

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Nathalie Konings (0495-575982)	DJ-1565053
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		1565049
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Tijdelijke huurprijsvermindering voor horeca- en retailondernemers als gevolg van coronamaatregelen.

Voorstel

Mogelijkheid te bieden aan horeca- en retailondernemers van gemeentelijke panden om een verzoek in te dienen tot tijdelijke huurprijsvermindering met terugwerkende kracht bij aantoonbaar omzetverlies als gevolg van de coronamaatregelen indien de coronacrisis als onvoorziene omstandigheid is aan te merken.

Inleiding

Op 24 december 2021 heeft de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2021:1974) bepaald dat de coronacrisis kan leiden tot een tijdelijke huurprijsvermindering voor horeca- en retailondernemers die voor het behalen van hun omzet afhankelijk zijn van de komst van het publiek.

De tijdelijke huurprijsvermindering is geen vastgestelde compensatieregeling of tegemoetkoming vanuit de overheid. De huurder, die een verzoek tot tijdelijk huurprijsvermindering indient, doet een beroep op zijn relatie met de gemeente als zijnde verhuurder. Op dit moment heeft de gemeente een huurovereenkomst met vier ondernemers die onder de reikwijdte van de uitspraak van de Hoge Raad vallen.

Beoogd effect/doel

Mogelijkheid te bieden aan horeca- en retailondernemers van gemeentelijke panden om een verzoek in te dienen tot een tijdelijke huurprijsvermindering met terugwerkende kracht bij aantoonbaar omzetverlies als gevolg van coronamaatregelen.

Weert, 19 januari 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 15 februari 2022

Nummer: 6

De secretaris,

Argumenten

Voor overeenkomsten gesloten voor 15 maart 2020 geldt de coronacrisis als een onvoorziene omstandigheid die kan leiden tot tijdelijke huurprijsvermindering voor horeca- en retailondernemers.

In de uitspraak van 24 december 2021 heeft de Hoge Raad bepaald dat het niet of slechts in geringe mate kunnen exploiteren van het gehuurde als gevolg van de coronamaatregelen een onvoorziene omstandigheid is waarmee geen rekening was gehouden ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst.

Deze onvoorziene omstandigheid leidt tot een aanpassing van de huurovereenkomst met terugwerkende kracht. Deze aanpassing bestaat uit het tijdelijk verminderen van de huurprijs gedurende de periode waarin als gevolg van de coronamaatregelen omzetverlies is geleden. Hierbij geldt als uitgangspunt dat het geleden nadeel gelijk (50/50) tussen huurder en verhuurder wordt verdeeld.

Van een hier bedoelde onvoorziene omstandigheid kan met name sprake zijn bij huurovereenkomsten die vóór 15 maart 2020 zijn aangegaan. Dit omdat voor deze datum verhuurder en huurder geen wetenschap hadden van het bestaan van het coronavirus en hiermee dan ook geen rekening hebben kunnen houden bij het aangaan van de overeenkomst.

Voor overeenkomsten gesloten na 15 maart 2020 kan de coronacrisis gelden als een onvoorziene omstandigheid die kan leiden tot tijdelijke huurprijsvermindering voor retail- en horecaondernemers.

Vanaf 15 maart 2020 kan worden gesteld dat de verhuurder en huurder wetenschap hadden van het coronavirus. De Hoge Raad heeft daarom bepaald dat huurovereenkomsten die zijn gesloten na 15 maart 2020 van geval tot geval moeten worden bekeken of er sprake is van een onvoorziene omstandigheid. Een belangrijk aspect hierbij is de vraag of in deze huurovereenkomsten rekening is gehouden met de gevolgen van het coronavirus op de huurprijs.

De gemeente heeft nog geen aangepaste afspraken voor een situatie zoals de coronacrisis opgenomen in de na 15 maart 2020 gesloten huurovereenkomsten. Tot dusver heeft de gemeente met één huurder na 15 maart 2020 een huurovereenkomst afgesloten. Deze huurder moet ook de gelegenheid worden geboden om een verzoek tot tijdelijke huurprijsvermindering in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

De Hoge Raad spreekt expliciet over 290-bedrijfsruimte. Hiervan is sprake indien in het gehuurde een voor publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is. Hiervan is in ieder geval sprake bij horeca en winkels. Dit betreft vooralsnog vier huurders.

Het is echter niet uit te sluiten dat ook huurders van overige bedrijfsruimten (230a-bedrijfsruimte) aanspraak zouden kunnen maken op tijdelijke huurprijsvermindering als gevolg van de coronamaatregelen. In lagere rechtspraak zijn hiervan voorbeelden te vinden, maar de betreffende uitspraken volgen niet een lijn. De rechtspraak wordt op dit punt gemonitord. Mogelijk dat dit op een later moment aanleiding geeft om te komen tot een heroverweging. Op dat moment vragen wij uw college opnieuw hierin een besluit te nemen.

Een ander risico is dat huurders het niet eens zijn met de toepassing van de tijdelijke huurprijsvermindering. Dit betekent dat deze huurders een gerechtelijke procedure kunnen starten.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De Hoge Raad heeft bepaald dat de huurprijsvermindering als volgt dient te worden berekend: (overeengekomen huurprijs minus gedeelte van de Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL) dat aan de huur wordt toegerekend) x percentage omzetvermindering x 50%.

Hieruit volgt dat regelingen zoals de Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging Werkgelegenheid (NOW), Tijdelijke Overbruggingsregeling Zelfstandig Ondernemers (TOZO) en de Tegemoetkoming Ondernemers Getroffen Sectoren (TOGS) buiten beschouwing dienen te worden gelaten.

De gemeente, als zijnde verhuurder, mist bij het toepassen van de tijdelijke huurprijsvermindering inkomsten. In dit verband kan de gemeente echter geen aanspraak maken op een rijksvergoeding ter dekking van dit gemis aan inkomsten.

De compensatie inkomstenderving via het Gemeentefonds over 2020 heeft betrekking op toeristen- en parkeerbelasting, kwijtscheldingen belastingen en leges (markt en havengelden, leges burgerzaken, leges wonen bouwen en evenementenleges).

Welke compensatie inkomstenderving we voor 2021 krijgen via het Gemeentefonds is nog niet bekend.

Wel ontvangt de gemeente SPUK-uitkeringen voor exploitatietekorten door corona bij het zwembad en sportaccommodaties. Tevens heeft de gemeente Weert compensatie ontvangen voor inkomstenderving huur sportaccommodaties (TVS COVID19).

Voor de huurders die voor een tijdelijke huurprijsvermindering in aanmerking komen wordt rekening gehouden met een normale huuropbrengst van ongeveer € 54.000,- per jaar. In de berekening van de huurprijsvermindering moet een aantal elementen betrokken worden zoals het gedeelte van de TVL en het percentage omzetvermindering. Deze elementen zijn per situatie anders en op dit moment nog niet bekend bij de gemeente Weert als verhuurder van het pand. Als wordt uitgegaan van geen ontvangen TVL, 100% omzetverlies en de 50% huurprijsvermindering die als vast gegeven in de berekening toegepast moet worden zou de huurders maximaal € 27.000,- per jaar zijn voor de jaren 2020 en 2021. De tijdelijke huurprijsvermindering kan worden verzocht vanaf het begin van de coronacrisis. De financiële gevolgen voor 2022 zijn op dit moment nog niet in te schatten en afhankelijk van verdere coronamaatregelen.

De financiële gevolgen van de door te voeren tijdelijke huurprijsvermindering kan via de rapportage corona in de Tussenrapportages 2022 opgenomen worden. Als er sprake is van een rijksvergoeding voor de huurders kan dit dan ook verwerkt worden.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

1. Huurders telefonisch attenderen op de uitspraak van de Hoge Raad van 24 december 2021.
2. Huurder dient bij voorkeur binnen vier weken een verzoek in tot tijdelijke huurprijsvermindering door middel van een beknopt formulier. Hij verstrekt hierbij gegevens over een eventuele ontvangen TVL en toont aan dat hij omzetverlies heeft geleden en dat dit verlies is toe te rekenen aan de coronacrisis. Voor het aantonen van het omzetverlies is een jaarrekening met een verklaring over de getrouwheid ervan over de jaren 2019, 2020 en 2021 vereist.

3. De procentuele omzetvermindering wordt vastgesteld door een vergelijking van de omzet in de periode(n) waarop de huurvermindering betrekking zou hebben met de omzet in de corresponderende periode(n) voorafgaand aan de coronacrisis.
4. Beoordeling van het verzoek tot tijdelijke huurprijsvermindering en de hoogte van de vermindering aan de hand van de door de Hoge Raad aangegeven formule.
5. Toepassen tijdelijke huurprijsvermindering met terugwerkende kracht over de periodes dat de coronamaatregelen van kracht waren.

De Hoge Raad spreekt over coronamaatregelen in ruime zin. Dit betekent dat er rekening moet worden gehouden met de gevolgen van alle maatregelen, zoals sluitingsdagen, beperking bezoekersaantallen en beperking openingstijden. Deze maatregelen en de gevolgen hiervan verschillen per periode. De gevolgen voor de omzet van de huurders zijn hierdoor moeilijk objectief vast te stellen. Om te voorkomen dat huurders worden belast met een zware taak om deze gegevens aan te leveren, is ervoor gekozen om uit te gaan van een gemiddeld omzetverlies op jaarbasis op basis van door de huurder aangeleverde jaarrekeningen. Het referentiejaar is het jaar 2019.

Huurders die na 15 maart 2020 met de gemeente een huurovereenkomst zijn aangegaan, beschikken niet over referentiegegevens over het jaar 2019. Dit betekent dat er samen met deze huurders wordt gekeken naar een maatwerkoplossing. Tot dusver betreft dit één huurder.

Er zijn enkele gemeenten benaderd voor de beeldvorming over hoe zij met de tijdelijke huurprijsvermindering omgaan. Hieruit komt naar voren dat de uitspraak van de Hoge Raad nog niet in beeld is of dat men nog zoekende is. Omdat het hier om een gerechtelijke uitspraak gaat, is het ook niet van belang of andere gemeenten of verhuurders een tijdelijke huurprijsvermindering toepassen.

Communicatie/participatie

De huurders, waarvan bekend is dat zij voor een tijdelijke huurprijsvermindering in aanmerking zouden kunnen komen, worden telefonisch geattendeerd op de uitspraak van de Hoge Raad van 24 december 2021. Vervolgens worden zij ook nog per brief geïnformeerd.

Overleg gevoerd met

Intern:

- Dirk Kusters, Communicatieadviseur
- Lieke Houkes, Communicatieadviseur
- Mia Aerdt, Business controller
- Ben van der Aa, Strategisch beleidsadviseur vastgoed
- Orte Hermus, Planeconoom
- Henk Creemers, Jurist
- Iris Weekers, medewerker transacties vastgoed
- Nicole Beelen, medewerker transacties vastgoed

Extern:

- [REDACTED], gemeente Valkenswaard / gemeente Helmond
- [REDACTED], gemeente Roermond

Bijlagen:

- Uitspraak Hoge Raad 24 december 2021.