting

- a) De huurkorting wordt als volgt berekend en toegekend: $\text{huurkorting} = \text{huurprijs} \times \text{omzetzijningspercentage} \times 50\%$;
- b) Indien de huurder een tegemoetkoming in de vaste lasten (TVL) is toegekend wordt de huurkorting als volgt berekend en toegekend: $\text{huurkorting} = (\text{werkelijke totale vaste lasten minus TVL}) \times (\text{huurdeel werkelijke vaste lasten}) \times \text{omzetzijningspercentage} \times 50\%$;

Artikel 4 Aanvragen

- a) Aanvragen voor huurkorting dienen te worden ingediend vóór 15 februari 2022.
- b) Bij de aanvraag voor huurkorting dient aangegeven te worden welke overheidssteun als gevolg van corona hij heeft verkregen, waaronder NOW, TVL, TOGS en TOZO en/of gemeentelijke steun;
- c) De huurkorting wordt met terugwerkende kracht voor de periode van 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021 verleend en per kwartaal vastgesteld;

Artikel 5 Hardheidsclausule

Indien de toepassing van deze regeling een onvoorziene en onredelijk benadelende uitkomst voor de huurder tot gevolg heeft, kan gemotiveerd worden afgeweken van de strikte toepassing van die voorwaarden. Zulks ter overweging en besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden.

Artikel 6 Citeertitel, inwerkingtreding

Deze regeling kan worden aangehaald als Regeling Huurkorting gemeentelijk vastgoed vanwege covid-19 maatregelen 2021 en treedt in werking 1 dag na publicatie.

Toelichting

Art 1. Dit geldt alleen voor huurders in commerciële verhuursituaties die het gehuurde (nood)gedwongen moesten sluiten of maar beperkt konden gebruiken als gevolg van coronamaatregelen. Het gaat bijvoorbeeld om zwaar getroffen huurders uit de horeca of detailhandel. Voor huurders die het gehuurde niet geheel of niet gedeeltelijk noodgedwongen hebben moeten sluiten zoals parkeerterreinen of sectoren komen niet in aanmerking voor huurkorting.

Art 2. Door het toevoegen van de randvoorwaarde van meer dan 30% omzetsderving wordt aansluiting gezocht met de TVL regeling. Het filtert tevens de huurders uit die aanzienlijk getroffen zijn door de pandemie. Het is aan de huurder om te stellen en zo nodig te onderbouwen dat hij als gevolg van de overheidsmaatregelen in verband met het coronavirus is beperkt in de mogelijkheden om het gehuurde te exploiteren. Huurder dient in dit verband inzicht te geven in de objectieve omzetcijfers (middels bijvoorbeeld btw aangiften of jaarrekeningen met een accountantsverklaring) over het jaar 2019, 2020 en Q1 en Q2 2021. Aan de hand daarvan wordt het verschil in omzet na aanvang van de coronacrisis en daarvoor inzichtelijk. De controle van de omzet kan gedaan worden op basis van de btw-aangiften en/of de jaarrekening. Voor het 1e kwartaal 2021 moeten de cijfers vergeleken worden met die uit 2019. Dus niet het 1e kwartaal 2020 omdat er toen al maatregelen genomen zijn in het kader van corona waardoor de omzet anders kan zijn.

Art. 3. Huurders die niet in aanmerking kwamen voor TVL (omdat ze bijvoorbeeld niet voldeden aan de minimale huurprijs of niet vielen in de SBI-codes om voor TVL in aanmerking te komen) maar wel aantoonbaar zijn getroffen door sluiting of beperkt gebruik en voldoen aan de voorwaarde dat sprake is van meer dan 30% omzetverlies (zie de voorwaarden 1 en 2) kunnen ook een beroep doen op de huurkortingsregeling. Hiervoor geldt tevens dat zij moeten aantonen dat sprake is van meer dan 30% omzetverlies middels btw aangiften zoals uitgewerkt onder sub 2.

Voorbeeldberekening: indien de huurder heeft aangetoond dat als gevolg van de corona- maatregelen sprake is van een gemiddelde omzetsderving van meer dan 30% dan wordt een huurkorting toegekend van de huurprijs x het omzetsdervingspercentage x 50%. Stel in dit voorbeeld bedraagt de maandhuur € 2.500,- en het omzetsdervingspercentage 40%. De huurkorting betreft dan € 500,- (huurprijs x 40% x 50%).

De meest recente gerechtelijke uitspraak wordt hier gevolgd. Het gaat hierbij om de toepassing van de TVL-subsidie in de berekening van de huurkorting. Door de TVL (exclusief de Eenmalige opslag Horeca Voorraad en Aanpassingen (HVA) en/of de Opslag Voorraad Gesloten Detailhandel (VGD)) in mindering te brengen op de te verdelen huur wordt meer recht gedaan aan de feitelijke financiële situatie en tevens aan de vaste lijn in de rechtspraak dat "de pijn gelijk verdeeld met worden". Op deze wijze wordt voorkomen dat de huurder enerzijds zijn huurpenningen voor 50%, 70% of 85% gedekt ziet vanuit de overheid, en vervolgens ook nog eens een huurkorting ontvangt van 50%. En dat terwijl de verhuurder 50% huurderving heeft en geen aanspraak kan maken op overheidssteun. De verhuurder zou dan meer benadeeld zijn ten opzichte van de huurder. Er is bewust voor gekozen om alleen de TVL in mindering te brengen. Immers deze steunmaatregel ziet expliciet op een tegemoetkoming in de vaste lasten, waar ook de voorgestelde gemeentelijke huurkortingsregeling betrekking op heeft. De vaste lasten van de huurder bestaan grotendeels uit de huurbetaling.

Voorbeeldberekening: indien de huurder heeft aangetoond dat sprake is van een gemiddelde omzetsderving van 30% dan wordt een huurkorting toegekend van 50% van de omzetsdaling over dat deel van de huur dat niet gedekt wordt door de TVL. Slechts dat deel van de huur dat niet gedekt wordt door de TVL wordt betrokken in verdeling tussen huurder en verhuurder. Indien de huurder bijvoorbeeld de helft van de vaste lasten kan dekken uit de TVL dan wordt de huurkorting berekend over de resterende helft waarover de huurder geen TVL krijgt. Stel in dit voorbeeld bedraagt de maandhuur € 2.500,- en de omzetsderving 60%.

Huurder ontvangt dan € 1.250,- aan TVL. De huurkorting wordt dan berekend over de resterende huur van € 1.250,- x 60% omzetsderving x 50% (helft huurder, helft verhuurder), waardoor de huurkorting € 375,- betreft.

Er wordt uitdrukkelijk uitgegaan van het principe dat de huurder hierop aanspraak had kunnen maken (ook al heeft hij dat niet gedaan). Het is dus niet van belang of de huurder dit bedrag heeft verkregen, maar het is van belang of hij hierop aanspraak had kunnen maken. Een kopie van de (voorlopige) verleende TVL-beschikkingen dient huurder bij de aanvraag van de huurkorting mee te sturen. Omdat de hoogte van de TVL per kwartaal verschilt, wordt de huurkorting per kwartaal vastgesteld.

Art 4. Indien een huurder een voor huurkorting indient wordt door de gemeente getoetst of de huurder reeds een beroep heeft gedaan op een of meerdere landelijke steunregeling(en). Indien geen gebruik is gemaakt van een landelijke steunregeling (o.a. NOW, TOGS, TVL, TOZO) waarvoor de huurder wel in aanmerking komt (of zou zijn gekomen) dan dient huurder aan te geven waarom hij hier geen gebruik van heeft gemaakt.

Indien er geen plausibele reden heeft voor het niet-aanvragen van dergelijke steun dan kan dat van invloed zijn op het bepalen van de hoogte van de huurkorting. Er dient door de huurder te worden verklaard van welke regelingen er gebruik is gemaakt en welke overheidssteun is verkregen. Indien de huurder reeds voor een bepaalde periode gebruik heeft kunnen maken van een ander gemeentelijk ondersteuningspakket op het gebied van een tegemoetkoming in de huur (m.u.v. de huidige huuruitstelregeling), komt de huurder voor die periode niet in aanmerking voor huurkorting.

Art 5. Voor de tegemoetkoming vaste lasten (TVL regeling) wordt deze voor Q2 2021 verhoogd naar 100%. Vooralsnog wordt daarom de huurkortingsregeling na maart 2021 niet verlengd. Wel blijven we de ontwikkelingen volgen. De periode Q2 2021 en later is vooralsnog lastig in te schatten. Alles hangt af van de ontwikkeling van de besmettingscijfers en het vasthouden aan of loslaten van de maatregelen alsmede de ontwikkeling van de vaccinatiegraad en de invloed hiervan op de exploitatie (de omzetcijfers) van huurders. Ook is onduidelijk hoe snel de omzet van de huurder na het eindigen van de coronamaatregelen weer toe kan nemen (dat is per branche verschillend). In de september circulaire van 2021 maakt de overheid melding van mogelijke compensatie huurdering. Hoe, en of dit tot een nieuwe regeling komt is vooralsnog onduidelijk.

Art.6 Aanvragen voor een éénmalige huurkorting moeten worden ingediend vóór 15 februari 2022. De finale omzetcijfers en de definitieve TVL-vaststellingen, over de gehele periode waarop de huurkortingsregeling ziet, zullen dan nog niet bekend/verleend zijn. Daarom wordt de huurkorting voorlopig bepaald en later (achteraf) op basis van de finale omzetcijfers en TVL- vaststellingen definitief vastgesteld. Na afloop van de aanvraagperiode zal de gemeente aan de huurders die gebruik hebben gemaakt van de huurkortingsregeling de werkelijke omzet opvragen (middels btw aangiften, jaarrekeningen met een accountantsverklaring of andere objectieve omzetcijfers) en tevens de definitieve TVL-vaststellingen. De gemeente kan aanvullende bewijsstukken opvragen en heeft het recht de voorlopige huurkorting terug te vorderen of te corrigeren op basis van de werkelijke omzetcijfers en/of TVL uitkeringen.