

## Corona en huur: lagere tot géén huurkorting door TVL-steun!



De [Rechtbank Overijssel heeft op 8 april 2021 een belangrijke \(kort geding\) uitspraak](#) gewezen over de wijze waarop de Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL) invloed heeft op de hoogte van de huurkorting. De aanpak die deze rechtbank hanteert zal – indien deze wordt gevolgd door ook andere rechtbanken – voor fors lagere huurkortingen tot géén huurkortingen zorgen.

### **Tegemoetkoming Vaste Lasten**

Alvorens in te gaan op de inhoud van de nieuwe uitspraak, is het goed om kort stil te staan bij de TVL-vergoeding én de wijze waarop de hoogte van de vergoeding wordt bepaald.

Bedrijven en zelfstandigen met een omzetverlies van minimaal 30% komen in aanmerking voor deze vergoeding. De vergoeding is bedoeld voor betaling van de vaste lasten. De TVL-steun is dus bij uitstek bedoeld voor de betaling van de huur. Voor de berekening van deze vaste lasten wordt door de overheid het gemiddelde aandeel van de vaste lasten in de omzet van de betreffende branche van de aanvrager gehanteerd ('het percentage vaste lasten'). Met welke hoofdactiviteit de aanvrager staat ingeschreven in het Handelsregister is hierbij leidend. De werkelijke lasten hoeft de aanvrager niet op te geven. Deze vergoeding zal dus niet gelijk zijn aan de werkelijke lasten en kan dus hoger of lager uitvallen.

## Rechtbank Overijssel

In de rechtspraak is inmiddels meermaals bepaald dat de TVL-steun bij de beoordeling van de huurkorting dient te worden betrokken. In vele voorgaande uitspraken werd de TVL-vergoeding in de berekening meegenomen door deze bij de omzet te betrekken. De huurkorting kwam dan uiteindelijk veelal uit op 25%-50% van de huurprijs. Sinds 1 januari 2021 is de TVL-vergoeding flink opgehoogd. De Rechtbank Overijssel ziet daarom reden om de TVL-vergoeding bij de huur in plaats van bij de omzet te betrekken. Dit leidt tot de volgende huurkortingen:

### Q1: 1 januari 2021 tot en met 31 maart 2021

Over Q1 2021 bedroeg het subsidiepercentage 85%. Slechts de 15% huur die in Q1 niet door TVL-steun werd gedekt, betreft volgens de Rechtbank Overijssel de zogenaamde 'gedeelde pijn'. Voor de berekening van het percentage van de huurkorting dient over Q1 2021 volgens de rechter de volgende formule te worden gehanteerd: % omzetverlies : 2 x 15% huur. De huurkorting kan bij deze berekening maximaal uitkomen op 7,5% in het geval van een 100% omzetverlies. Een totaal ander percentage dan de voorheen gehanteerde 25-50% dus!

### Q2: 1 april 2021 tot en met 30 juni 2021

Over Q2 2021 bedraagt het subsidiepercentage 100%. De huurder komt over Q2 dan ook niet in aanmerking voor een huurkorting volgens de Rechtbank Overijssel. Bij een 100% tegemoetkoming in de vaste lasten is er volgens de Rechtbank Overijssel geen sprake meer van 'pijn' die dient te worden verdeeld.

## Slotsom

De Rechtbank Overijssel heeft een vonnis gewezen dat zal zorgen voor een verschuiving van het percentage aan huurkorting in het voordeel van de verhuurders. Het laatste woord is echter nog zeker niet gesproken over deze aanpak. Vooral nu de TVL-steun niet gelijk hoeft te staan aan de werkelijke vaste lasten van de huurder. Wij blijven de rechtspraak dan ook voor u in de gaten houden!

Vragen over TVL-steun en/of huurkortingen in verband met corona? Stuur een e-mail naar mr. E.C.H. Cuijpers ([e.cuijpers@pharosadvocaten.nl](mailto:e.cuijpers@pharosadvocaten.nl)) of bel naar 035-7110844.