

Wissink en Hof Amsterdam: TVL-steun betrekken bij de vaste lasten



Al geruime tijd volgen de uitspraken over de corona-huurskorting elkaar in rap tempo op. Een onderwerp waarover veel discussie bestaat, zo ook over de vraag op welke wijze de Tegemoetkoming Vaste Lasten (hierna: TVL-steun) hierbij dient te worden betrokken. Recent is duidelijk geworden dat zowel de procureur-generaal bij de Hoge Raad (M.H. Wissink) als het Hof Amsterdam van oordeel zijn dat de TVL-steun op de totale vaste lasten in mindering dient te worden gebracht in het kader van de te berekenen corona-huurskorting. In de lagere rechtspraak waren tot nu toe grofweg twee berekeningswijzen terug te vinden: (1) de TVL-steun optellen bij de omzet: met een hoge huurskorting tot gevolg of (2) de TVL-steun betrekken bij de huur: met een lagere huurskorting tot gevolg. Zowel Wissink als het Hof Amsterdam kiezen nu voor een toepassing die het meest in lijn is met optie 2 (met de kanttekening dat de TVL in mindering moet worden gebracht op de totale vaste lasten en niet slechts op de huur); een systematiek die gemiddeld gesproken in het voordeel van verhuurders is.

[‘Share the pain’-beginsel](#)

In de rechtspraak was tot nu toe de hoofdlijn dat het financiële nadeel dat de huurder door de coronacrisis lijdt gelijkelijk (50/50) over huurder en verhuurder wordt verdeeld, het ‘*share the pain*’- beginsel. De omzetzdaling die de huurder door de coronacrisis heeft geleden, wordt in het kader van de huurkorting dus over partijen verdeeld.

Conclusie van P-G Wissink

Over de corona-huurkorting zijn in maart 2021 [prejudiciële vragen voorgelegd aan de Hoge Raad](#). Procureur-generaal Wissink heeft op 30 september 2021 zijn [conclusie](#) over deze vragen ingediend. In deze conclusie stelt Wissink dat de TVL-steun dient te worden betrokken bij de werkelijke bedragen aan totale vaste lasten van de huurder. Hij verwijst naar een recent arrest van het Hof Amsterdam (zie hierna). Volgens Wissink is een bepaalde huurprijsvermindering gerechtvaardigd in verband met de aantasting van het huurgenoet door de coronacrisis, echter wel slechts voorzover de huurkosten niet reeds door een overheidssubsidie worden gecompenseerd.

Hof Amsterdam

Wissink sluit dus aan bij de wijze waarop het Hof Amsterdam recent de TVL-steun heeft betrokken bij de berekening van de huurkorting. In dat [kort geding arrest van 14 september 2021](#) stond de door Swissôtel verzochte huurkorting centraal. Ook bij deze discussie over de huurkorting speelde de vraag op welke wijze de TVL-steun diende te worden betrokken een grote rol. Het Hof overwoog voorshands van oordeel te zijn dat de TVL-steun niet moet worden opgeteld bij de omzet, maar moet worden afgetrokken van de totale vaste lasten, in die zin dat het aan de huur toe te rekenen gedeelte van de TVL-steun op de huur in mindering dient te komen. De overheid heeft met deze steunmaatregel juist onder meer de huurlast voor de huurder wil compenseren. De bijdrage in de vaste lasten vanuit de overheid maakt dan ook dat de huurder minder ‘pijn’ heeft van de coronacrisis en er dus ook minder ‘pijn’ hoeft te worden verdeeld.

Verder overweegt het hof dat de TVL-steun waar de huurder recht op had, als uitgangspunt dient te worden genomen én niet (zoals door de huurder in die procedure gesteld) de TVL-steun die reeds is uitgekeerd.

De corona-huurkorting wordt door het Hof Amsterdam als volgt berekend: allereerst wordt het aan de huur toe te rekenen gedeelte van de TVL op de totale huur in mindering gebracht. Vervolgens wordt de procentuele omzetzdaling van de huurder berekend. Deze procentuele omzetzdaling wordt door tweeën gedeeld (want de ‘pijn’ wordt door verhuurder en huurder namelijk gedeeld). Het gedeelte van de huur dat resteert wordt vermenigvuldigd met de helft van de procentuele omzetzdaling. In een formule ziet het voorgaande er als volgt uit:

((huur – het deel van de TVL-steun dat ziet op de huur) x (procentueel omzetverlies / 2))

Tot slot

Met deze conclusie van Wissink én het arrest van het Hof Amsterdam is het laatste woord over

de corona-huurskorting én TVL-steun nog niet gezegd. De Hoge Raad moet nog een antwoord gaan geven op de gestelde prejudiciële vragen. De kans dat de Hoge Raad anders zal oordelen dan de procureur-generaal is echter klein.

Wij blijven de ontwikkelingen voor u in de gaten houden!

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