

# Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven tot vaststelling van de regeling SCHERF van de gemeente Eindhoven (SCHERF)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven;

overwegende dat,

op 25 mei 2021 de notitie over de coronamaatregelen 'Contouren van de aanpak en strategie ondersteuningsmaatregelen corona voor de tweede helft van 2021 en verder' is besproken in de meningsvormende vergadering;

het wenselijk is commerciële huurders en erfpachters van gemeentelijke gebouwen en gronden tegemoet te komen als zij vanwege gehele of gedeeltelijke sluiting door coronamaatregelen financieel nadeel hebben geleden doordat zij het gehuurde of gepachte niet of slechts gedeeltelijk hebben kunnen gebruiken;

een vaste lijn in de rechtspraak is dat, nu geen van beide partijen (verhuurder en huurder) heeft bijgedragen aan het ontstaan van de coronacrisis, het niet redelijk is dat financiële nadeel als gevolg van verminderd genot van het gehuurde door coronamaatregelen in volle omvang op de huurder wordt afgewenteld; dat dit ook relevant is voor erfpachters van gemeentelijke gronden;

gelet op de artikelen 7:204, tweede lid, en 6:258 van het Burgerlijk Wetboek;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit vast te stellen de volgende

## Steunregeling voor commerciële huurders en erfpachters van gemeentelijke gebouwen en gronden wegens de COVID-19-crisis (SCHERF)

### Artikel 1. Definities

Deze regeling verstaat onder:

- a. coronamaatregelen: maatregelen van overheidswege tot gehele sluiting of gedeeltelijke sluiting van het gehuurde of gepachte ter bestrijding van het COVID-19 virus in het tijdvak van 15 maart 2020 tot en met 30 juni 2021;
- b. gedeeltelijke sluiting: verplichte sluiting van het gehuurde of gepachte door coronamaatregelen waarbij het ondanks beperkende maatregelen wel mogelijk blijft om door middel van het gebruik van het gehuurde of gepachte omzet te maken en voor zover het betreft:
  - horecafunctie (als hoofdfunctie of als nevenfunctie bij een andere hoofdfunctie van het object): afhalen mag en kan doorgaan; of
  - horecafunctie (als hoofdfunctie of als nevenfunctie bij een andere hoofdfunctie van het object): huurder of erfpachter heeft een terras en de terrasfunctie mag en kan gebruikt worden voor minstens zes uur per dag; of
  - hoofdfunctie recreatie waarbij horeca een onderdeel vormt van het object: horeca volledig gesloten, hoofdfunctie open; of
  - winkelfunctie: periode(n) van 'winkelen op afspraak' c.q. 'click & collect';
- c. gehele sluiting: verplichte sluiting van het gehuurde of gepachte door coronamaatregelen die het onmogelijk maakt om door middel van het gebruik van het gehuurde of gepachte omzet te maken.
- d. gehuurde of gepachte: een gemeentelijk object, dat wil zeggen een gebouw of grond, gehuurd door huurder of erfpachter van de gemeente;
- e. huurder of erfpachter: niet-maatschappelijke huurder of erfpachter van het gehuurde of gepachte die winst beoogt en een exploitatie voert zonder afhankelijk te zijn van structurele subsidies van de gemeente die (mede) dienen ter dekking van huisvestingslasten;
- f. toepassingsperiode: de periode van 15 maart 2020 tot en met 30 juni 2021;

- g. TOGS: Beleidsregel tegemoetkoming ondernemers getroffen sectoren COVID-19;
- h. TVL: Regeling subsidie vaste lasten financiering COVID-19;

## **Artikel 2. Doel**

Deze regeling heeft als doel een huurder of erfpachter door middel van een tijdelijke en incidentele korting op kale huur of erfpachtcanon tegemoet te komen omdat deze vanwege gehele of gedeeltelijke sluiting van het gehuurde of gepachte financieel nadeel heeft ondervonden door het ontbreken van het (volledige) (huur)genot van het gehuurde of gepachte.

## **Artikel 3. Voorwaarden voor tijdelijke korting kale huur of canon**

1. Huurder of erfpachter komt uitsluitend in aanmerking voor tijdelijke korting op kale huur of erfpachtcanon indien hij voldoet aan de in deze regeling gestelde voorwaarden.
2. Deze regeling (SCHERF) is van toepassing voor zover sprake is van:
  - a. een huur- of erfpachtovereenkomst die vóór 15 maart 2020 is gesloten met huurder of erfpachter;
  - b. betalingsverplichtingen voor kale huur of erfpachtcanon in de toepassingsperiode;
  - c. exploitatie van de onderneming c.q. bedrijfsvoering van huurder of erfpachter waarvoor het noodzakelijk is om gebruik te blijven maken van het gehuurde of gepachte;
  - d. gehele of gedeeltelijke sluiting waardoor het gehuurde of gepachte gedurende een deel van de toepassingsperiode niet of slechts beperkt gebruikt kon worden zoals overeengekomen en waardoor sprake is geweest van omzetverlies van minimaal 30 % ten opzichte van dezelfde periode(n) in 2019.
3. Deze regeling (SCHERF) is niet van toepassing:
  - a. bij een huurder of erfpachter die een structurele subsidie van de gemeente ontvangt die (mede) dient ter dekking van huisvestingslasten, of
  - b. als de huurder of erfpachter in surséance van betaling of in staat van faillissement is, of
  - c. indien sprake is van een structurele betalingsachterstand die al voor maart 2020 is ontstaan en waarvoor de gemeente reeds een incassotraject voorbereidt of heeft opgestart, of
  - d. indien tussen de gemeente en huurder of erfpachter een juridische procedure loopt met betrekking tot betalingsachterstanden of andere tekortkomingen van de huurder of erfpachter op grond van de overeenkomst, of
  - e. indien huurder of erfpachter reeds een kortingsregeling met de gemeente heeft getroffen (een gemeentelijke betalingsregeling met alleen uitstel van betaling is geen kortingsregeling), of
  - f. bij partijen die tijdvakken huren in accommodaties (dus niet 24/7 exclusief het genot hebben), of
  - g. bij gehele of gedeeltelijke sluiting waardoor het gehuurde of gepachte gedurende een deel van de toepassingsperiode niet of slechts beperkt gebruikt kon worden zoals overeengekomen doch waardoor sprake is geweest van omzetverlies van minder dan 30 % ten opzichte van dezelfde periode(n) in 2019, of
  - h. bij partijen met huur- en/of erfpachtovereenkomsten met de gemeente, waarbij de (gezamenlijke) kale huur of erfpachtcanon meer dan € 75.000,- excl BTW per jaar bedraagt. In deze gevallen vindt geen standaard beoordeling plaats via SCHERF en kan hooguit een verzoek voor een maatwerkregeling worden ingediend.

## **Artikel 4 Tijdelijke korting**

1. De tijdelijke korting houdt in dat de gemeente de verschuldigde kale huur/erfpachtcanon van huurder of erfpachter gedeeltelijk kwijtscheldt voor de periode van gehele of gedeeltelijke sluiting waarover huurder of erfpachter de korting vraagt waardoor het gehuurde of gepachte gedurende een deel van de toepassingsperiode niet of slechts beperkt gebruikt kon worden als overeengekomen en waardoor sprake is geweest van een omzetverlies van minimaal 30% ten opzichte van dezelfde periode(n) in 2019. Het bedrag dat wordt kwijtgescholden wordt korting genoemd.
2. Voor het bepalen van de tijdelijke korting hanteert de gemeente de volgende staffel:

| Sluiting               | Korting  |
|------------------------|--|
| Gedeeltelijke sluiting | 25% korting op kale huur of canon voor de periode van gedeeltelijke sluiting, met aftrek van een tegemoetkoming in huur/canon o.g.v. TOGS, TVL of andere rijksregeling wegens de COVID-19-crisis in de toepassingsperiode van deze regeling  |
| Gehele sluiting        | 50% korting op kale huur of canon voor de periode van gehele sluiting, met aftrek van een tegemoetkoming in huur/erfpachtcanon o.g.v. TOGS, TVL of andere rijksregeling wegens de COVID-19-crisis in de toepassingsperiode van deze regeling |

3. De gemeente hanteert bij de berekening van de korting de aanname dat alle aanvragers een TOGS-tegemoetkoming hebben gekregen of hadden kunnen krijgen. De gemeente hanteert tevens de aanname dat de aanvragers met een kale huur/canon van gemiddeld méér dan € 500/maand een TVL-subsidie hebben gekregen of hadden kunnen krijgen. Van deze aannames wijkt de gemeente alleen af indien de aanvrager voor TOGS of TVL een of meer afwijzingen als bewijsstuk overlegt.
4. De korting kan indien van toepassing ook worden verrekend met bestaande betalingsachterstanden op service- of nutskosten, bij die overeenkomsten waar de huurder of erfpachter niet zelfstandig de nutsaansluitingen op naam heeft staan.

## Artikel 5 Aanvraag

1. Aanvragen kunnen worden ingediend in de periode van 1 augustus 2021 tot en met 31 oktober 2021.
2. Een aanvraag kan alleen worden gedaan door invulling van een aanvraagformulier "SCHERF" zoals ter beschikking gesteld op [www.eindhoven.nl](http://www.eindhoven.nl).
3. Een aanvraag wordt pas in behandeling genomen als alle in het aanvraagformulier gevraagde gegevens en bescheiden zijn verschaft. Bij een niet-volledige aanvraag wordt de aanvrager eenmalig in de gelegenheid gesteld alsnog de ontbrekende informatie of bewijsstukken aan te leveren.
4. De gemeente spant zich ervoor in, binnen zes weken na ontvangst van een volledige aanvraag op de aanvraag te beslissen en tot uitvoering te komen. Dit is een termijn van orde.

## Artikel 6 Overige bepalingen

1. De aanvraag van huurder of erfpachter met de door huurder of erfpachter aangeleverde stukken en informatie en de berichten van de gemeente aan huurder of erfpachter over de korting vormen samen een overeenkomst tussen huurder of erfpachter en gemeente.
2. Indien huurder of erfpachter één of meer verplichtingen uit de overeenkomst als bedoeld in het eerste lid schendt, of indien blijkt dat huurder of erfpachter op welke manier ook misbruik maakt van deze regeling, kwalificeert dit als een ernstige tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst die de ontbinding rechtvaardigt en heeft de gemeente het recht om de overeenkomst te (doen) ontbinden. Huurder of erfpachter is in dat geval verplicht de eventueel reeds ontvangen korting volledig terug te betalen aan de gemeente.
3. De gemeente behoudt zich het recht voor om bij een vermoeden van misbruik van deze regeling door huurder of erfpachter de tijdelijke korting niet te verlenen.
4. De gemeente is te allen tijde gerechtigd aanvrager om nader bewijs te vragen ten aanzien van de ingediende gegevens bij de aanvraag. Het niet kunnen of willen overleggen van bewijs van omzetverlies is een afwijzingsgrond.

5. De gemeente kan in door haar te beoordelen uitzonderlijke gevallen besluiten om af te wijken van de bepalingen van deze regeling.
6. De gemeente beslist afwijzend op een aanvraag indien een huurder of erfpachter eerder een korting is verstrekt op grond van deze regeling (SCHERF).

## **Artikel 7 Overgangsbepalingen**

Tijdig en volledig ingediende verzoeken die nog niet zijn afgehandeld op 1 november 2021 worden conform het bepaalde in deze regeling afgehandeld.

## **Artikel 8 Inwerkingtreding, duur en citeertitel**

1. Deze regeling geldt van 1 augustus 2021 tot en met 31 oktober 2021.
2. Deze regeling wordt aangehaald als: SCHERF.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven in de vergadering van 20 juli 2021.

Eindhoven,

Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven