



collegevoorstel

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

steller
R. Ihataren

gouda
7 januari 2022

dossiernummer
5876

telefoon
0182 588371

onderwerp

Huurleningen voor huurders gemeentelijke accommodaties als gevolg van de coronacrisis fase 5 (1 juli 2021 t/m 31 december 2021)

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders van Gouda en de burgemeester van Gouda, ieder voor zover het diens bevoegdheden betreft, besluiten tot:

1. Het verlenen van huurkorting ter hoogte van maximaal 50%, voor de periode 1 juli 2021 t/m 31 december 2021 aan categorie 1 huurders, gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijke/ culturele functie.
2. Het verlenen van huurkorting ter hoogte van maximaal 50%, voor de periode 1 juli 2021 t/m 31 december 2021 aan categorie 2 huurders, niet gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijk/ culturele functie.
3. Het verlenen van huurkorting ter hoogte van maximaal 25%, voor de periode 1 juli 2021 t/m 31 december 2021 aan categorie 3 huurders (commerciële bedrijven).
4. Het verlenen van huurkorting ter hoogte van maximaal € 150.000,- voor de periode 1 juli 2021 t/m 31 december 2021, aan categorie 4 (Sport);
5. De onder 1 t/m 4 genoemde huurkortingen te verlenen onder de voorwaarden dat de huurder over 2021:
 - een omzetsderving en/of een negatief rekening resultaat heeft van meer dan 25% over 2021, voor zover gerelateerd aan de coronacrisis, gerekend ten opzichte van het gemiddelde over de jaren 2017 t/m 2019;
 - voor zover mogelijk gebruik heeft gemaakt van de landelijke regelingen om de schade te compenseren;
 - alle (interne) maatregelen heeft getroffen om de schade als gevolg van de crisis te beheersen, daaronder mede begrepen de eventuele inzet van het eigen vermogen en reserves, met inachtneming van de continuïteit van de betreffende organisatie.
6. Te bezien in hoeverre aanvullende maatregelen voor de verschillende categorieën huurders voor de periode na 1 januari 2022 nodig zijn en daarover in het derde kwartaal 2022 besluiten te nemen.
7. Het verlenen van mandaat aan wethouder Vastgoed om per geval te beoordelen in hoeverre voldaan wordt aan de voorwaarden om voor huurkorting in aanmerking te komen en het definitieve huurkortingspercentage vast te stellen.
8. De raad voor te stellen om in te stemmen met de huurkortingen fase 5, behoudens categorie sport. Het financieel effect zal worden verwerkt in het boekjaar 2021.



**gemeente
gouda**

9. De raad voor te stellen om de huurkortingen fase 5 voor sport en de inkomsten uit rijkscompensatie goed te keuren. Het effect zal verwerkt worden in het boekjaar 2021.
10. Het vaststellen van de besluitpunten 1 tot en met 5 onder de opschortende voorwaarde van positieve besluitvorming door de raad m.b.t. het dekkingsvoorstel als vermeld onder besluitpunten 8 en 9.

1. Inleiding

Als gevolg van de coronacrisis hebben het college en de gemeenteraad eerder besluiten genomen over het verlenen van huurkortingen aan huurders van gemeentelijke gebouwen, die onevenredig hard zijn getroffen als gevolg van de lockdown en beperkte openstelling. Huurders zijn in meer of mindere mate geconfronteerd geweest met wegvallende inkomsten en doorlopende kosten.

De hoogte van de huurkorting is afhankelijk van de categorie waartoe de betreffende huurder wordt gerekend. Zo hebben culturele en maatschappelijke huurders met een subsidierelatie een hogere korting ontvangen dan de huurders zonder subsidierelatie. Maatschappelijke huurders hebben een hogere huurkorting ontvangen dan commerciële huurders.

De besluitvorming rond de huurkorting is tot nu toe in vier fases uitgevoerd en zien op de volgende perioden:

Fase 1: 1 april 2020 tot 1 juli 2020

Fase 2: 1 juli 2020 tot 1 januari 2021

Fase 3: 1 januari 2021 tot 1 april 2021

Fase 4: 1 april 2021 tot 1 juli 2021

Voor deze aanpak is gekozen omdat de coronabeperkingen en versoepelingen steeds van karakter wisselden. (Gedeeltelijke) lockdown en beperkingen in termen van maximum aantal bezoekers, beperkte openingstijden en controle op coronatoegangsbewijs volgden elkaar op.

Het karakter en de omstandigheden van fase 5 (1 juli t/m 31 december 2021) zijn in overwegende mate vergelijkbaar met die van fase 2 (1 juli t/m 31 december 2020). Aan het begin van fase 5 werden steeds meer beperkingen opgeheven met inachtneming van de controle coronatoegangsbewijs. Daarnaast gold een maximum aantal bezoekers, waarvan de negatieve effecten vooral door de voor publiek toegankelijke instellingen werden gevoeld. De laatste zeven weken van de beschouwingsperiode werd een (gedeeltelijke) lockdown afgekondigd. Met het oog op consistentie wordt voorgesteld om aansluiting te zoeken bij huurkortingsregeling zoals deze voor fase 2 gold.

Het instrument van huurkorting is slechts bedoeld als tegemoetkoming, niet als volledige compensatie van de totale coronaschade.

Deze nota ziet op de periode van 1 juli 2021 t/m 31 december 2021 (fase 5) en bevat voorstellen voor het toekennen van aanvullende huurkortingen aan gemeentelijke huurders voor deze fase van de crisis.

2. Doel

De coronacrisis is voor huurders van gemeentelijke accommodaties een onvoorziene omstandigheid met grote gevolgen. Hierdoor was volwaardig gebruik van het gehuurde vaak niet mogelijk en kon het gehuurde de huurder géén of (sterk) verminderd huurgenot verschaffen. De gemeente wil afdoende recht doen aan deze bijzondere en onvoorziene omstandigheden voor huurders door, onder voorwaarden, tijdelijke huurkortingen te verlenen.

Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van huurders van gemeentelijke accommodaties, waarbij de insteek is dat huurders zelf, voor zover mogelijk, ook een verantwoordelijkheid hebben. En daarmee zoveel als mogelijk wordt voorkomen dat maatschappelijke en culturele organisaties worden bedreigd in hun voortbestaan of failliet gaan. De meeste huurders hebben immers (grote) maatschappelijke meerwaarde die we voor Gouda willen behouden. Ook is bij faillissement het risico op oninbare huren, leegstand en verlies van de betreffende voorziening reëel.

Bovendien heeft de gemeente een voorbeeldfunctie. Door toepassing van de maatregelen geeft de gemeente als vastgoedeigenaar/verhuurder er blijk van de gevolgen voor de huurders gezamenlijk te dragen en dat kan als stimulans dienen voor andere vastgoedeigenaren om in onderling overleg ook

huurkorting te bieden aan hun huurders. De Hoge Raad heeft eind december ook uitgesproken dat huurders die getroffen worden door corona recht hebben op huurkorting.

2.1 Definitieve beoordeling verleende huurkortingen over 2021 (fase 3 en 4)

Vanwege de onzekerheid over de effecten en het verloop van de coronabeperkingen en de impact ervan kan de definitieve vaststelling van de hoogte van de huurkortingen alleen achteraf worden vastgesteld. Vanwege het verloop van de aanscherpingen en versoepelingen kan namelijk alleen terugblikkend worden vastgesteld wat de impact is geweest voor de exploitatie van de gemeentelijke huurders en in hoeverre huurkorting noodzakelijk was voor de instandhouding van de functie.

Om voor huurkorting in aanmerking te komen dient de huurder aan een aantal voorwaarden te voldoen. Het proces van huurkortingen is zo ingesteld dat de huurder nadat hij vooraf schriftelijk heeft verklaard, naar verwachting, aan de voorwaarden te zullen voldoen, in principe in aanmerking komt voor een voorlopige huurkorting. De belangrijkste voorwaarden zijn het omzetcriterium en het rekening-resultaat. In paragraaf 3.5 zijn de voorwaarden nader uitgewerkt.

Achteraf wordt op basis van de jaarrekening of jaarbalans beoordeeld of de huurder ook daadwerkelijk aan de voorwaarden heeft voldaan (rechtmatigheid). Wanneer men niet aan de voorwaarden voldoet komt de huurkorting te vervallen en is de huur voor de betreffende periode alsnog verschuldigd. Als men wel aan de voorwaarden voldoet wordt de verleende huurkorting definitief vastgesteld en vindt verder geen (of slechts deels) verrekening plaats. Afgelopen tijd zijn ook met regelmaat huurkortingen opnieuw berekend en toegekend naar aanleiding van nieuwe aanlevering van cijfers door huurders, bijvoorbeeld wegens NOW-hercalculaties of mutaties in reserves.

2.2 Resultaat definitieve beoordeling verleende huurkortingen 2020

Het totaalbedrag aan verleende huurkortingen over 2020 valt fors lager uit dan vooraf begroot. Het bedrag ligt ruim 4 ton lager dan het door het college en raad vastgestelde maximum steunbedrag. Elke huurder is, met inachtneming van de gestelde voorwaarden, afzonderlijk beoordeeld, waarbij het bestuurlijk beoogde maatwerk maximaal is toegepast, zonder afbreuk te doen aan uniformiteit. Deze aanpak heeft er toe geleid dat de steun terecht is gekomen waar het nodig was.

Belangrijkste reden dat een aantal huurders niet in aanmerking komt voor huurkorting is het feit dat men niet meer dan 25% omzetverlies heeft geleden ten opzichte van de pre-coronatijd, danwel het rekening-resultaat met meer dan 25% is verslechterd. In sommige gevallen was het eigen vermogen zelfs toegenomen. De drempel van 25% omzetverlies door corona heeft zich dus bewezen, in die zin dat deze leidt tot maatwerk en de steun landt bij huurders waar deze het hardste nodig is.

De verwachting is dat ook in 2021 minder huurkorting zal worden toegekend dan budgettair begroot aan de voorkant.

3. Argumenten

3.1 Juridische basis voor huurkortingen

De discussie over huurbetalingsregelingen in relatie tot de coronacrisis speelt sinds het begin van de eerste lockdown periode in verschillende branches. Vaste landelijk geldende richtlijnen hoe met de huurbetaling om te gaan ontbreken. Alleen bij detailhandel is men er in geslaagd om een retail akkoord te sluiten, wat er op neerkomt dat huurder en verhuurder de effecten van coronamaatregelen gelijk dragen (50/50). Huurders worden daarbij wel geacht aan te tonen dat men meer dan 25% omzetverlies heeft geleden en het verlies bovendien een direct gevolg is van de coronamaatregelen. Sommige vastgoedeigenaren hanteren 30% omzetverlies. Gemeenten en grote vastgoedeigenaren gebruiken deze richtlijn inmiddels ook als handvat om tot onderlinge afspraken te komen.

Inmiddels zijn met betrekking tot huurkortingen verschillende gerechtelijke uitspraken gedaan, met name in de horecasector. In nagenoeg alle gevallen zijn de gerechtelijke procedures door huurders aanhangig gemaakt omdat de verhuurder weigerde huurkorting te verlenen. Bij het merendeel van de gevallen heeft de rechter de huurder in het gelijk gesteld. Hoewel elk dossier zijn eigen specifieke omstandigheden kent valt wel op dat de rechters geneigd zijn om de schade, voor zover te relateren aan de coronacrisis, ten laste te brengen van beide partijen, hetgeen neerkomt op 50% huurkorting.

3.2 Omvang categorie huurders die in aanmerking komen voor de huurkortingsregeling

De gemeente heeft in totaal 107 huurders van gebouwen. De verwachting is dat de huurders die voor fase 3 en 4 huurkorting hebben ontvangen ook een aanvraag voor fase 5 zullen indienen. In totaal gaat het om 31 huurders, inclusief sport.

Niet kan worden uitgesloten dat, zeker nu de coronacrisis voortduurt, ook andere huurders om huurkorting zullen vragen, bijvoorbeeld omdat men vorig jaar nog het eigen vermogen en reserves heeft ingezet om de crisis door te komen, maar die nu niet meer toereikend zijn om ook de schade van fase 5 op te vangen.

3.3 Categorieën huurders

Voor toepassing van de maatregelen is maatwerk nodig. De huurders die ook voor fase 5 in aanmerking komen worden, evenals eerder fases, onderscheiden in de volgende categorieën:

- Categorie 1, gesubsidieerde organisaties met een cultureel en/of maatschappelijke functie
- Categorie 2, niet gesubsidieerde organisaties met een cultureel en/of maatschappelijke functie
- Categorie 3, commerciële bedrijven
- Categorie 4, sport

Categorie 1: Gesubsidieerde organisaties met een cultureel en/of maatschappelijke functie

Deze categorie huurders heeft een belangrijke toegevoegde culturele en/of maatschappelijke waarde voor de stad en is in meer of mindere mate afhankelijk van subsidie. Naast de subsidiestroom is men ook afhankelijk van een eigen inkomstenstroom, bijvoorbeeld via kaartverkoop, verhuringen en/of horeca. Ondanks aanvankelijke versoepelingen in de vijfde fase hebben diverse huurders door de beperkingen en (gedeeltelijke) lockdown geen normale exploitatie kunnen voeren, als gevolg waarvan de omzet is achtergebleven ten opzichte van de pre-coronatijd.

De impact van de coronabeperkingen is voor deze categorie is min of meer vergelijkbaar met die voor fase 2 (gedeeltelijke lockdown). Aanscherpingen en versoepelingen wisselden elkaar af. Zo kregen ook de culturele instellingen tijdelijk meer ruimte voor programmering, maar werden steeds geconfronteerd met beperkingen die een normale exploitatie in de weg stonden. Zo heeft bijvoorbeeld de Schouwburg door de anderhalve meter maatregel slechts een deel van haar capaciteit kunnen gebruiken, met omzetverlies als gevolg. Ook de beperkingen ten aanzien van horeca van culturele organisaties hebben geleid tot lagere opbrengsten. De aanscherpingen van de beperkingen vanaf medio november 2021 leidden opnieuw tot tijdelijke sluiting waardoor feitelijk geen gebruik kon worden gemaakt van de gebouwen.

De omvang van de financiële schade bij deze categorie huurders is wisselend. Niettemin staat vast dat de continuïteit van de tot deze categorie behorende organisaties, zonder huurkortingen van de gemeente, in het geding komt.

Categorie 2: Niet gesubsidieerde organisaties met een cultureel en/of maatschappelijke functie

De exploitatie van deze categorie draait zonder vaste gemeentesubsidie. De bedrijfsvoering van deze organisaties is gebaseerd op commerciële principes, maar wel met een maatschappelijke doelstelling. Zij zijn in belangrijke mate afhankelijk van eigen inkomsten, soms aangevuld met giften en bijdragen uit crowdfundingacties. Ook bij deze categorie is, vanwege de geldende beperkingen, in fase 5 nauwelijks sprake geweest van een normale exploitatie. Omdat deze organisaties volledig afhankelijk zijn van eigen inkomsten en ook niet altijd in aanmerking komen voor landelijke regelingen in het kader van de Covid-19 ondersteuning, bestaat de indruk dat juist deze groep het steeds zwaarder krijgt. We willen deze organisaties behouden ten behoeve van de inwoners van Gouda. Dit rechtvaardigt de keuze om het huurkortingspercentage in deze 5^e fase gelijk te stellen aan dat van de huurders in categorie 1.

Deze categorie behoort weliswaar niet tot de gesubsidieerde organisaties of bijvoorbeeld de culturele basisinfrastructuur, maar levert wel een belangrijke bijdrage aan het voorzieningenniveau.

Categorie 3: Commerciële bedrijven

Commerciële organisaties zijn volledig afhankelijk van commerciële activiteiten met een beperkte maatschappelijke betekenis. Deze bedrijven hebben in fase 5, behoudens de (gedeeltelijke) lockdown, nauwelijks last gehad van de coronamaatregelen. Veel bedrijven hebben tot aan de (gedeeltelijke) lockdown redelijk kunnen functioneren. Tegelijkertijd heeft men maanden de tijd gehad om maatregelen te nemen en de organisatie aan te passen en af te stemmen op het nieuwe normaal.

Categorie 4: Sport

De meeste sportaccommodaties worden verhuurd aan Sport.Gouda, dat de accommodaties op haar beurt beschikbaar stelt aan de verschillende sportverenigingen. Verleende huurkortingen voor sport voor de eerste fase is inmiddels door het Rijk volledig gecompenseerd door middel van de TVS-regeling. Ook voor de tweede, derde en vierde fase zijn voorlopige toekenningen gedaan door het Rijk, maar bij de vaststelling van de tweede fase is het Rijk teruggekomen op die toezegging, ondanks dat de regeling inhoudelijk niet veranderd is. De gemeente is een bezwaarschrift aan het voorbereiden tegen dit besluit. De gemeente denkt in haar recht te staan, daarbij gesteund door de Vereniging Sport en Gemeenten. Zodra de regeling wordt opengesteld zal ook een aanvraag voor fase 5 worden ingediend bij het Rijk.

In afstemming met Sport.Gouda is bezien wat nodig is aan huurkorting voor fase 5 om Sport.Gouda en haar huurders te ondersteunen. Volgens opgave van Sport.Gouda is een huurkorting nodig van € 150.000,-.

Sinds 1 juli heeft de sport te maken met verschillende beperkende maatregelen. Vanaf eind september moest er gecontroleerd worden op coronatoegangsbewijzen. Per 13 november moesten de kantines om 20 uur dicht en per 28 november moesten binnen- en buitensportaccommodaties vanaf 17 uur dicht zijn. Vanaf 19 december moesten alle sportaccommodaties weer volledig sluiten. Het Rijk heeft aangekondigd een nieuwe compensatieregeling te publiceren voor de periode vanaf 28 november. Zodra de regeling gepubliceerd is, doet de gemeente daar uiteraard weer een beroep op. Of de gemeente de aanvraag zelf doet of die door Sport.Gouda laat doen, is afhankelijk van de uitkomst van het hiervoor beschreven bezwaar. Wanneer Sport.Gouda de aanvraag zelf doet en ook een toekenning krijgt, is de compensatie van € 150.000 door de gemeente dus niet (volledig) nodig. In dat geval zal verrekening met het toegekende bedrag plaatsvinden.

Omdat het Rijk naar verwachting ook voor deze periode weer 100% compensatie geeft voor sport kan Sport.Gouda haar huurders opnieuw compensatie verlenen van de geleden schade.

3.4 Opties voor betalingsregeling

De gemeente heeft, zoals dat ook voor eerdere fases gold, verschillende opties om huurders te ondersteunen die ook in fase 5 last ondervinden van de coronacrisis. Het betreft de volgende instrumenten:

- Betalingsregeling/uitstel van betaling: Gehele achterstallige huur blijft verschuldigd. Huurder kan gebruik maken van een (coulante) betalingsregeling.
- Gedeeltelijke huurkorting: Restant blijft verschuldigd met een aanbod voor (coulante) betalingsregeling.

Voor het verkrijgen van huurkorting zullen dezelfde voorwaarden van huurkortingsregeling blijven gelden. Deze blijken in de praktijk effectief te werken. Zo zullen de huurders die hiervoor in aanmerking komen vooraf moeten verklaren dat zij aan de voorwaarden voldoen en dat achteraf aan moeten tonen, door overlegging van de jaarcijfers. Voorts dienen zij aannemelijk te maken dat zij maximaal gebruik hebben gemaakt van de steunmaatregelen die het Rijk beschikbaar heeft gesteld.

3.5 Randvoorwaarden om in aanmerking te komen voor huurkorting

De voorwaarden voor de huurkortingsregeling zien er als volgt uit:

- Verklaring huurder dat hij/zij voldoet aan de criteria voor huurkortingsregeling
- Aanspraak op landelijke steunmaatregelen
- Omzetderving/negatief rekening-resultaat groter dan 25%
- Inzet van eigen vermogen/ reserves (indien mogelijk)

Toetsing achteraf

Uiterlijk 1 juli 2022 dient de aanvrager op basis van de jaarrekening 2021 aan te tonen dat de omzetzaling en verlaging van het rekening-resultaat daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Huurders die

geen verplichting hebben tot het opmaken van een jaarrekening worden geacht een fiscale jaarbalans te overleggen. Indien de stukken niet tijdig voor toetsing worden aangeleverd, vervalt in principe het recht op huurkorting, tenzij huurder aannemelijk kan maken dat er sprake is van overmacht. Alleen voor de categorie sport zullen andere op de aanwijzingen van het Rijk afgestemde procedures gelden.

3.6 Argumenten aanvullende maatregelen: Tijdelijke subsidieregeling Covid-19 schade cultuur

Voor de culturele organisaties heeft het college in oktober 2020 een aanvullende tijdelijke subsidieregeling ingesteld om hen extra tegemoet te komen in de door corona ontstane tekorten en gemaakte meerkosten bij activiteiten. Deze regeling is laagdrempelig en breed toegankelijk voor alle culturele organisaties die in de vastgestelde kaders passen; ook organisaties die niet huren van de gemeente. Deze regeling wordt gefinancierd door Rijkscompensatiemiddelen ten behoeve van cultuur.

In totaal hebben 25 Goudse organisaties een aanvraag ingediend en subsidie ontvangen, waarvan een aantal ook een huurrelatie hebben met de gemeente. Zij vallen in categorie 1 en 2 voor de huurkorting.

De regeling had een looptijd tot en met 31 december 2021. Inmiddels is de regeling geëvalueerd, herijkt en de looptijd verlengd tot 31 december 2022. Ook heeft het Rijk opnieuw extra middelen beschikbaar gesteld aan gemeenten voor cultuur. Als de raad begin februari instemt met het beschikbaar stellen van het benodigd budget kan hiermee een derde aanvraagronde vanaf 15 februari 2022 mogelijk worden gemaakt.

3.7 Argumenten financieel

In de gemeentelijke begroting 2021 is geen rekening gehouden met de te verlenen huurkorting. Voor fase 5 (1 juli 2021 t/m 31 december 2021) wordt rekening gehouden met een totaalbedrag aan huurkorting van € 383.722,-- exclusief Sport. Bij eerste fases is gebleken dat het uiteindelijk totaal te verlenen huurkortingsbedrag lager ligt dan het vooraf geraamde bedrag. Met betrekking tot sport wordt vooralsnog rekening gehouden met volledige compensatie door het Rijk.

Verondersteld wordt dat alle huurders die huurkorting hebben ontvangen voor fase 3 en/of 4 ook in aanmerking zullen komen voor huurkorting voor de vijfde fase. De kosten kunnen uiteindelijk lager uitvallen als blijkt dat minder huurders in aanmerking komen, bijvoorbeeld wanneer men minder schade heeft geleden dan aanvankelijk is opgegeven. Tegelijkertijd wordt rekening gehouden met nieuwe huurders die niet eerder om huurkorting hebben gevraagd. Met name de (gedeeltelijke) lockdown van eind 2021 zou daartoe aanleiding kunnen geven.

Binnenkomende aanvragen voor of tijdens de beschouwingsperiode van fase 5 worden in principe meegenomen bij de huurkortingsregeling fase 5. Aanvragen voor eerdere fases worden niet meer in behandeling genomen.

3.8 Argumenten juridisch

De gemeente heeft alle huurders die een verzoek voor huurkorting indienden in beginsel uitstel van betaling verleend, voor zover het verzoek is gerelateerd aan de coronacrisis. Verleende huurkortingen worden schriftelijk vastgelegd. De definitieve toekenning van de huurkorting is pas definitief nadat een rechtmatigheidscontrole achteraf, naar verwachting in de loop van 2022, heeft plaatsgevonden.

Het verlenen van een huurkorting aan een huurder houdt juridisch in een wijziging van de overeenkomst door het geven van een tijdelijke huurverlaging. Dit indien en doordat er sprake is van onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de verhuurder ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst verlangt. Per categorie huurders wordt, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van de huurders, de hoogte van de huurkorting bepaald.

Van belang is dat door het verlenen van huurkortingen niet in strijd mag worden gehandeld met het verbod op het verlenen van staatsteun (met name steunmaatregelen in de vorm van lagere huur) dan wel met de eisen als vermeld in de wet markt en overheid.

In de afgelopen periode is een aantal rechterlijke uitspraken in kort geding gedaan over compensatie door verhuurders ten aanzien van de huursom. In nagenoeg alle gevallen zijn de uitspraken in het voordeel van huurders uitgevallen. Het komt er op neer dat vanwege onvoorziene omstandigheden het

contract aangepast dient te worden en de huurder niet de volledige huur verschuldigd is over de periode dat hij geen gebruik heeft kunnen maken van het gehuurde. De uitspraken komen er overwegend op neer dat de huurder, voorzover voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden, de helft van de huur dan wel van de geleden schade, is verschuldigd over de lockdownperiode (50/50-principe). Omstandigheden, waarbij geen sprake is van een lockdown, maar wel van overheidswege beperkingen gelden, maken een juridische beoordeling complexer, omdat de beperkingen een verschillende uitwerking hebben op de huurders.

3.9 Argumenten coalitieakkoord

Door inzet van het instrument van de huurkortingsregeling worden belangrijke voorzieningen in stand gehouden en worden faillissementen voorkomen. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan een sterke economie, toerisme en een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

3.10 Argumenten communicatie/participatie

Met de huurders die voor de huurkortingsregeling in aanmerking komen is veelvuldig contact. Huurders worden regelmatig geïnformeerd over doel, aanpak en wat van hen wordt verlangd om gebruik te kunnen maken van de huurkortingsregeling.

3.11 Argumenten met betrekking tot mensen met een handicap/beperking

Niet van toepassing.

3.12 Argumenten op basis van duurzaamheid

Niet van toepassing.

3.13 Argumenten m.b.t. uitvoerbaarheid

Fase 5 is een vervolg op de aanpak zoals deze in eerdere fases is uitgevoerd. De huurkortingsregeling blijkt effectief en doelmatig en landt daar waar steun het hardst nodig is.

4. Kanttekeningen

Kanttekeningen en risico's

- Kwijtschelding van huur kan, in die gevallen waarbij de huur is belast met btw, onbedoelde negatieve fiscale effecten hebben voor de huurder. De fiscalist adviseert dan ook om in termen te spreken van huurkortingen in plaats van kwijtschelding.
- Bij de vaststelling van de voorlopige toekenning voor sport voor de tweede fase heeft het Rijk negatief besloten. De gemeente heeft een bewaarschrift in voorbereiding tegen dit besluit. De gemeente denkt in haar recht te staan, daarbij gesteund door de Vereniging Sport en Gemeenten. Het Rijk beschouwt Sport.Gouda als een organisatie met winst oogmerk. Naar de overtuiging van de gemeente is dat niet het geval. Alhoewel er vertrouwen is dat het bezwaar gegrond zal worden verklaard bestaat niettemin het risico dat de tweede fase uiteindelijk niet wordt gecompenseerd. Het gaat daarbij om een bedrag van ruim 5 ton.
- Uitvoering van de voorgestelde huurkortingen zal pas worden gestart nadat de raad heeft besloten om de met de huurkortingen gemoeide kosten ten laste te brengen van de algemene reserve.

5. Financieel kader/businesscase/dekking

Het voorstel voor de huurkortingen voor fase 5 (1 juli 2021 t/m 31 december 2021) ziet er als volgt uit:

Cat.	soort	Maximale huurkorting in % 5e fase	Maximale huurkorting 5e fase
1	gesubsidieerd met een maatschappelijk/culturele functie	50%	€ 280.340
2	niet gesubsidieerde instellingen met een maatschappelijk/culturele functie	50%	€ 85.524
3	commerciële bedrijven	25%	€ 17.858
4	Sport	10%	€ 150.000
	Totaal afgerond		€ 533.722

Voorliggend voorstel ziet op een totaalbedrag aan te verlenen huurkortingen voor fase 5 en bedraagt € 383.722 (exclusief Sport). Uit eerdere fases blijkt dat het uiteindelijke huurkortingsbedrag lager ligt dan het vooraf geraamde bedrag.

De huurkorting voor sport over de fase 5 bedraagt € 150.000. De Rijkscompensatie wordt ten gunste gebracht van de algemene reserve.

Een nadere specificatie van huurders en bijbehorende huurkortingen is als bijlage 1 bijgevoegd.

De raad zal worden voorgesteld om de voorgestelde huurkortingen voor fase 5, groot, 383.722 in beginsel binnen hetzelfde programma te dekken. Omdat dit inkomsten betreffen over het boekjaar 2021 zal dit verwerkt worden in het jaar 2021 en zal dit effect hebben op het jaarrekeningresultaat van 2021.

Met betrekking tot de categorie Sport, groot € 150.000 wordt voorgesteld om dekking via de Algemene reserve te laten verlopen. De rijksbijdrage voor sport wordt vervolgens ten gunste gebracht van de algemene reserve.

6. Vervolg/ planning / wijze van evaluatie

Na positieve besluitvorming van het college wordt de raad voorgesteld om de huurkortingsregeling fase 5 (1 juli t/m 31 december 2021) voor de categorieën 1 tot en met 3 zoals voorgesteld vast te stellen.

Met betrekking tot de categorie Sport zal de raad worden voorgesteld om de huurkorting alsmede de Rijkscompensatie af te wikkelen via de algemene reserve. Eerst nadat de raad positief heeft besloten wordt uitvoering gegeven aan het college- en raadsbesluit.

7. Afgestemd met

Het voorstel is vooraf afgestemd met de afdelingen Cultuur, vastgoed en ontwikkeling, Concerncontrol en Financiën en de wethouders Bunnik en Van Vugt.