

Collegebesluit

Collegevergadering: 08-12-2020

Zaaknummer : 714507
Afdeling : Ruimtelijk Beleid
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Openbaar

ONDERWERP

Kwijtschelding deel van de huur aan horeca-ondernemers wegens verplichte sluiting door landelijke Corona maatregelen.

SAMENVATTING

De coronacrisis heeft grote gevolgen voor ondernemers in Heemstede. De Heemstedse horeca ondernemers hebben afgelopen tijd niet hun normale omzetniveau kunnen bereiken. Vanaf 15 maart hebben de ondernemers de Horeca verplicht van overheidswege voor 2,5 maand moeten sluiten en met ingang van 14 oktober zal de horeca eveneens voor nog te bepalen tijd geheel gesloten zijn en geen of nauwelijks omzet kunnen maken.

Ondernemers die van de gemeente huren hebben de gemeente verzocht om (een deel van) de huur die zij verschuldigd zijn aan de gemeente kwijt te schelden. Om tegemoet te komen aan dit verzoek wordt 50% van de huur kwijtescholden aan de horeca-ondernemers die huur betalen aan de gemeente en verplicht gesloten waren tussen 15 maart en 1 juni 2020 en 14 oktober t/m 31 december.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Door de huidige crisis hebben (horeca) ondernemers het gehuurde gedeeltelijk of geheel niet kunnen gebruiken voor de activiteiten waar de accommodatie voor wordt gehuurd. Binnen het huurrecht valt de uitbraak van de coronacrisis te kwalificeren als een onvoorziene omstandigheid (art.6:258 BW/ art.7:753 BW) en is daarbij zo uitzonderlijk dat dit niet is aan te merken als ondernemingsrisico. Huurder en verhuurder dienen zich in zo'n situatie redelijk en billijk op te stellen en rekening met elkaar te houden. De rechtbank heeft in een aantal zaken in deze lijn besloten (zie onder andere uitspraak ECLI: NL: RBGEL:2020:2768); omdat geen van beide partijen heeft bijgedragen aan het ontstaan van de coronacrisis is niet redelijk dat de tegenvaller in volle omvang op één van de partijen wordt afgewenteld. Meerdere rechters kwamen uit in het midden, en bepaalden herhaaldelijk dat de tegenvaller in principe gelijkelijk over beide partijen moet worden verdeeld.

Collegebesluit

Collegevergadering: 08-12-2020

BESLUIT B&W

1. De helft van de huur over de periode van 16 maart 2020 tot 1 juni 2020 en 14 oktober 2020 tot 1 januari 2021 (of indien de verplichte sluiting eerder eindigt tot het moment dat verplichte sluiting duurt) kwijt te schelden aan de van de gemeente hurende horeca-ondernemers wiens onderneming verplicht gesloten is;
2. Kwijtschelding van de helft van de huur onder de voorwaarde dat de verschuldigde huur over 2020 (minus het bedrag dat wordt kwijt gescholden) op 1 oktober 2021 is overgemaakt door de horeca ondernemers. Indien niet aan deze voorwaarde is voldaan, dan moet alsnog het volledige bedrag aan huur over het jaar 2020 betaald worden.
3. De huurderving 2020 van maximaal € 38.500 bij het saldo van de jaarrekening 2020 te betrekken;
4. De invordering per 1 december 2020 weer op te starten voor diegenen die uitstel van betaling hadden aangevraagd;
5. Dit besluit ter kennisname te brengen van de commissie Middelen (C-stuk).

AANLEIDING

De coronacrisis heeft grote gevolgen voor ondernemers in Heemstede. Om tegemoet te komen aan deze gevolgen zijn er vanuit het rijk al maatregelen in uitvoering (Tozo-, Now). Aanvullend op deze maatregelen zijn er vanuit de gemeente al maatregelen genomen op het gebied van de lokale heffingen. Conform het collegebesluit van 25 maart 2020 konden ondernemers uitstel van betaling tot 1 oktober van hun belastingaanslag aanvragen.

Na 1 oktober 11 december 2020 kunnen conform bestaand beleid ondernemers contact opnemen met GBKZ voor uitstel van betaling of een betalingsregeling. Een aanvraag wordt per individueel geval beoordeeld. Besloten is de aanslagoplegging van specifieke ondernemersheffingen precariobelasting en marktgelden uit te stellen tot 1 augustus 2020. Verder kon op grond van de verordening precariobelasting op aanvraag teruggaaf van precariobelasting plaatsvinden wanneer de ondernemer als gevolg van de coronamaatregelen geen gebruik heeft kunnen maken van de gemeentegrond. Verschillende lokale ondernemers, alsook Koninklijke Horeca Nederland namens de Horeca ondernemers, hebben de gemeente verzocht om (een deel van) de huur aan de gemeente te betalen kwijt te schelden.

Collegebesluit

Collegevergadering: 08-12-2020

MOTIVERING

- De Heemstedse horeca-ondernemers hebben afgelopen tijd niet hun normale omzetniveau kunnen bereiken. Vanaf 15 maart hebben deze ondernemers hun bedrijf verplicht voor 2,5 maand moeten sluiten en met ingang van 14 oktober zal de horeca eveneens voor nog te bepalen tijd geheel gesloten zijn en geen of nauwelijks omzet kunnen maken. Ook daarna zal het normale omzetniveau waarschijnlijk niet haalbaar zijn;
- Met deze maatregel sluit de gemeente aan bij de ontwikkelingen in de regio (Haarlem, Zandvoort en Bloemendaal). De voorgestelde kwijtschelding is gericht op (o.a. horeca)ondernemers, huurders van de gemeente, die 2,5 maanden verplicht gesloten waren. De algemene maatregelen richten zich op alle lokale ondernemers die huur betalen aan de gemeente. Een aantal ondernemers was en is nu weer verplicht gesloten, terwijl andere ondernemers –zij het met door Covid-19 veroorzaakte beperkingen- konden blijven exploiteren. Op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel en evenredigheidsbeginsel, moeten de ondernemingen gelijk worden behandeld. De 50% kwijtschelding wordt daarom toegekend aan alle ondernemers die huur betalen aan de gemeente en verplicht gesloten zijn geweest gedurende een bepaalde tijd.
- Op landelijk gebied heeft de coronacrisis al geresulteerd in een corona-akkoord gesloten tussen de branche-organisaties van vastgoedeigenaren en winkeliers; beide partijen betalen 50% van de huur (over de periode van 16 maart tot 1 juni).
- De gemeente Zandvoort en de gemeente Bloemendaal volgen voorgaande lijn en hebben de maandhuur van alle horeca ondernemers die huur of erfpachtcanon aan de gemeente betalen voor 50% kwijtgescholden over de periode van 16 maart tot 1 juni 2020 en de periode van 14 oktober tot nader te bepalen.

FINANCIËN

Voor 2020 zal de maximale huurderiving afgerond € 38.500 bedragen. Het is in verband met de fiscale verwerking belangrijk dat besloten wordt een bedrag van de netto huur kwijt te schelden en niet van de huur inclusief BTW. In de BTW wetgeving wordt kwijtschelding aangemerkt als een vorm van betaling. Dat betekent dat het BTW bedrag berekend wordt over de huursom exclusief de kwijtschelding. De gemeente moet de ontvangen BTW afdragen, de ondernemer heeft recht op teruggave van de betaalde BTW.

Collegebesluit

Collegevergadering: 08-12-2020

De berekening van het kwijtscheldingsbedrag is gebaseerd op het aantal dagen dat het pand ten gevolge van de Coronacrisis verplicht is gesloten. In de periode maart tot en met mei 2020 betreft dit 77 dagen van de 366 dagen in 2020; in de periode oktober tot en met maximaal 31 december 2020 betreft dit 79 van de 366 dagen in 2020. In de bijlage is het bedrag van de kwijtschelding opgenomen verdeeld over de panden die het betreft: het Oude Slot en restaurant Groenendaal.

Voorgesteld wordt de huurderiving bij het saldo van de jaarrekening 2020 te betrekken. In verband met het individuele karakter van de huurovereenkomst met een commerciële partij is er voor gekozen dit niet te betrekken bij de middelen bestemd voor de Coronacrisis.

PLANNING/UITVOERING

n.v.t

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

De betrokken ondernemers zullen schriftelijk ingelicht worden over deze maatregel.

DUURZAAMHEID

n.v.t

BIJLAGEN

1. Financiële onderbouwing kwijtschelding huur

Collegebesluit

Collegevergadering: 08-12-2020