



## **Leidraad uitvoering huurkorting gemeentelijk vastgoed gemeente Zutphen**

Veel huurders van gemeentelijk vastgoed lijden schade door de gevolgen van de Coronacrisis en de beperkende maatregelen. Het water staat hen aan de lippen. Zodoende wil de gemeente de schade van de coronacrisis en -maatregelen voor huurders van gemeentelijk vastgoed verlichten, binnen de juridische en financiële mogelijkheden. Besloten is om aan de huurders huurkorting te verlenen. De uitvoering daarvan is opgenomen in deze Leidraad uitvoering huurkorting gemeentelijk vastgoed gemeente Zutphen (hierna: "de Leidraad").

### **I. Algemeen**

Huurders kunnen tot 1 juli 2021 een aanvraag voor huurkorting indienen als:

- (a.) de huurder een huurovereenkomst heeft met de gemeente Zutphen, die is aangegaan vóór 15 maart 2020;
- (b.) ten aanzien van de huurbetalingsverplichtingen in de periode tussen 15 maart 2020 en 1 april 2021;
- (c.) er is *geen* sprake van een structurele huurachterstand en/of een juridische procedure met betrekking tot de huurovereenkomst voor 15 maart 2020.

NB. De regeling is niet van toepassing op huurders van panden die (overwegend) worden gebruikt als woonruimte. De regeling is evenmin van toepassing op huurders van losse percelen grond (onbebouwd), zoals reststroken of (hobbymatige) dierenweides.

### **II. Voorwaarden**

#### **A. Geen gebruik van gehuurde voor hoofdactiviteiten**

Om in aanmerking te komen voor huurkorting, dient de huurder:

- (a.) als gevolg van de Coronamaatregelen geen of in beperkte mate gebruik hebben kunnen maken van het gehuurde, en
- (b.) is het gebruik kunnen (blijven) maken van het gehuurde noodzakelijk voor de exploitatie van de onderneming/bedrijfsvoering van de huurder.

Als de huurder zijn onderneming/bedrijfsvoering kan voortzetten zonder van het gehuurde gebruik te maken, dan is deze regeling niet van toepassing. Denk bijvoorbeeld aan kantoorruimte. Het uitgangspunt is dat de gevolgen van de Coronacrisis dan (te) beperkt zijn voor de omzet/inkomsten van de huurder, waardoor er geen rechtvaardiging is voor huurkorting.

#### **B. Omzet- of inkomstenverlies**

Om in aanmerking te komen voor huurkorting dient aantoonbaar sprake te zien van omzet- of inkomstenverlies van de huurder.



## 1. Aantoonbaar omzet- of inkomstenverlies van de huurder

Bij de beoordeling van de aanvraag van huurkorting is de omvang, oorzaak en onderbouwing van het omzet- of inkomstenverlies bepalend. Indien geen sprake is van omzet- of inkomstenverlies, of geen aanmerkelijke omzet- of inkomstenverlies, dan kan de huurder geen aanspraak maken op huurkorting.

De huurder komt in aanmerking voor huurkorting indien sprake is van een verlies van 30% of meer. Vervolgens geldt een staffel, waarbij de hoogte van de huurkorting afhankelijk is van de hoogte van het omzet- of inkomstenverlies. De volgende categorieën worden gehanteerd:

- een omzet- of inkomstenverlies tussen 30% en 50%
- een omzet- of inkomstenverlies tussen 50% en 70%
- een omzet- of inkomstenverlies van meer dan 70%

Voorwaarde is dat de huurder kan aantonen dat het verlies het gevolg is van de Coronacrisis en de daaruit voortvloeiende maatregelen. Als sprake is van een andere oorzaak, dan wordt geen huurkorting toegekend. (Denk bijvoorbeeld aan financiële moeilijkheden voorafgaand aan de coronacrisis of veranderende marktomstandigheden.)

Ter beoordeling van het omzet- of inkomstenverlies, dient de huurder ten minste de volgende gegevens aan te leveren:

- (a.) de omzet/resultaten/inkomsten over de jaren 2019, 2020 en 2021, inclusief een procentuele vergelijking van de omzet/resultaten/inkomsten over deze jaren;
- (b.) een beschrijving van de financiële gevolgen van de Corona-crisis voor de onderneming/bedrijfsvoering van de huurder tot dusverre;
- (c.) een opgave van de door de huurder alle reeds ontvangen steun, subsidies of ander genoten voordelen vanwege andere regelingen, al dan niet vanuit de overheid.

Indien de huurder in 2019 nog niet (volledig) actief was, dan:

- (a.) dient een - onderbouwde - prognose voor het jaar 2020 te worden toegezonden;
- (b.) gelden voor de maanden januari/februari 2021, de maanden januari/februari 2020 als referentiemaanden, en
- (c.) geldt voor de maand maart 2021, de maand maart 2019 als referentiemaand, indien de huurder zijn onderneming reeds in maart 2019 exploiteerde.

**NB** De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om het door de huurder gestelde omzet- of inkomstenverlies, op kosten van de gemeente, door een externe accountant te laten toetsen. De huurder dient hieraan zijn medewerking te verlenen.

**Let wel**, als deze gegevens niet of niet-volledig worden aangeleverd, wordt de huurder eenmalig in de gelegenheid gesteld de gegevens aan te vullen. Indien de gegevens dan alsnog uitblijven, wordt het verzoek niet behandeling genomen en wordt geen huurkorting toegekend.

## 2. Verrekening overheidssteun en subsidies

Eventueel ontvangen overheidssteun en/of subsidies zijn van invloed op de huurkorting. Als de huurder in de periode van 15 maart 2020 tot 1 april 2021 aanspraak heeft gemaakt en/of nog aanspraak kan maken op andere financiële steun- of subsidieregelingen van de rijks- of provinciale overheid, dan vindt een correctie in de berekening plaats. Voor de berekening van de hoogte van de huurkorting wordt uitgegaan van het omzet- of inkomstenverlies na aftrek van de door huurder reeds ontvangen steun en/of subsidies.



#### Uitzondering

Deze regeling is niet van toepassing op huurders aan wie gedurende de periode van 15 maart 2020 tot en met 31 maart 2021 al kwijting van de huur is verleend of die volledig zijn gesubsidieerd of anderszins volledig zijn gesteund. Denk hierbij aan de kwijtschelding voor de amateursport of de subsidieregeling voor maatschappelijke en/of culturele instellingen zonder winstoogmerk (Tijdelijke subsidieregeling COVID-19 gemeente Zutphen 2020).

### **3. Omzetgerelateerde huurprijs**

Als sprake is van een omzetgerelateerde huurprijs, dan is alleen sprake van een korting op de vaste huurprijs. De huurder wordt voor het omzetgerelateerde gedeelte van de huurprijs immers al gecompenseerd voor zijn omzetverlies. Dit geldt ook indien de huurprijs wordt gebaseerd op de omzet in het voorafgaande jaar. De compensatie in de huurprijs vindt dan immers een jaar later plaats. Voor het omzetgerelateerde gedeelte van de huurprijs kan op verzoek van de huurder en in overleg met de gemeente een betalingsregeling worden getroffen.

### **III. Berekening huurkorting**

Voor de omvang van de huurkorting zijn uitgangspunten opgesteld. Enerzijds wordt rekening gehouden met de mate van omzetverlies zoals onder punt II. van deze regeling is vastgesteld.

Anderzijds wordt onderscheid gemaakt in de huurperioden waarop de huurkorting ziet. De Coronamaatregelen en de gevolgen daarvan op het gebruik van het gehuurde verschillen namelijk per periode.

Voor de periode dat de huurder zijn deuren moest sluiten wordt een hogere huurkorting toegekend dan voor de periode waarbij de huurder – met beperkingen – toch open kon. Omdat de huurders ook in de periode dat zij open mochten het gehuurde niet altijd volop konden gebruiken, is ook voor die periode een huurkorting opgenomen.

Dit leidt tot het volgende:

<b>Omvang omzetverlies</b>	<b>Gesloten</b>	<b>Open met beperkingen</b>
<b><i>Omzetverlies &lt; 30%</i></b>	Geen huurkorting	Geen huurkorting
<b><i>Omzetverlies 30% - 50%</i></b>	30% huurkorting	15% huurkorting
<b><i>Omzetverlies 50% - 70%</i></b>	40% huurkorting	20% huurkorting
<b><i>Omzetverlies &gt; 70%</i></b>	50% huurkorting	25% huurkorting



Omdat voor diverse huurders diverse perioden van maatregelen golden, zijn deze per hoofdcategorie huurder hieronder weergegeven. Dit overzicht is het uitgangspunt om te vast te stellen welk percentage huurkorting van toepassing is. Daarbij worden de perioden voor de berekening van de huurkorting afgerond naar hele en halve maanden.

<b>Categorie</b>	<b>Gesloten</b>	<b>Open met beperkingen</b>
<b><i>Restaurants/cafés</i></b>	15 maart 2020 -1 juni 2020 14 oktober 2020 – 31 maart 2021	1 juni 2020 – 13 oktober 2020
<b><i>Niet-essentiële winkels</i></b>	15 december 2020 – 3 maart 2021*	15 maart 2020 – 14 december 2020 3 maart 2021 – 31 maart 2021
<b><i>(binnen)sportaccommodaties Incl. Zwembad</i></b>	15 maart 2020 – 1 juli 2020 14 oktober 2020 – 31 maart 2021	1 juli 2020 – 13 oktober 2020
<b><i>Evenementenlocaties</i></b>	15 maart 2020 – 31 maart 2021	
<b><i>Contactberoepen</i></b>	15 maart 2020 – 1 juni 2020 15 december 2020 – 2 maart 2021	1 juni 2020 – 14 december 2020 3 maart 2021 – 31 maart 2021
<b><i>Overig</i></b>	De huurkorting is enkel van toepassing op de periode waarop beperkende maatregelen voor het gebruik van het gehuurde van toepassing zijn op basis waarvan het gehuurde ofwel gesloten was ofwel geopend met beperkingen was.	

\*Click&collect wordt aangemerkt als volledig gesloten.

Wanneer een huurder niet expliciet valt onder een specifieke categorie, wordt aangesloten bij de categorie waarbij de situatie van de huurder het beste aansluit. Dit is uitsluitend ter exclusieve beoordeling aan de gemeente. Indien daarvan geen sprake is, valt de huurder onder de categorie 'overig'.

**Let wel**, als een huurder heeft besloten volledig te sluiten, of met beperkingen open te gaan, terwijl dit niet verplicht was op grond van de Coronamaatregelen, ontvangt de huurder voor die periode geen huurkorting.

**Let wel**, als tijdens de periode dat men gesloten is, een alternatieve (buiten)locatie door de gemeente ter beschikking is gesteld, geldt voor die periode niet de maatstaf 'volledig gesloten', maar 'open met beperkingen'.

**Let wel**, het is de verantwoordelijkheid van de huurder om na te gaan welke gevolgen het aanvragen van de huurkorting heeft op eventuele verkregen of te ontvangen (landelijke) steunmaatregelen. De gemeente kan dit niet beoordelen en hierover niet adviseren. Het advies aan de huurders is om zich te laten adviseren over de eventuele gevolgen van de diverse steunmaatregelen in combinatie de huurkorting.

#### Herziening huurkorting

Indien na het verlenen van huurkorting blijkt dat de huurder aanspraak kan maken op steunmaatregelen voor de periode van 15 maart 2020 tot en met 31 maart 2021, die bij de toepassing van de huurkorting niet zijn meegenomen of meegenomen konden worden, behoudt de gemeente zich het recht voor om de huurkorting evenredig aan te passen en/of terug te vorderen.

Als het verkrijgen van huurkorting leidt tot het moeten terugbetalen van (landelijke) steunmaatregelen, behoudt de gemeente zich ook het recht voor de huurkorting evenredig aan te passen en/of terug te vorderen.



Ten slotte behoudt de gemeente zich het recht voor om een reeds verleende huurkorting terug te vorderen indien blijkt dat een huurder onjuiste of onvolledige gegevens aan de gemeente heeft verstrekt.

#### **IV. Hardheidsclausule**

Indien de toepassing van deze Leidraad, gelet op het doel en de strekking daarvan, leidt tot een onbillijk en onaanvaardbaar resultaat, dan kan dit aanleiding zijn om in zeer bijzondere gevallen buiten de kaders van deze Leidraad toch huurkorting te verlenen. Of dit aan de orde is, is uitsluitend aan het exclusieve oordeel van de gemeente voorbehouden. Daarbij geldt dat deze Leidraad is vastgesteld om recht te doen aan het feit dat de huurders van gemeentelijk vastgoed hard zijn getroffen door de beperkende maatregelen als gevolg van de Coronacrisis. De Leidraad behelst dus al een uitzonderingssituatie. Om die reden zal de gemeente slechts in zeer uitzonderlijke gevallen aanleiding zien om van deze Leidraad af te wijken.

#### **V. Procedure**

Alle huurders van gemeentelijke vastgoed komen in aanmerking voor gedeeltelijke kwijtschelding van de huur, mits zij aan de voorwaarden voldoen. Dit geldt dus niet alleen voor de partijen die al een verzoek tot kwijtschelding of uitstel van betaling hebben aangevraagd. Alle huurders van gemeentelijk vastgoed ontvangen een brief dat zij in de periode tot 1 juli 2021 een verzoek tot huurkorting kunnen indienen, onder vermelding van de voorwaarden en vereiste gegevens daarvoor.

Daarnaast krijgen de huurders die volledig gesubsidieerd worden of al kwijtschelding hebben ontvangen een aparte brief waarin zij geïnformeerd worden over deze huurkorting (waarop zij dus geen aanspraak kunnen maken).

Na ontvangst van het verzoek, met alle stukken, wordt het verzoek integraal beoordeeld door het (multidisciplinaire) casusteam. Het streven is om binnen zes weken inhoudelijk te reageren op het verzoek. Indien huurkorting wordt verleend, wordt dit vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en de huurder.