Collegebesluit

Onderwerp Voorstel corona steunmaatregelen 2020 voor horeca huurders in gemeentelijk vastgoed en steunmaatregelen corona eerste halfjaar 2021 voor huurder Klein Heiligland 84	
Nummer	2021/0079720
Portefeuillehouder	Botter, J
Programma/beleidsveld	5.3 overige beheerstaken
Afdeling	Vastgoed
Auteur	Mense, K
Telefoonnummer	023-5115495
Email	kmense@haarlem.nl
Kernboodschap	Het voorstel is om voor het boekjaar 2020 voor de horeca huurders binnen het gemeentelijk vastgoed een huur- en erfpachtcanonkwijtschelding te verstrekken van 50 procent over de maanden april tot en met juni en oktober tot en met december 2020. Voor de maanden juli tot en met september 2020 – in de periode waar de horeca weer gedeeltelijk open mochten – is het voorstel om een huur- en erfpachtcanonkwijtschelding te verstrekken van 25 procent. Een uitzondering hierop is er voor de horecaexploitanten in de sporthallen en zwembaden waar ook voor deze drie maanden een kwijtschelding van 50 procent wordt voorgesteld. De totale kwijtschelding van circa 83.000 euro wordt ten laste gebracht van het resultaat van product vastgoedbeheer voor boekjaar 2020. Voor de huurder van Klein Heiligland 84 is het voorstel om een huurkwijtschelding te verstrekken van 15 procent over het eerste en tweede kwartaal van 2021. De totale kwijtschelding van 6.750 euro wordt ten laste gebracht van het resultaat van product vastgoedbeheer voor boekjaar 2021.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Raadsstuk "Steunmaatregelen corona eerste halfjaar 2021", collegevergadering 2 februari 2021.
Besluit College d.d. 16 februari 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Om de horeca huurders binnen het gemeentelijk vastgoed een kwijtschelding van huur- en erfpachtcanon te verlenen van 50 procent over de maanden april tot en met juni en de maanden oktober tot en met december van 2020. Voor de maanden juli tot en met september een kwijtschelding van 25 procent te

	verlenen met uitzondering van de horecaexploitanten in de sporthallen en zwembaden waarvoor ook voor deze drie maanden een kwijtschelding van 50 procent wordt verleend. 2. Om de huurder van Klein Heiligland 84 over het eerste en tweede kwartaal van 2021 een kwijtschelding van 15 procent van de huursom te verlenen. 3. De gederfde opbrengsten van totaal circa 83.000 euro over 2020 worden ten laste gebracht van het resultaat van product vastgoedbeheer voor boekjaar 2020. 4. De gederfde opbrengsten van totaal 6.750 euro over de eerste en tweede kwartaal van 2021 worden ten laste gebracht van het resultaat van product vastgoedbeheer over boekjaar 2021. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Horeca

Inmiddels houdt het coronavirus de wereld al bijna een jaar stevig in haar greep. De horeca is één van de branches die te leiden heeft onder de coronamaatregelen, daar zij na het moment van de uitbraak– met uitzondering van de maanden juli tot en met september – hun deuren volledig hebben moeten sluiten.

Sinds de uitbraak hebben veel horecaondernemers moeite om de volledige huur of erfpachtcanon te betalen. Dit geldt ook voor de horecaondernemers binnen het gemeentelijk vastgoed als ook de ondersteunende horeca binnen de gemeentelijke sporthallen en zwembaden. Deze huurders komen niet in aanmerking voor het gemeentelijke noodfonds, omdat ze geen deel uitmaken van de instellingen en ondernemingen die behoren tot de gemeentelijke basisinfrastructuur.
De gemeente Haarlem heeft vanaf het eerste moment van de corona uitbraak gekozen voor opschorting van de huur en erfpachtcanon. Nu de horeca al bijna een jaar de deuren hebben moeten dichthouden en niet of nauwelijks omzet hebben kunnen genereren – en ook flink in hun bedrijfsreserves en in sommige gevallen hun privévermogen moeten aanspreken -, is het moeilijk te voldoen aan volledige terugbetaling van de huur of erfpachtcanon.

Naast de ‘reguliere’ horeca binnen het gemeentelijk vastgoed, is in de gemeentelijke sporthallen en zwembaden ondersteunende horeca gevestigd. Hierbij gaat het om een zestal horecaondernemers die via SRO een ruimte in de sportaccommodatie exploiteren. Deze ondernemers hebben zowel te maken met de coronamaatregelen voor de sport als voor de horeca. Waar de sportverenigingen wel

gecompenseerd worden via (gedeeltelijke) kwijtschelding van de huur, is de daaraan ondersteunende horeca tot nu toe buiten de boot gevallen. Er is door SRO uitstel van betaling verleend aan deze horecaondernemers. SRO heeft wel de volledige huur aan de gemeente Haarlem betaald.
De inkomsten zijn seizoensafhankelijk: het binnensportseizoen loopt van augustus tot en met april. Dit betekent dat er in de maanden dat de horeca geopend mocht zijn (juli tot en met september), er zeer weinig klandizie en dus omzet was. Ook mocht er geen tot weinig publiek bij sportwedstrijden aanwezig zijn.

In 2020 heeft de gemeente Haarlem noodsteunmaatregelen getroffen die eraan bijdragen dat de negatieve effecten van corona voor ondernemers, organisatie en instellingen die deel uitmaken van de basisinfrastructuur op de bedrijfsvoering worden opgevangen. Dit om te vermijden dat de continuïteit en liquiditeit in gevaar komt. De horecaondernemers binnen het gemeentelijk vastgoed vallen hier niet onder.

Uit recente jurisprudentie blijkt dat de coronacrisis als onvoorziene omstandigheid kan worden gekwalificeerd en dat de huurder en verhuurder (lees: gemeente) naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst niet mag verwachten. Er is sprake van een fundamentele verstoring van het evenwicht van de overeenkomst. Herstel van het evenwicht kan worden bereikt door de overeenkomst op grond van artikel 6:258 BW tijdelijk te wijzigen. Bij sluiting en het dus volledig wegvallen van de omzet is het (rechterlijke) uitgangspunt dat de schade door beide partijen gelijkelijk wordt gedragen.
Hoe hoog de tijdelijk huurprijsverlaging kan zijn, zal afhangen van de specifieke omstandigheden van het geval, waarbij de huurder onderbouwt hoe de aanzienlijke omzetteruggang is ontstaan en waarom een huurprijsvermindering gerechtvaardigd is (ook rekening houdend met reeds verleende- landelijke- steunmaatregelen).

Om te anticiperen op de jurisprudentie is het voorstel voor het jaar 2020 een huur- en erfpachtcanonkwijtschelding te verstrekken van 50 procent over de maanden april tot en met juni en voor de maanden oktober tot en met december 2020. Tijdens deze maanden was er sprake van volledige sluiting. Voor de maanden juli tot en met september 2020 – in de periode waarin de horeca weer gedeeltelijk open mochten – is het voorstel om een huur- en erfpachtcanonkwijtschelding te verstrekken van 25 procent met uitzondering van de horecaexploitanten in de sporthallen en zwembaden waar ook voor deze drie maanden een kwijtschelding wordt voorgesteld van 50 procent.

Klein Heiligland 84
Meurkens & Meurkens (hierna: M&M) is in 2014 als beheerder en tegelijkertijd hoofdhuurder door de gemeente ingehuurd voor het pand Klein Heiligland 84. Hun opdracht was het herhuisvesten van de huurders uit de Egelantier. Deze huurders waren voor de gemeente clubjes die goed binnen het culturele aanbod van de gemeente pasten. Daarom kregen zij bij de verhuizing een A-status mee,

waaraan een huurprijs en voorrangspositie in het nieuwe gebouw (Klein Heiligland 84) was gekoppeld.
Vijf huurders van deze oorspronkelijke Egelantier huurders zijn nu in feite dus onderhuurders van de gemeente. Zij hebben primair een (huur)relatie met M&M, gebaseerd op een eerdere rechtstreekse huurrelatie met de gemeente. M&M heeft bij de gemeente aangegeven dat deze huurders door de corona-maatregelen niet in staat zijn de volledige huur te betalen en dat M&M niet de mogelijkheid zien om het gat dat corona bij hun huurders slaat financieel te compenseren. Hierdoor ontstaat het risico dat M&M afscheid moet nemen van deze huurders; iets wat de gemeente vanuit het cultuurprogramma niet wenselijk acht. De huurders zijn een waardevolle toevoeging voor het culturele aanbod binnen de gemeente.

2. Besluitpunten college
Het college besluit:
1. Om de horeca huurders binnen het gemeentelijk vastgoed een kwijtschelding van huur- en erfpachtcanon te verlenen van 50 procent over de maanden april tot en met juni en de maanden oktober tot en met december van 2020. Voor de maanden juli tot en met september een kwijtschelding van 25 procent te verlenen met uitzondering van de horecaexploitanten in de sporthallen en zwembaden waarvoor ook voor deze drie maanden een kwijtschelding van 50 procent wordt verleend.
2. Om de huurder van Klein Heiligland 84 over het eerste en tweede kwartaal van 2021 een kwijtschelding van 15 procent van de huursom te verlenen.
3. De gederfde opbrengsten van totaal circa 83.000 euro over 2020 worden ten laste gebracht van het resultaat van product vastgoedbeheer voor boekjaar 2020.
4. De gederfde opbrengsten van totaal 6.750 euro over de eerste en tweede kwartaal van 2021 worden ten laste gebracht van het resultaat van product vastgoedbeheer over boekjaar 2021.

3. Beoogd resultaat
Eraan bijdragen dat de negatieve financiële effecten van corona voor de horecaondernemers binnen het gemeentelijk vastgoed en voor de huurder van de Klein Heiligland 84 worden verminderd om de continuïteit en liquiditeit van deze huurders te waarborgen door – specifiek voor de horeca – aan te sluiten bij recente rechtelijke uitspraken binnen de rechtspraak.

4. Argumenten
4.1 Landelijke steunmaatregelen is ontoereikend voor de horeca
De gemeente Haarlem heeft meerdere huurders met de functie horeca. Deze groep kan beroep doen op landelijke steunmaatregelen voor personeelskosten (NOW) wat essentieel is voor het in standhouden van de werkgelegenheid. Per 1 juni 2020 is daarbovenop het steunpakket Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL) voor onder meer de horecabranche gekomen. De eerste TVL liep van 1 juni tot 1 oktober 2020 en compenseerde maximaal 50 procent van de vaste lasten met een minimum van € 1.000 en maximaal € 50.000.

De TVL in Q4 2020 (met ingang van 1 oktober 2020 en loopt door tot en met 30 juni 2021) heeft een nieuw subsidiepercentage dat gebaseerd is op het omzetverlies. Bij 30 procent omzetverlies is het subsidiepercentage 50 procent en loopt op naar 70 procent bij een omzetverlies van 100 procent, met een maximum subsidiebedrag van € 90.000 per onderneming, per drie maanden. In de eerste TVL was dat € 50.000 per onderneming, per vier maanden.

Het percentage vaste lasten wordt berekend op basis van de SBI-code, waarbij voor de horeca wordt gesteld dat de vaste lasten 25 procent van de totale kosten van de onderneming bedragen.
Het aanvullende steunpakket van de TVL is een verbetering voor de horecaondernemers, maar zal toch lang niet voor elke individuele ondernemer voldoende zijn om zijn of haar bedrijf door deze crisis te leiden.

4.2 Jurisprudentie 'corona-uitspraken' verhuurder-huurder
Uit recente jurisprudentie blijkt dat de coronacrisis als onvoorziene omstandigheid kan worden gekwalificeerd en dat de huurder en verhuurder (lees: gemeente) naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst niet mogen verwachten. Er is sprake van een fundamentele verstoring van het evenwicht van de overeenkomst. Herstel van het evenwicht kan worden bereikt door de overeenkomst op grond van artikel 6:258 BW tijdelijk te wijzigen. In de rechtspraak wordt wel aangenomen dat de corresponderende "pijn" gelijkelijk gedeeld dient te worden door verhuurder en huurder, hetgeen een huurkwijtschelding van 50 procent impliceert. Overigens is hierover een zeer recente uitspraak van de rechtbank Den Haag met betrekking tot een verhuurder en een tweetal horecaondernemers (21 januari 2021, ECLI:RBDHA:2021:461)

4.3 Geen sprake van ongeoorloofde staatssteun
Gezien het feit dat het voorstel niet leidt tot een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de EU en louter een lokaal effect heeft, is het risico op het verlenen van ongeoorloofde staatssteun hier niet aan de orde.

4.4. Gelijke behandeling horecaondernemers gemeentelijk vastgoed
Ongeacht dat in de jurisprudentie rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden van het geval, vindt de gemeente Haarlem dat het gelijkheidsbeginsel van toepassing is op alle horeca huurders binnen het gemeentelijk vastgoed.

4.5 Kwijtschelding van 15 procent beoogt behoud van culturele partijen in Klein Heiligland 84
M&M heeft bij de gemeente aangegeven dat vijf huurders als gevolg van corona-maatregelen niet in staat zijn de volledige huur te betalen. Zij hebben primair een (huur)relatie met M&M, maar hebben een maatschappelijk belang voor de gemeente. Om te voorkomen dat M&M afscheid moet nemen

van de deze huurders en deze huurders wegvallen uit het cultureel aanbod binnen de gemeente wordt (via M&M) voor twee kwartalen een huurkorting van 15% aan de huurders gegeven.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Kwijtschelding betreft noodsteun en geen herstelsteun

Met het kwijtschelden van een deel van de huur en erfpachtcanon helpt de gemeente de horecaondernemers in de eigen vastgoedportefeuille om de crisis te kunnen overleven en sluiten de gemeente aan op de uitkomsten van rechtszaken waarin wordt gesteld dat "de pijn moet worden verdeeld". Corona zal diepe sporen achterlaten en daarom wordt tegelijk aan een algeheel herstelplan gewerkt voor de periode na de acute crisis. Daarover wordt de raad apart geïnformeerd.

5.2 Overige huurders in de gemeentelijke vastgoedportefeuille

Binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille zijn nog een aantal huurders die tussen wal en schip vallen omdat ze niet binnen de criteria van de gemeentelijke noodfonds vallen en ook niet vallen binnen de criteria van bijgaand besluit.

De kans is aanwezig dat de huurders waar het hier om gaat zich ook zullen gaan melden bij de gemeente. Voorstel is dat de gemeente deze op basis van maatwerk en op grond van de maatstaven van redelijkheid en billijkheid naar iedere situatie afzonderlijk wordt gekeken.

6. Uitvoering

Na het besluit wordt:

1. De totale kwijtschelding van circa 83.000 euro over 2020 wordt ten laste gebracht van het resultaat van product vastgoedbeheer voor boekjaar 2020.
2. De totale kwijtschelding van 6.750 euro over het eerste en tweede kwartaal 2021 voor de huurder van Klein Heiligland 84 wordt ten laste gebracht van het resultaat van product vastgoedbeheer voor boekjaar 2021.
3. De horecaondernemers binnen het gemeentelijk vastgoed en huurder Klein Heiligland 84 via een officiële brief geïnformeerd over het besluit tot deels kwijtschelding van de huur en erfpachtcanon.
4. Op basis van de actualiteit blijvend bijgestuurd welke noodsteunmaatregelen nodig zijn. In principe gebeurt dat bij het eerstvolgend P&C moment te weten bij de Voortgangsrapportage 2021, die onderdeel is van de Kadernota 2022, tenzij eerder bijstellen noodzakelijk is.

7. Bijlage

-