|  |  |
| --- | --- |
| Alphen aan den Rijn_RGB |  |
|  | |
| **Besluitformulier** | **Team Beleid Openbare Ruimte en Vastgoed** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Zaaknummer : 369176  Datum : 11 maart 2021 | Opsteller : | F.A.J. Krabbendam |
| **Onderwerp:**  Huurkorting commercieel vastgoed | | |
| **Besluit:**   1. Instemmen met de uitgangspunten en voorwaarden voor de huurkorting 2020 ten behoeve van commerciële huurders / erfpachters van gemeentelijk vastgoed en grond; 2. De teamleider Beleid openbare ruimte en vastgoed mandaat te verlenen voor het afdoen van collegebesluiten tot huurkorting en het aangaan van allonges binnen de kaders van deze uitgangspunten en randvoorwaarden; 3. De huurkorting voor een bedrag van afgerond € 41.000 ten laste te brengen van grondexploitatie “de Werf” en dit te verwerken in de eerstvolgende actualisatie MPG 2022; 4. De huurkorting voor een bedrag van afgerond € 181.000 ten laste te brengen van de reguliere exploitatie en te dekken via het jaarrekeningsaldo 2020. De toewijzing van deze middelen te bezien in samenhang met de compensatie die we vanuit het rijk ontvangen in het kader van Corona. | | |

**Publiekssamenvatting**In haar rol als publiekrechtelijke overheidsorgaan neemt het gemeentebestuur in het kader van de coronacrisis financiële steunmaatregelen voor lokale organisaties. De gemeente heeft echter ook een privaatrechtelijke rol als verhuurder van vastgoed en grond. Recent is jurisprudentie ontstaan die voor de uitvoering van deze privaatrechtelijke rol van belang is. Uit deze jurisprudentie volgt dat het niet redelijk is om de financiële effecten die het gevolg zijn van de landelijke maatregelen om corona te bestrijden (gehele of gedeeltelijke verplichte sluiting), volledig bij de huurder te laten. Voor de deelportefeuille maatschappelijk vastgoed geldt dat de doorlopende kosten voor het vastgoed worden betrokken in de beoordeling en subsidieverstrekking in het kader van het gemeentelijk steunfonds. Voor de huurders en erfpachters in de deelportefeuille commercieel vastgoed worden nu de uitgangspunten vastgelegd voor tijdelijke huurprijsvermindering, een huurkorting.

**Inleiding**

De privaatrechtelijke verhouding tussen de gemeente als verhuurder en de hurende partijen wordt beheerst door de contractuele afspraken in huurovereenkomst of erfpacht- of opstalakte en uiteraard het Burgerlijk Wetboek. Door een aantal huurders / erfpachter is inmiddels gevraagd om een huurkorting. Recent is ook jurisprudentie ontstaan die voor de uitvoering van deze privaatrechtelijke rol van belang is. Uit deze jurisprudentie volgt dat het niet redelijk is om de financiële effecten die het gevolg zijn van de landelijke maatregelen om corona te bestrijden (gehele of gedeeltelijke verplichte sluiting), volledig bij de huurder te laten.

De coronacrisis heeft financiële impact op de bedrijfsvoering van maatschappelijke organisaties en commerciële bedrijven. Een impact die vaak groot is, maar soms ook meevalt als de bedrijfsvoering minder of niet gevoelig is voor de landelijke maatregelen die zijn genomen om corona te bestrijden. Maatwerk is dus nodig om de negatieve impact te compenseren.

Voor de lokale maatschappelijke organisaties vindt dit maatwerk plaats in het kader van de beoordeling van de Steunfonds-aanvragen. Daarbij worden de opbrengsten en kosten van de desbetreffende organisatie in beeld gebracht en wordt bepaald welke subsidie noodzakelijk is om de bedrijfsvoering op een verantwoord niveau te kunnen voortzetten. Onderdeel van deze bedrijfsvoering zijn de doorlopende kosten voor het vastgoed, bijvoorbeeld de huur van een pand. Deze kosten maken dus deel uit van de beoordeling in het kader van het Steunfonds en worden waar nodig verwerkt in de te verstrekken subsidie. Een groot deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille betreft maatschappelijke partijen, zoals sportverenigingen en sociale en culturele organisaties. Verzoeken om huurkorting vanuit deze deelportefeuilles kunnen en worden adequaat via de weg van het gemeentelijk Steunfonds beoordeeld en waar nodig via subsidieverstrekking gehonoreerd.

Lokale commerciële partijen kunnen geen gebruik maken van het gemeentelijk Steunfonds; wel kunnen zij gebruik maken van de rijksregelingen, waaronder de NOW (loonkosten) en de TVL (tegemoetkoming vaste lasten). Deze tegemoetkomingen hebben een bestuursrechtelijk karakter. De gemeente heeft echter met een deel van deze commerciële partijen ook een privaatrechtelijke relatie, namelijk in de situatie dat zij een gebouw van de gemeente huren, een perceel grond in erfpacht hebben of een opstalrecht hebben op gemeentegrond. Dit betreft bijvoorbeeld de detailhandels- en ambachtsbedrijven die ruimte op De Werf huren, enkele horecabedrijven op gemeentegrond (erfpacht) en commerciële sportondernemers. Inmiddels zijn meerdere verzoeken om huurkorting ontvangen. Een kader voor de beoordeling daarvan is wenselijk.

**Juridische analyse**

De vraag naar huurkorting is ook een juridische vraag. Uitgangspunt in het privaatrecht is de bindende kracht van contractuele afspraken en die afspraken bieden over het algemeen geen ruimte voor huurprijsvermindering. Met name in de recentere huurovereenkomsten is elke vorm van huurprijsvermindering expliciet uitgesloten. Ook erfpacht- en opstalaktes kennen vaak dergelijke bepalingen, ook in Alphen aan den Rijn. Landelijk is het beeld dat huurders die een beroep doen op vermindering van de huurprijs vanwege de overheidsmaatregelen voor de coronabestrijding, en verhuurders die persisteren in hun weigering om huurders tegemoet te komen, elkaar steeds vaker in de rechtszaal treffen. Na enkele uitspraken in kort geding in de loop van 2020 zijn in december 2020 en januari 2021 nu ook uitspraken in bodemprocedures gedaan.

Hoewel elke uitspraak nuances kent tekent zich wel een constante lijn af.

De maatregelen rondom de coronacrisis kwalificeren als een onvoorziene omstandigheid (6:258 BW) die partijen niet in hun huurovereenkomst hebben kunnen verdisconteren. Nu geen van de partijen hierbij een verwijt kan worden gemaakt is het redelijk om de pijn te verdelen. Er is sprake van een verstoring van het evenwicht in de afspraken tussen verhuurder en huurder en deze disbalans moet worden opgeheven. De verhuurder kan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid dan ook niet verwachten dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft. Naast de kwalificatie als onvoorziene omstandigheid leiden – volgens enkele uitspraken – de overheidsmaatregelen bovendien tot een gebrek (7:204 BW): huurders hebben niet het huurgenot dat zij bij aanvang van de overeenkomst mochten verwachten.

Essentie van deze rechterlijke uitspraken tot nu toe is dat de financiële gevolgen van de overheidsmaatregelen – gehele of gedeeltelijke gedwongen sluiting – verdeeld moeten worden tussen huurder en verhuurder. Voorwaarde daarbij is, aldus de uitspraken, dat de huurder moet aantonen dát hij omzetdaling heeft en dat zijn omzetdaling het gevolg is van de coronamaatregelen.

**Methodiek huurprijsvermindering**

Met de juridische constatering dat huurkorting aan de orde is indien er sprake is van omzetdaling als gevolg van coronamaatregelen, doet de vraag zich voor hoe deze huurkorting te bepalen. Hoewel nog niet uitgekristalliseerd tekenen zich zowel bij (gemeentelijke) verhuurders als in de rechtspraak wel een aantal varianten af.

Zo heeft de gemeente Utrecht ervoor gekozen om de ‘huurkorting’ te relateren aan de omzetdaling. Daarbij wordt een ondergrens van 30% omzetdaling gehanteerd (bij minder omzetdaling dus geen huurkorting). De huurkorting loopt met een staffel op tot maximaal 50% korting bij meer dan 70% omzetdaling.

De gemeente Gouda heeft er eind 2020 voor gekozen om te werken met vaste percentages, niet gerelateerd aan de mate van omzetdaling. Gouda hanteert daarbij een ondergrens van 25% omzetdaling. Als daarvan sprake is geldt voor het tweede kwartaal 2020 generiek een korting van 50% en voor het derde en vierde kwartaal een korting van 25% (dus op jaarbasis een generieke korting van 25%, niet gerelateerd aan de exacte omzetdaling).

Dezelfde methoden komen terug in de recente uitspraken in bodemprocedures (beide in de horecasfeer). De eerste methode is gerelateerd aan de omzetdaling. In deze uitspraak komt de rechtbank Amsterdam op 10 december 2020 tot de formule:

huurprijsvermindering = huurprijs \* % omzetdaling \* 0,5.

Met andere woorden: de huurprijs wordt verlaagd met de helft van de procentuele omzetdaling.

Deze methode heeft door de koppeling aan de omzetdaling tot gevolg dat geen rekening wordt gehouden met tegemoetkomingen vanuit de rijksoverheid. Een koppeling aan de eventuele winstdaling zou dus meer passend zijn (maar vereist meer beoordeling en interpretatie van de cijfers). Bovendien ziet de huurder die er in slaagt om andere verdienmogelijkheden te benutten en dus minder omzetdaling heeft, die alternatieve omzet vertaald in minder huurkorting.

De tweede methode (rechtbank Den Haag 21 januari 2021) gaat uit van een vast percentage huurkorting. Daarbij geldt voor de periode van verplichte volledige sluiting een korting van 50% en voor de periode waarin minder vergaande beperkingen golden, een korting van 25%.

Ook in deze methode hebben tegemoetkomingen vanuit de rijksoverheid geen invloed op de huurprijsvermindering. Bovendien wordt in deze methode volledig geabstraheerd van de feitelijke financiële resultaten. Alle commerciële huurders, ongeacht hun werkelijke omzetdaling, worden over één kam geschoren. Voor de één pakt dat goed uit, voor de ander minder. Daarbij komt dat de verplichte periodes van verplichte (gehele of gedeeltelijke) sluiting niet altijd goed te bepalen zijn.

**Toepassing in Alphen aan den Rijn**

De methodiek van huurkorting dient uiteraard transparant en controleerbaar te zijn. Maar ook moet een balans gevonden worden tussen enerzijds de wens om recht doen aan individuele situaties en noodzaak en anderzijds haalbaarheid en praktische uitvoerbaarheid. Individueel maatwerk vereist dat aanvragers hun financiële stukken aan de gemeente ter inzage geven; bovendien is dan intern een arbeidsintensieve beoordeling nodig die in de contacten met aanvragers tot discussie over de interpretatie zullen leiden. Een generieke methodiek daarentegen betekent een minimale administratieve last voor de aanvragers en een relatief snel intern proces. Het nadeel is echter dat sommige aanvragers wellicht meer korting krijgen dan strikt nodig is en anderen minder.

In die afweging wordt de voorkeur gegeven aan een generieke methode waarbij de inspanning voor zowel huurders / erfpachters als organisatie zoveel mogelijk wordt beperkt. Daarbij is ervoor gekozen om de toets dat sprake is van omzetdaling (de beoordeling van financiële stukken) bij de RVO te laten in het kader van de landelijke regeling van de Tegemoetkoming Vaste lasten.

Dat leidt tot de volgende uitgangspunten en voorwaarden (zie ook bijlage):

* Huurkorting alleen op verzoek

(Alle commerciële huurders worden -per brief en email- geïnformeerd over deze mogelijkheid).

* Huurkorting alleen indien geldig contract

(Duidelijk moet zijn dat het een huurder van gemeentelijk vastgoed betreft. Dit blijkt uit een overeenkomst / akte of in bijzondere situaties uit wel vastgelegde maar nog niet geformaliseerde afspraken).

* Huurder heeft een winstoogmerk

(Dus geen huurders van snippergroen, geen huurders van een gemeentelijke woning, geen pachters van agrarische percelen, geen jacht- en visrechten – e.e.a. blijkend uit KvK inschrijving).

* Geen huurkorting indien beroep kon of kan worden gedaan op het gemeentelijk steunfonds

(Betreft afbakening tussen maatschappelijk en commercieel; dubbelingen worden hiermee voorkomen).

* Huurkorting betreft het boekjaar 2020

(In het tweede kwartaal 2021 wordt een vervolgvoorstel voor 2021 gedaan).

* Huurkorting wordt alleen verleend indien sprake is van ten minste 30% omzetdaling als gevolg van coronamaatregelen

(Deze ondergrens komt overeen met de ondergrens van 30% die wordt gehanteerd in de rijksregeling Tegemoetkoming Vaste Lasten).

* Huurkorting wordt alleen verleend indien een tegemoetkoming is verkregen in het kader van de rijksregeling Tegemoetkoming Vaste Lasten

(Aanvragers van deze regeling dienen bij de RVO omzetgegevens (2020 ten opzichte van 2019) in te dienen om daarmee aan te tonen dat sprake is van tenminste 30% omzetdaling. Daarnaast dient men krachtens een KvK inschrijving aan te tonen dat sprake is van een onderneming met winstoogmerk. Het stellen van deze voorwaarde voorkomt dat aanvragers deze zelfde bewijsstukken nogmaals bij de gemeente hoeven in te dienen en betekent bovendien dat de gemeente deze aspecten niet hoeft te toetsen).

- Huurkorting wordt berekend volgens de formule: Huurkorting = huurprijs in 2020 \* 25%

(Dat betekent dat gekozen wordt voor een generieke korting van 25% op de huurprijs 2020 mits sprake is van tenminste 30% omzetdaling en men gebruik heeft gemaakt van de landelijke TVL-regeling.

De landelijke TVL-regeling biedt vanuit het rijk een gedeeltelijke vergoeding voor de vaste lasten waaronder de huur van het vastgoed/grond voor de periode van juni tot en met december 2020. Binnen de landelijke TVL-regels voor 2020 wordt tenminste 30 tot 50% van deze kosten niet vergoed. Bij het uitgangspunt van gelijke verdeling tussen verhuurder en huurder zou het redelijk zijn als de gemeente 15 tot 25% voor haar rekening neemt. Utrecht kiest voor de periode van maart 2020 tot en met december 2020 voor een korting van 30 tot 50% afhankelijk van de omzetdaling. Gouda differentieert niet naar omzetdaling en verleent korting voor Q1 van 0%, Q2 van 50%, en Q3 en Q4 van 25% (dus op jaarbasis 25%). Het nu voorliggende voorstel voor Alphen aan den Rijn gaat uit van generieke huurkorting van 25% voor het gehele jaar 2020.)

* Op de huurkorting worden bijdragen op grond van de Tegemoetkoming Verhuurders Sportaccommodaties in mindering gebracht

(Enkele commerciële sportbedrijven hebben op grond van deze regeling al gedeeltelijke huurkwijtschelding genoten).

* De huurkorting wordt schriftelijk vastgelegd als allonge op de huurovereenkomst

(Na ontvangst van de akkoordverklaring door de huurder wordt de huurkorting met een creditfactuur verwerkt).

* Voor de toepassing van deze uitgangspunten worden zakelijk gerechtigden (erfpacht/opstal) gelijkgesteld aan huurders.

**Proces van aanvraag, beoordeling en vastlegging**

* De partijen wie het betreft worden zowel per post als per email geïnformeerd over de mogelijkheid om huurkorting te vragen.
* Documenten (bewijs aanvraag/toekenning TVL) wordt getoetst, er vindt een check plaats op eventuele dubbeling met steunfonds en op een geldig huurcontract, en de korting wordt berekend.
* Het college besluit over de huurkorting. Kader voor de besluitvorming zijn de in dit voorstel genoemde voorwaarden. In bijzondere situaties kan het college afwijken (hardheidsclausule).
* Besluitvorming wordt in brief vastgelegd die geldt als allonge op de overeenkomst. Brief wordt ondertekend in mandaat door teamleider Beleid openbare ruimte en vastgoed.
* Na terug ontvangst van het door de wederpartij getekende exemplaar van deze brief wordt de huurkorting in de financiële administratie verwerkt en wordt een creditfactuur verzonden.
* Indien van toepassing wordt het teveel betaalde gerestitueerd.

In bijlage 2 is dit proces uitgewerkt.

***Voorbeeld casus***

*Ondernemer X heeft een restaurant op erfpachtgrond en moest daarvoor in 2020 een canon van €30.000 betalen, in 4 kwartaaltermijnen van €7.500. Uit eigen beweging heeft hij één kwartaal niet betaald. De ondernemer heeft bij het RVO een Tegemoetkoming Vaste Lasten aangevraagd en uit de toetsing daar blijkt dat sprake is van een bestaande onderneming met winstoogmerk en een omzetdaling van minimaal 30%. Op grond van de TVL regeling ontvangt de ondernemer een vergoeding van het rijk van maximaal 50 tot 70 % van de vaste lasten. Aanvullend verleent de gemeente 25% korting over de erfpachtcanon voor 2020. De ondernemer had al één kwartaaltermijn niet betaald dus maakt geen aanspraak op een extra geldbedrag.*

* ***Het college wordt voorgesteld om in te stemmen met de voornoemde uitgangspunten en voorwaarden voor huurkorting.***

**Facturering, betalingstermijn en incasso**

Voor de gehele portefeuille wordt regulier gefactureerd. Dat betekent dat elke huurder of zakelijk gerechtigde overeenkomstig de contractuele afspraken facturen ontvangt. Het voortzetten van deze facturering is essentieel om transparantie en rechtmatigheid te waarborgen. Daarmee blijft helder wat de initiële verplichtingen van partijen zijn. De standaard betalingstermijn voor de vastgoedcontracten is 30 dagen, waarna een 1e en zonodig 2e herinnering volgt (en daarna inzet van incassobureau/deurwaarder). De praktijk leert dat ook in de huidige crisissituatie het overgrote deel van de debiteuren, in alle categorieën, binnen deze periode de factuur voldoet. Er is daarom geen indicatie dat het verlengen van de standaard betalingstermijn, zoals sommige gemeenten doen, echt nodig is.

Wel wordt op de herinneringen standaard de mededeling opgenomen dat men zich bij betalingsproblemen tot de gemeente kan wenden. Dan wordt – net als nu al gebeurt – een betalingsregeling getroffen. Uit oogpunt van uniformiteit wordt dan gekozen voor een betalingsregeling van 180 dagen.

Als betalingsafspraken niet worden nagekomen wordt de vordering in beginsel overgedragen aan het incassobureau. Dat gebeurt echt niet zonder voorafgaand overleg met de vakafdeling en expliciete bestuurlijke consultatie.

**Beoogd maatschappelijk resultaat**

De contractuele relatie tussen gemeente als verhuurder en huurder opnieuw in balans brengen.

**Kader**

* Contractuele afspraken
* Burgerlijk Wetboek

Van staatssteun kan sprake zijn als de de-minimis grens van € 200.000 in drie jaar wordt overschreden. Daarvan is in de Alphense situatie, gelet op de hoogte van de huurvergoedingen en de mogelijke kortingen, geen sprake.

**Argumenten**

Zie inhoudelijk voorstel

**Duurzaamheid**

N.v.t.

**Participatie**

N.v.t.

**Financiële consequenties**

Het incidenteel effect van de huurkorting 2020 bedraagt maximaal € 222.000. Een specificatie (maximum raming) is opgenomen als bijlage 3. Met nadruk wordt erop gewezen dat dit het maximum is. In de praktijk moet blijken welk deel van de huurders / erfpachters daadwerkelijk huurkorting vraagt en ook te maken heeft met een omzetdaling van tenminste 30% (toets door RVO in het kader van de TVL- regeling). De verwachting is dat dit maar voor een beperkt deel van de desbetreffende huurders / erfpachters aan de orde is. Het deel wat niet wordt benut valt weer vrij in het begrotingssaldo 2021/ grondexploitatie.

Onderstaand de specificatie van de huurkorting:

| **Dekking** | **bedrag huurkorting 25%** |
| --- | --- |
| reguliere exploitatie (jaarrekeningsaldo) | 180.869 |
| grondexploitatie "de Werf" | 41.123 |
| **Totaal effect huurkorting** | **221.992** |

De huurkorting ten aanzien van grondexploitatie “de Werf” wordt verwerkt in de eerstvolgende actualisatie MPG 2022 en als “aantekening” meegenomen in de reeds afgeronde actualisatie 2021. De huurkorting op de reguliere exploitatie wordt ten laste gebracht van het jaarrekeningsaldo 2020. De toewijzing van deze middelen wordt bezien in samenhang met de compensatie die we vanuit het rijk ontvangen in het kader van Corona.

**Realisatie**

Verwezen wordt naar bijlage 2.

In het tweede kwartaal 2021 wordt een voorstel voorgelegd voor de huurkorting 2021. Te verwachten is dat hiervoor in grote lijnen dezelfde uitgangspunten en voorwaarden zullen gelden met eenzelfde financieel effect. Leereffecten worden dan meegenomen. Daarnaast kan op termijn sprake zijn van neerwaartse effecten op huurprijzen c.a. door andere corona-maatregelen, bijv. de 1,5 meter regel. Deze mogelijke consequenties zijn op dit moment echter niet goed te bepalen.

**Bijlagen**

1. Voorwaarden huurkorting
2. Proces van aanvraag en beoordeling van huurkorting
3. Specificatie deelportefeuille commercieel vastgoed (separaat)