



Gemeente Maastricht

Agendapunt		B
Collegevergadering	6 april 2021	
Onderwerp	Huurkorting commerciële verhuur gemeentelijk vastgoed en verlenging huuruitstel	
Registratienummer		
Raad actief betrekken	Informereren	
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling	
Behandelend ambtenaar	DJMH Schols T (043) 350 3106 E Debby.schols@maastricht.nl	
Bijlagen	V1_Vertrouwelijke financiële bijlage B1_Raadsinformatiebrief	
Stukken ter inzage		
Informatie	Openbaar	
Aanvullende verplichte publicatie		

Collegevoorstel



Betrokken tijdens opstellen collegevoorstel			
		datum	overeenstemming
Portefeuillehouder	Wethouder Aarts	24.03.21	Ja
Andere collegeleden			
Ondernemingsraad			
Lokaal Overleg			
Overig intern	BO Programma Belvédère	24.03.21	Ja
	BO Bedrijfsvoering en Control	24.03.21	Ja
	Maastricht Sport	24.03.21	Ja

Akkoord met voorliggend collegevoorstel				
	datum	standaardroute	spoedroute	Vp route
Manager organisatieonderdeel	26-03-2021	Fred Sijben		
Lid Directieteam		XXXXXXXXXX		XXXXXXXXXX
Toetsgroep			XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Gemeentesecretaris				
Portefeuillehouder Wethouder Aarts				

Collegevoorstel



Samenvatting

Het College is akkoord gegaan met een huurkortingsregeling voor ondernemers die commercieel vastgoed huren of in erfpacht hebben van de gemeente. In lijn met de rechtspraak wordt aan huurders een huurkorting toegekend indien sprake is van een aantoonbaar omzetverlies als gevolg van de coronamaatregelen. De commerciële huurders van de gemeente kunnen gebruik maken van een huurkortingsregeling indien ze het gehuurde niet of slechts beperkt kunnen gebruiken als gevolg van de door de overheid opgelegde coronamaatregelen en sprake is van meer dan 30% omzetverlies ten opzichte van 2019. Deze huurders kunnen een huurkorting aanvragen van 50% voor de periode van 15 maart 2020 tot en met 31 maart 2021. Voor de huurders die tevens aanspraak kunnen maken op TVL (Tegemoetkoming Vaste Lasten) geldt dat de huurkorting wordt berekend over dat gedeelte van de huurprijs dat niet gedekt wordt door de TVL.

Het is zowel in het belang van de gemeente als huurders dat bedrijven zo goed mogelijk door deze coronacrisis komen, dat leegstand en faillissementen zoveel mogelijk worden beperkt en de werkgelegenheid in stand blijft. Door het verlenen van een huurkorting kan hieraan een bijdrage worden geleverd.

Verder wordt voor alle huurders en erfpachters van het gemeentelijk vastgoed de huidige mogelijkheid tot aanvragen van huurofstel (zonder kwijtschelding) verlengd met 3 maanden en eindigend op 1 juli 2021.

Beslispunten

1. Akkoord gaan met de huurkortingsregeling ingeval van commerciële huur of erfpacht van gemeentelijk vastgoed zoals uitgewerkt in dit collegevoorstel;
2. Uitwerking van de huurkortingsregeling te mandateren aan de portefeuillehouder;
3. Uitvoering van de huurkortingsregeling te mandateren aan de Teammanager Vastgoed, Manager Bedrijfsvoering Maastricht Sport en de directeur van de WOM Belvédère;
4. Akkoord gaan met bijgevoegde Raadsinformatiebrief;
5. Akkoord gaan met het verlengen van de termijn van uitstel van huurbetaling met 3 maanden als genoemd in de beslispunten 1 en 2 van het collegebesluit d.d. 24 maart 2020 (nr.2020-08399), het collegebesluit d.d. 23 juni 2020 (nr. 2020-16834) en het collegebesluit d.d. 19 januari 2021 (nr. 2021.05182) met terugwerkende kracht ingaande op 1 oktober 2020 en eindigend op 1 juli 2021 met een terugbetalingstermijn met 36 maanden waarbij uiterlijk 1 juli 2024 de verleende uitstel van huurbetaling dient te zijn voldaan.



Besluit Burgemeester en Wethouders

Collegevoorstel



1. Aanleiding

Veel ondernemers die commercieel vastgoed huren van de gemeente ondervinden nog altijd de negatieve (financiële) gevolgen van de coronacrisis. Door de sluiting gedurende de lockdown-periode voor bepaalde branches of de beperkende maatregelen en later de beperkte openstelling en voor velen weer een tweede lockdown, zijn de reguliere inkomsten uit bedrijfsactiviteiten weggevallen, terwijl diverse bedrijfsmatige kosten en contractuele verplichtingen aan derden wel doorlopen.

Het College heeft reeds op 24 maart 2020 besloten tot uitstel van de huurbetaling voor huurders van gemeentelijk vastgoed (bedrijven en (maatschappelijke) organisaties). Deze huurders kunnen per 1 april 2020 reeds gebruik maken van huuruitstel voor de duur van 3 maanden. Deze mogelijkheid van huuruitstel is daarna door het College (op 23 juni 2020 en 19 januari 2021) nog tweemaal verlengd met 3 maanden. Inhoudende dat de huurders gebruik kunnen maken van huuruitstel vanaf 1 april 2020 tot 1 april 2021 waarbij uiterlijk 1 april 2024 de verleende uitstel van huurbetaling dient te zijn voldaan (er is dus geen sprake van kwijtschelding).

Ten tijde van genoemd collegebesluit van 24 maart 2020 werd het toepassen van huurkortingsregelingen gerelateerd aan de mate van gebruiksbeperking al dan niet in combinatie met omzetverlies vooralsnog door de gemeente Maastricht niet voorgesteld.

Echter hebben zich de afgelopen maanden belangrijke ontwikkelingen voorgedaan waardoor de gemeente het toepassen van een huurkortingsregeling in overweging is gaan nemen. Meerdere ondernemers die commercieel vastgoed huren van de gemeente hebben een aanvraag bij de gemeente ingediend voor huurkorting. Daarbij onder meer verwijzend naar twee gerechtelijke uitspraken in een bodemprocedure waarbij in commerciële verhuursituaties aan horecaexploitanten een huurkorting wordt toegekend (zie paragraaf 2).

Kijkend naar deze uitspraken en ook de al eerder gewezen kort gedingvonnissen kan worden vastgesteld dat de coronacrisis en de daarbij behorende gebruiksbeperkende overheidsmaatregelen moeten worden aangemerkt als onvoorziene omstandigheid en de huurder (daarom) mogelijk in aanmerking kan komen voor huurkorting. De omvang van de huurkorting hangt af van specifieke omstandigheden, namelijk of het gehuurde op last van de overheid gedwongen gesloten is geweest en de huurder omzetverlies (en in welke mate) heeft geleden. Ook wordt bij het toekennen van de huurkorting gekeken naar hoeveel overheidssteun de huurder gehad heeft c.q. daarop aanspraak heeft kunnen maken.



De vaste lijn in de rechtspraak is dat, nu geen van beide partijen (verhuurder en huurder) heeft bijgedragen aan het ontstaan van de coronacrisis, het niet redelijk is dat de tegenvaller (omzetverlies als gevolg van coronamaatregelen) in volle omvang op de huurder wordt afgewenteld. Uit de rechtspraak blijkt dan ook dat de (aangetoonde) tegenvaller gelijkkelijk over de huurder en verhuurder moet worden verdeeld. Ook de gemeente is juridisch gehouden tot deze rechtspraak.

Als gevolg van deze rechtspraak overwegen meerdere gemeenten, die eerder alleen huuruitstel verleenden, momenteel ook een verdergaande huurkorting. Ook hebben reeds verschillende gemeenten een regeling inzake het verlenen van huurkorting vastgesteld (zie paragraaf 2).

De impact van de lockdown en/of de beperkende maatregelen, zoals de anderhalve meter, verschilt per branche en per huurder. Sommige huurders hebben, door de geldende beperkingen, nauwelijks een normale bedrijfsvoering kunnen voeren. Andere huurders hebben desondanks redelijk normaal hun bedrijfsvoering kunnen voorzetten. Weer anderen hebben te maken gehad met een gedwongen sluiting.

Commerciële huurders zijn in de meeste gevallen afhankelijk van externe inkomstenbronnen. Voor deze huurders zijn veelal de negatieve gevolgen het grootst. Bij maatschappelijke huurders is veelal een maatschappelijke (kostprijsdekkende) huurprijs van toepassing en tevens subsidiemogelijkheden beschikbaar. Hiervan is bij commerciële verhuur doorgaans geen sprake.

Met dit collegevoorstel wordt een huurkortingsregeling aangedragen, gebaseerd op de recente ontwikkelingen in de rechtspraak. Het voorstel is van toepassing voor ondernemers die op commerciële basis vastgoed van de gemeente huren of in erfpacht hebben waaronder mede begrepen het commercieel vastgoed in beheer bij de WOM Belvédère en Maastricht Sport. Verder wordt voor alle huurders en erfpachters van het gemeentelijk vastgoed de huidige mogelijkheid tot aanvragen van huuruitstel (zonder kwijtschelding) verlengd met 3 maanden en eindigend op 1 juli 2021.

2. Context

2.1 Gedwongen sluiting

Nederland kent tot nu toe tijdens de coronacrisis een aantal lockdown perioden, te weten:

- 1^e lockdown van 15 maart t/m 31 mei 2020 voor alle horeca waaronder restaurants, cafés (afhaal en bezorgen wel toegestaan), coffeeshops, seksclubs, uitgaansgelegenheden en ook alle sportclubs, zwembaden en sauna's. Deze lockdown is vervolgens aangescherpt waardoor



contactberoepen op het gebied van uiterlijke verzorging ook hun vak niet meer mochten uitoefenen.

- 2^e lockdown van 15 oktober 2020 t/m 20 april 2021 voor bepaalde sectoren waaronder alle horeca en later een gefaseerde aanscherping waardoor veel sectoren hun deuren moesten sluiten. Vanaf 15 december 2020 t/m 20 april 2021 zijn ook de niet-essentiële detailhandel, sportscholen en contactberoepen gesloten. De contactberoepen zijn inmiddels vanaf 3 maart 2021 weer open en voor de detailhandel zijn versoepelende maatregelen getroffen waardoor bestellen en afhalen weer mogelijk is en winkeliers weer onder strikte voorwaarden een beperkt aantal klanten per vierkante meter mogen ontvangen.

De beperkende overheidsmaatregelen zijn gebaseerd op de Tijdelijke wet maatregelen COVID-19. Op grond hiervan zijn en worden ministeriele maatregelen genomen zoals de 1,5 meter maatregel en de gedwongen sluiting van onder andere winkels, horeca en andere bedrijvigheid.

Genoemde lockdown perioden en de tussenliggende maatregelen werken verschillend uit voor diverse branches in de commerciële huur. De discussie over huurbetalingsregelingen in relatie tot de coronacrisis speelt sinds het begin van de lockdownperiode in verschillende branches. Vaste landelijk geldende richtlijnen, hoe met de huurbetaling om te gaan, ontbreken. Andere branches (zoals de detailhandel) gebruiken de (enigszins en nog in ontwikkeling zijnde) vaste lijn in de rechtspraak inzake horeca inmiddels ook als handvat om tot onderlinge afspraken te komen.

2.2 Rechtspraak huurkorting

Op grond van rechterlijke uitspraken in zogenoemde bodemprocedures (Rechtbank Den Haag, gepubliceerd 27 januari 2021 en Rechtbank Amsterdam, gepubliceerd 29 januari 2021) en ook gewezen kort gedingvonnissen in ogenschouw nemend, kunnen voor verhuursituaties de volgende conclusies worden getrokken als gevolg van corona:

- De coronacrisis en de bijgaande beperkende overheidsmaatregelen kunnen aangemerkt worden als een onvoorziene omstandigheid;
- Deze onvoorziene omstandigheid betekent dat het in voorkomende gevallen niet redelijk kan zijn dat de gemaakte afspraken in de huurverhouding tussen verhuurder en huurder onverminderd worden voorgezet;
- Een huurder kan (daarom) mogelijk in aanmerking komen voor huurkorting;
- De omvang van de huurkorting hangt af van het antwoord op vragen als:
 - Is het gehuurde op last van de overheid gedwongen gesloten geweest?
 - Hoeveel bewijsbaar omzetverlies heeft de huurder geleden?



- Heeft de huurder zijn best gedaan om op andere manieren omzet te genereren (bezorgen, afhalen etc.)?
- Hoeveel overheidssteun heeft de huurder gehad?
- De huurkorting wordt veelal verleend met terugwerkende kracht en tot en met het moment dat het gehuurde door overheidsmaatregelen geheel of gedeeltelijk gesloten moest blijven.

Als uitgangspunt geldt dat rechters oordelen dat de pijn (omzetderving van huurder enerzijds en het recht van verhuurder op huurpenningen anderzijds) vanwege corona en de coronamaatregelen moet worden gedeeld. Nu geen van beide partijen heeft bijgedragen aan het ontstaan van de coronacrisis is het daarom niet redelijk dat de pijn in volle omvang op de huurder wordt afgewenteld.

Samenvattend oordeelde de rechtbank Den Haag (gepubliceerd 27 januari 2021) derhalve dat de huur van het horecabedrijf met 50% verminderd werd over de periode waarin het horecabedrijf door overheidsmaatregelen geheel gesloten moest blijven. In de periode waarin beperkende maatregelen golden waarbij het horecabedrijf wel open mocht maar met een beperkt aantal bezoekers, werd de huurprijs (voor de periode waarin aanzienlijk omzetverlies was aangetoond) voor 25% verminderd. De rechtbank Amsterdam (gepubliceerd 29 januari 2021) oordeelde dat een huurder – die een hostel met horeca exploiteert – recht heeft op een huurprijsvermindering van 42%. De rechter gaat uit van een minimaal omzetverlies van 30% ten opzichte van dezelfde periode in 2019 om in aanmerking te komen voor huurkorting. Indien de daling hoger is dan 30% wordt een huurkorting toegepast van 50% van dat dalingspercentage. Oftewel als de omzetsdaling 70% is, dan is de huurkorting 35%.

In de procedure dient de huurder verder aannemelijk te maken dat zijn omzet als gevolg van corona is teruggelopen door het overleggen van objectieve cijfers van 2019 en 2020 (zoals jaarrekening, btw aangiften, tikkie transacties, rekeningafschriften). Verder is van belang of er al dan niet sprake is van een geheel of gedeeltelijke gedwongen sluiting van het bedrijf van de huurder en in hoeverre de huurder gebruik heeft kunnen maken van steunmaatregelen en deze steun onvoldoende blijkt te zijn om de volledige huur te kunnen betalen.

Voorts is relevant te melden dat recent een kortgedingprocedure is gepubliceerd van de Rechtbank Gelderland (10 februari 2021) waarbij is geoordeeld dat de huurder 50% van de vaste lasten kan dekken uit de TVL (Tegemoetkoming Vaste Lasten). De huurkorting voor de periodes van sluiting wordt dan ook niet op 50% maar op 25% gesteld. De rechter verdeelt dus dat deel van de huur dat niet gedekt wordt door de TVL over partijen. De rechter overweegt daarbij uitdrukkelijk dat niet van belang is of de huurder dit bedrag uiteindelijk wel of niet zal verkrijgen.



In het kort houdt de TVL een subsidie in die ondernemers (MKB en ZZP) kunnen aanvragen die meer dan 30% omzet verliezen. De subsidie dient ertoe de vaste lasten, zoals bijvoorbeeld huisvestingslasten, te kunnen betalen. Bij een omzetverlies van 100% bedraagt de TVL-subsidie 70% over Q4 2020 en zelfs 85% over Q1 2021 en 100% over Q2 2021. De subsidie wordt vastgesteld aan de hand van een vast percentage van de omzet (op basis van SBI (Standaard Bedrijfsindeling) -code).

De ontwikkelingen in de rechtspraak zijn nog gaande. Hoger beroep in voormelde uitspraken staat nog open. Echter zal de vaste lijn blijven dat de coronacrisis kan worden aangemerkt als onvoorzienne omstandigheid en de huurder (daarom) mogelijk onder voorwaarden in aanmerking kan komen voor huurkorting. Relevant is verder dat deze uitspraken niet alleen voor de horeca maar ook voor andere branches een mogelijkheid tot huurkorting geeft. Ook andere branches hebben gedwongen hun zaak moeten sluiten. Als zij hun omzetverlies wegens corona en de beperkende maatregelen kunnen aantonen, ligt voor de hand dat zij ook recht hebben op een huurkorting. Ook voor de gemeente geldt dat deze als verhuurder van commercieel vastgoed gehouden is aan deze rechtspraak.

2.3 Benchmark collega-gemeenten

Uit onderzoek bij andere gemeenten kan worden geconcludeerd, dat steeds meer gemeenten huurkortingen aanbieden en/of bezig zijn met een dergelijke regeling op te stellen. Voor de groep “commerciële huurders” varieert daarbij de korting veelal tussen de 25% t/m 50%, een en ander afhankelijk van de hoogte van het omzetverlies in 2020/21 ten opzichte van 2019. Met betrekking tot toegewezen huurkortingen vindt de toetsing veelal achteraf plaats. Omdat de hoogte van de huurkorting doorgaans wordt berekend op basis van een prognose, dient de daadwerkelijke omzetschade op een later moment te worden vastgesteld op basis van objectieve omzetcijfers (jaarrekening of btw aangiften) van 2019 en 2020/Q1'2021. Verder hanteren gemeenten in lijn met de rechtspraak dat om in aanmerking te komen voor een huurkorting sprake moet zijn van een bepaald omzetverlies gerelateerd aan de coronacrisis (ondergrens om aanspraak te maken op huurkorting varieert tussen een minimale omzetschade van 20% en 30%).

Ook wordt gekeken in hoeverre een huurder mogelijk gebruik heeft gemaakt van de landelijke regelingen om de schade te compenseren (zoals Noodmaatregel Overbrugging Werkgelegenheid (NOW), Tegemoetkoming Ondernemers Getroffen Sectoren COVID-19 (TOGS), Tijdelijke Overbruggingsregeling Zelfstandige Ondernemers (TOZO) en Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL)).



Verder worden de huurkortingen door gemeenten met terugwerkende kracht toegekend en alleen toegepast voor een bepaalde periode met een duidelijke einddatum, bijvoorbeeld t/m 31 december 2020 of t/m Q1'2021. Dit laatste is evenwel niet in lijn met de rechtspraak waar is geoordeeld dat een huurkorting wordt bepaald tot en met het moment dat de sluitingsmaatregel eindigt.

Dat gemeenten hiervan afwijken heeft te maken met het feit dat de komende periode vooralsnog lastig is in te schatten. Alles hangt af van de ontwikkeling van de besmettingscijfers en wel/niet verlengen lockdown. Door de meeste gemeenten wordt daarom voorgesteld om de ontwikkelingen te blijven volgen en in het tweede kwartaal 2021 opnieuw de balans op te maken en hierover besluiten te nemen.

2.4 Voorstel Huurkortingsregeling

De huurkortingsregeling heeft betrekking op commerciële verhuringen van het gemeentelijk vastgoed. Het betreft organisaties die met de gemeente een huurovereenkomst zijn aangegaan en die volledig afhankelijk zijn van commerciële activiteiten en externe inkomstenbronnen en die niet of slechts beperkt het gehuurde hebben kunnen gebruiken als gevolg van de door de overheid opgelegde coronamaatregelen. De huurders betalen aan de gemeente op basis van de huurovereenkomst een marktconforme huur en worden niet via een ander gemeentelijk pakket ondersteund op het gebied van een tegemoetkoming in de huur (de huidige huuruitstelregeling en landelijke steunmaatregelen buiten beschouwing latend).

Deze huurkortingsregeling geldt tevens voor de commerciële uitgifte in erfpacht van het gemeentelijk vastgoed. Daar waar dan gesproken wordt over “verhuur, gehuurde, huurovereenkomst en huur” dient in het geval van erfpacht gelezen te worden “erfpacht, erfpachtlocatie, erfpachtovereenkomst en erfpachtcanon”.

Het voorstel is om huurkorting op verzoek toe te passen bij commerciële verhuur/erfpachtsituaties met terugwerkende kracht en voor de periode van 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021 onder de volgende voorwaarden:

1. De huurder heeft het gehuurde niet of slechts beperkt kunnen gebruiken als gevolg van de door de overheid opgelegde coronamaatregelen (huurder dient aan te geven in welke perioden sprake was van gehele of gedeeltelijke gedwongen sluiting van het gehuurde of sprake was van beperkende maatregelen als gevolg van corona waardoor het gehuurde beperkt gebruikt kon worden);
2. de huurder heeft meer dan 30% omzetsderving in de voorgestelde periode (15 maart 2020 t/m 31 maart 2021) als gevolg van corona ten opzichte van 2019;



3. voor de huurders die TVL (Tegemoetkoming Vaste Lasten) toegekend hebben gekregen wordt de huurkorting dan als volgt berekend en toegekend: de huurprijs minus TVL x 50%;
4. Huurders die niet in aanmerking kwamen voor TVL maar wel voldoen aan de voorwaarden onder 1 en 2 wordt de huurkorting als volgt berekend en toegekend: de huurprijs x 50%;
5. huurder dient aan te geven welke overheidssteun als gevolg van corona hij heeft verkregen, waaronder NOW, TVL, TOGS en TOZO en/of gemeentelijke steun;
6. de huurkorting wordt met terugwerkende kracht voor de periode van 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021 verleend en per kwartaal vastgesteld (i.v.m. de TVL);
7. aanvragen voor huurkorting dienen te worden ingediend vóór 1 juni 2021.

Ad 1. Alleen commerciële huurders die het gehuurde (nood)gedwongen moesten sluiten of maar beperkt konden gebruiken als gevolg van coronamaatregelen, komen in aanmerking voor de huurkortingsregeling. Het gaat bijvoorbeeld om zwaar getroffen huurders uit de horeca, horeca in sportvoorzieningen en detailhandel. Voor huurders die het gehuurde niet geheel of niet gedeeltelijk noodgedwongen hebben moeten sluiten zoals parkeerterreinen of sec kantoren komen niet in aanmerking voor huurkorting.

Ad 2. Door het toevoegen van de randvoorwaarde van meer dan 30% omzetsderving, worden de huurders uitgefilterd die aanzienlijk getroffen zijn door de pandemie. Met de 30% voorwaarde wordt aangesloten bij de voormelde uitspraak van de rechtbank Amsterdam (zie paragraaf 2) en tevens de TVL regeling waarbij je alleen in aanmerking komt voor een tegemoetkoming in de vaste lasten indien de ondernemer kan aantonen dat er sprake is van meer dan 30% omzetverlies door corona. Om te beoordelen of de huurprijs tijdelijk moet worden gewijzigd op grond van onvoorziene omstandigheden is het aan de huurder om te stellen en zo nodig te onderbouwen dat hij als gevolg van de overheidsmaatregelen in verband met het coronavirus is beperkt in de mogelijkheden om het gehuurde te exploiteren. Huurder dient in dit verband inzicht te geven in de objectieve omzetcijfers (middels btw aangiften) over het jaar 2019, 2020 en Q1 2021. Aan de hand daarvan wordt het verschil in omzet na aanvang van de coronacrisis en daarvoor inzichtelijk. De controle van de omzet kan gedaan worden op basis van de btw-aangiften en/of de jaarrekening. Voor het 1e kwartaal 2021 moeten de cijfers vergeleken worden met die uit 2019. Dus niet het 1e kwartaal 2020 omdat er toen al maatregelen genomen zijn in het kader van corona waardoor de omzet anders kan zijn.

Ad 3. Om de TVL-subsidie (exclusief de Eenmalige opslag Horeca Voorraad en Aanpassingen (HVA) en/of de Opslag Voorraad Gesloten Detailhandel (VGD)) in mindering te brengen op de te verdelen huur doet meer recht aan de feitelijke financiële situatie en tevens aan de vaste lijn in de rechtspraak



dat 'de pijn gelijk verdeeld moet worden'. Op deze wijze wordt voorkomen dat de huurder enerzijds zijn huurpenningen voor 50%, 70% of 85% gedekt ziet vanuit de overheid, maar vervolgens ook nog eens een huurkorting ontvangt van 50%. En dat terwijl de verhuurder 50% huurderiving heeft en geen aanspraak kan maken op overheidssteun. De verhuurder zou dan meer benadeeld zijn ten opzichte van de huurder.

Er is bewust voor gekozen om alleen de TVL in mindering te brengen. Immers deze steunmaatregel ziet expliciet op een tegemoetkoming in de vaste lasten, waar ook de voorgestelde gemeentelijke huurkortingsregeling betrekking op heeft. De vaste lasten van de huurder bestaan grotendeels uit de huurbetaling.

Voorbeeldberekening: indien de huurder heeft aangetoond dat sprake is van een gemiddelde omzeteriving van meer dan 30% dan wordt een huurkorting toegekend van 50% over dat deel van de huur dat niet gedekt wordt door de TVL. Slechts dat deel van de huur dat niet gedekt wordt door de TVL wordt tussen huurder en verhuurder verdeeld. Indien de huurder bijvoorbeeld 50% van de vaste lasten kan dekken uit de TVL dan wordt de huurkorting berekend over de resterende 50% huur waarover de huurder geen TVL krijgt. Stel in dit voorbeeld bedraagt de maandhuur € 2.500,-. Huurder ontvangt dan € 1.250,- aan TVL. De huurkorting wordt dan berekend over de resterende huur van € 1.250,-, waardoor de huurkorting € 625,- betreft (huurprijs minus TVL x 50%). Hierbij wordt uitdrukkelijk uitgegaan van het principe dat de huurder hierop aanspraak had kunnen maken (ook al heeft hij dat niet gedaan). Het is dus niet van belang of de huurder dit bedrag heeft verkregen, maar het is van belang of hij hierop aanspraak had kunnen maken. Een kopie van de (voorlopige) verleende TVL-beschikkingen dient huurder bij de aanvraag van de huurkorting mee te sturen. Omdat de hoogte van de TVL per kwartaal verschilt, wordt de huurkorting per kwartaal vastgesteld.

Ad 4. Huurders die niet in aanmerking kwamen voor TVL (omdat ze bijvoorbeeld niet voldeden aan de minimale huurprijs of niet vielen in de SBI codes om voor TVL in aanmerking te komen) maar wel aantoonbaar zijn getroffen door sluiting of beperkt gebruik en voldoen aan de voorwaarde dat sprake is van meer dan 30% omzetverlies (zie de voorwaarden 1 en 2) kunnen ook een beroep doen op de huurkortingsregeling. Hiervoor geldt tevens dat zij moeten aantonen dat sprake is van meer dan 30% omzetverlies middels btw aangiften zoals uitgewerkt onder sub 2.

Voorbeeldberekening: indien de huurder heeft aangetoond dat sprake is van een gemiddelde omzeteriving van meer dan 30% dan wordt een huurkorting toegekend van 50% over de huurprijs. Stel in dit voorbeeld bedraagt de maandhuur € 2.500,-. De huurkorting betreft dan € 1.250,- (huurprijs x 50%).



Ad 5. Bij de aanvraag voor huurkorting wordt door de gemeente getoetst of de huurder reeds een beroep heeft gedaan op een of meerdere landelijke steunregeling(en). Indien geen gebruik is gemaakt van een landelijke steunregeling (o.a. NOW, TOGS, TVL, TOZO) waarvoor de huurder wel in aanmerking komt (of zou zijn gekomen) dan dient huurder aan te geven waarom hij hier geen gebruik van heeft gemaakt. Als huurder geen plausibele reden heeft voor het niet-aanvragen van dergelijke steun dan kan dat van invloed zijn op het bepalen van de hoogte van de huurkorting. Huurder dient te verklaren van welke regelingen hij gebruik heeft gemaakt en welke overheidssteun hij heeft verkregen. Indien de huurder reeds voor een bepaalde periode gebruik heeft kunnen maken van een ander gemeentelijk ondersteuningspakket op het gebied van een tegemoetkoming in de huur (m.u.v. de huidige huuruitstelregeling), komt de huurder voor die periode niet in aanmerking voor huurkorting.

Ad 6. De TVL regeling voor de tegemoetkoming vaste lasten wordt voor Q2 2021 verhoogd naar 100%. Vooral nog wordt daarom de huurkortingsregeling na maart 2021 niet verlengd. Wel blijven we de ontwikkelingen volgen en in het tweede kwartaal 2021 zal een evaluatie plaatsvinden. De periode Q2 2021 en later is voornamelijk lastig in te schatten. Alles hangt af van de ontwikkeling van de besmettingscijfers, wel/niet verlengen lockdown (momenteel t/m 20 april 2021) alsmede de komst van een vaccin en de invloed hiervan op de exploitatie (de omzetcijfers) van huurders. Ook is onduidelijk hoe snel de omzet van de huurder na het eindigen van de coronamaatregelen weer toe kan nemen (dat is per branche verschillend).

Ad. 7 Aanvragen voor huurkorting moeten worden ingediend vóór 1 juni 2021. De finale omzetcijfers en de definitieve TVL-vaststellingen, over de gehele periode waarop de huurkortingsregeling ziet, zullen dan nog niet bekend/verleend zijn. Daarom wordt de huurkorting voorlopig bepaald en later (achteraf) op basis van de finale omzetcijfers en TVL-vaststellingen definitief vastgesteld. Na afloop van de (huurkortings)aanvraagperiode zal de gemeente aan de huurders die gebruik hebben gemaakt van de huurkortingsregeling de werkelijke omzet opvragen (middels btw aangiften, jaarrekeningen of andere objectieve omzetcijfers) en tevens de definitieve TVL-vaststellingen. De gemeente kan aanvullende bewijsstukken opvragen en heeft het recht de voorlopige huurkorting terug te vorderen of te corrigeren op basis van de werkelijke omzetcijfers en/of TVL uitkeringen.

De financiële impact van de huurkortingsregeling en een overzicht van de gemeentelijke commerciële verhueringen per branche is uitgewerkt in paragraaf 8 (Financiën).



De huurkortingsregeling ziet uitdrukkelijk alleen op commerciële verhuur/erfpachtsituaties en niet op de maatschappelijke huurders/erfpachters van het gemeentelijk vastgoed (d.w.z. maatschappelijke functie zonder winstoogmerk). Huurders van maatschappelijk gemeentelijk vastgoed betalen een kostprijsdekkende huur die veelal lager ligt dan de marktconforme huur. Deze huurders ontvangen vaak ook subsidie en kunnen gebruik maken van aanvullende gemeentelijke steunmaatregelen zoals Cofinanciering voor een bijdrage uit de Rijkscultuurfondsen voor gedeelde inkomsten, het Herstelfonds Cultuur Maastricht 2020-202, Compensatie gevolgen coronamaatregelen gemeenschapshuizen en vrijwilligersorganisaties jeugd of tegemoetkoming voor huurders van amateursportaccommodaties.

2.5 Voorstel verlenging huuruitstel

Het College heeft vorig jaar besloten tot uitstel van de huurbetaling voor huurders van gemeentelijk vastgoed (bedrijven en (maatschappelijke) organisaties). Dit op basis van het collegebesluit d.d. 24 maart 2020 (nr.2020-08399), het collegebesluit d.d. 23 juni 2020 (nr. 2020-16834) en het collegebesluit d.d. 19 januari 2021 (nr. 2021.05182). Inhoudende dat de huurders gebruik kunnen maken van huuruitstel vanaf 1 april 2020 tot 1 april 2021 waarbij uiterlijk 1 april 2024 de verleende uitstel van huurbetaling dient te zijn voldaan (er is dus geen sprake van kwijtschelding).

Voor wat betreft de huurders die geen gebruik kunnen maken van de huurkortingsregeling, waaronder de maatschappelijke huurders, maar wel gebruik maken van de huuruitstelregeling geldt dat ook voor die groep opnieuw gekeken is naar de bestaande uitstelregeling tot 1 april 2021. Dit vanwege het feit dat vanaf 1 april 2021 de maandelijkse huurbetaling dient te gaan plaatsvinden van de 36 maanden-periode, terwijl er nog geen sprake is van versoepeling en de huurders nog steeds in zeer moeilijke situatie zitten om omzet te kunnen genereren. Daarvoor wordt voor alle huurders en erfpachters van het gemeentelijk vastgoed de huidige mogelijkheid tot aanvragen van huuruitstel (zonder kwijtschelding) verlengd met 3 maanden en eindigend op 1 juli 2021 met een terugbetalingstermijn met 36 maanden waarbij uiterlijk 1 juli 2024 de verleende uitstel van huurbetaling dient te zijn voldaan. Dit met uitzondering van de huurders waaraan huurkorting wordt toegekend. Met het aanvragen van een huurkorting komt het reeds verleende huuruitstel (periode 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021) te vervallen en zal een andere betalingsregeling gelden.

Overige aandachtspunten

- *Tijdelijke aanpassing van de hoogte van de te betalen huur*

Het verlenen van een huurkorting aan een huurder houdt in dat de betaalverplichting tijdelijk aangepast wordt. Het is van belang dit schriftelijk vast te leggen tussen huurder en verhuurder zodat inzichtelijk is voor welke periode de aangepaste huurprijs geldt. Verder is van belang dat er geen



toekomstige rechten aan de aanpassing ontleend kunnen worden. Dat wordt ondervangen met het schriftelijk vastleggen. Ook dient de betalingstermijn hierin vastgelegd te worden.

- *Betalingsregeling*

Bij het toekennen van een huurkorting wordt ook de betalingstermijn vastgelegd. Als een huurder met terugwerkende kracht huurkorting krijgt en tevens al huuruitstel heeft verkregen met de betalingsregeling (van 36 maanden, 1/4/2024), zal tevens een nieuwe (kortere) betalingsregeling afgesproken worden over de betaling van het deel dat na huurkorting verschuldigd is. Anders blijft de betalingsregeling doorlopen van 36 maanden. Een kortere termijn is redelijk te achten. Immers het is met deze voorgestelde regeling niet de intentie om een verdergaande regeling te treffen, dan waartoe de gemeente als verhuurder van commercieel vastgoed op grond van de rechtspraak toe gehouden is. Nu ingeval van toepassing van een huurkortingsregeling bij een verhuring de restanthuurschuld van de huurder per direct opeisbaar is, wordt de looptijd van een eerder toegewezen 36 maanden-huuruitstel, in dat geval ingekort met 18 maanden, namelijk tot 1/10/22, waar de restant huur moet zijn betaald.

Dit laatste geldt dus niet voor een huurder die geen huurkorting heeft aangevraagd. Voor deze blijft de looptijd van terugbetaling van 36 maanden gehandhaafd, indien van toepassing.

3. Gewenste situatie

Met een huurkortingsregeling wordt getracht de ondernemers die commercieel gemeentelijk vastgoed huren tijdelijk te ontzien van een gedeelte van hun vaste huurbetalingsverplichtingen, zodat deze zodoende door de Coronacrisisperiode kunnen worden geloodst om vervolgens nadien hun normale bedrijfsvoering weer te kunnen hervatten. Dit met het oog op het behoud en voortbestaan van de huurrelatie voor zowel huurder en gemeente (als verhuurder). Zonder een huurkortingsregeling (of huuruitstel mogelijkheid) krijgt de gemeente te maken met incasso –en juridische procedures, zonder een vooruitzicht dat de achterstallige huur alsnog betaald wordt. Het is zowel in het belang van de gemeente als huurders dat bedrijven zo goed mogelijk door deze crisis komen, dat leegstand en faillissementen zoveel mogelijk worden beperkt en de werkgelegenheid in stand blijft. Verder is ook de gemeente gehouden aan de recente rechtspraak waarbij huurkorting in bepaalde gevallen wordt toegekend.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.



5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

De uitvoering en controle op de juiste naleving van de huurkortingsregeling gaat voor veel extra administratieve inzet vragen. Alle extra taken voortvloeiende uit de invoering van de huurkortingsregeling en/of verlenging van huuruitstel (onderhouden van contacten en beantwoorden van mogelijke vragen, adviseren en beoordelen van binnengekomen aanvragen, toekennen of afwijzen van aanvragen) worden opgevangen binnen de reguliere personele capaciteit van de organisatie.

Voor wat betreft de inrichting van het (financieel-)administratief proces, waaronder:

- de inhoud van de aanbiedingsbrief aan huurders;
- de inhoud van aan te leveren gegevens door huurders en opzet van in te vullen formats, en
- de wijze van controle van financiële gegevens huurders (zoals omzetcijfers)

is nog verdere uitwerking aan de orde. Het voorstel is om de besluitvorming hierover door het College aan de portefeuillehouder Vastgoed te mandateren.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

In het collegevoorstel van 19 januari 2021 (cor.2021.05182) omtrent aanvullende verlenging huuruitstel is een inschatting gemaakt van het debiteurenrisico. Het uitgangspunt hier was nog dat het risico dubieuze debiteuren € 480.000,- (peildatum debiteuren 11-12-2020 excl. WOM Belvédère en Maastricht Sport) zou bedragen en dit, indien nodig, door de voorziening dubieuze debiteuren kon worden gedragen. Het toepassen van huurkorting verandert deze situatie echter. Om een inschatting van het risico te kunnen maken is er een overzicht van de commerciële huurders/erfpachters gemaakt en zijn deze onderverdeeld naar de branches. Vervolgens is de financiële impact bepaald en de dekking hiervan. Agrarische grond, parkeervoorzieningen en zendmasten zijn niet meegenomen omdat er voor deze branches geen sprake is van gebruiksbeperkende overheidsmaatregelen (geheel of gedeeltelijke gedwongen sluiting).



8.1 Overzicht huurders per branche

		Vastgoed	WOM Belvédère (Bassin+ Belvédère WOM B.V.)	Maastricht Sport
1.	eet- en drinkgelegenheden	12	7	4
2.	bioscopen	0	0	0
3.	haar-en schoonheidsverzorging	0	0	0
4.	fitnesscentra	0	0	0
5.	sportclubs	2	2	7
6.	private culturele instellingen (zoals musea, theaters, schouwburgen en muziekscholen)	4	0	0
7.	retail	6	3	1
8.	kantoren	7	0	1
9.	overige bedrijfslocaties	94	17	0
10.	commerciële maatschappelijke instellingen (zoals kinderopvang)	10	0	1
11.	Hotels	0	0	0
	Totaal	135	29	14

8.2 Financiële impact

Om een inschatting van de financiële impact te kunnen maken is gekeken naar de maximaal te verlenen huurkorting indien alle commerciële huurders huurkorting zouden aanvragen.

De TVL is per kwartaal aan te vragen en was voor het eerst vanaf juni 2020 aan te vragen. Dit betekent het volgende:

Q1 2020: geen TVL, echter ook alleen 15-31 maart van toepassing.

Q2 2020: TVL, alleen juni 2020, subsidiepercentage 50%

Q3 2020: TVL, subsidiepercentage 50%

Q4 2020: TVL, subsidiepercentage 50%-70%

Q1 2021: TVL, subsidiepercentage 85%

Q2 2021: TVL, subsidiepercentage 100%

Er is dus in 2020 slechts sprake van 7 maanden waarvoor de TVL gold. Dit betekent dat er voor de maanden maart-mei 2020 50% huurkorting moet worden toegepast en voor de maanden juni-december 2020 eerst een correctie voor de TVL van 50% en voor het 1^e kwartaal van 2021 een correctie voor de TVL van 85% en daarna wordt de pijn gelijk verdeeld tussen huurder en verhuurder.



De financiële impact wordt in totaal (Vastgoed, WOM en Sport) geschat op circa € 1M en is verder uitgewerkt in een vertrouwelijk bijlage omdat dit bedrijfsgevoelige informatie betreft.

8.3 Financiële dekking

Vastgoed:

Het benodigde bedrag wordt voorzien voor de jaarrekening 2020 in de voorziening dubieuze debiteuren. Voor 2021 zal er sprake zijn van een omzetcorrectie maar die wordt voorzien in de reguliere exploitatie Bebouwd Onroerend Goed, mede gezien de geringe impact vanwege hoge bijdrage TVL.

WOM Belvédère:

Het benodigde bedrag wordt in 2020 voorzien ten laste van de grondexploitatie 4 (gex 4).

Maastricht Sport:

Het benodigde bedrag wordt in 2020 en 2021 voorzien ten laste van de voorziening dubieuze debiteuren.

Bij huurkorting zal er voor de gemeente geen nadelig btw-effect optreden, omdat alleen een gedeelte van de nettohuur (tijdelijk) wordt gekort. De btw dient de huurder wel te betalen.

9 Aanbestedingen

Niet van toepassing. Van belang is dat door het verlenen van huurkortingen niet in strijd mag worden gehandeld met de eisen als vermeld in de Wet markt en overheid. De voorgestelde huurkortingsregeling past in het landelijke en lokale beeld van de markt en de recente rechtspraak. Daarbij is sprake van marktconform handelen door de gemeente hetgeen zodoende geen strijd oplevert met de Wet markt en overheid. Vanwege deze marktconformiteit is de tijdelijke huurkortingsregeling als gevolg van corona ook niet aan te merken als ongeoorloofde staatsteun.

10 Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11 Voorstel

1. Akkoord gaan met de huurkortingsregeling ingeval van commerciële huur of erfpacht van gemeentelijk vastgoed zoals uitgewerkt in dit collegevoorstel;
2. Uitwerking van de huurkortingsregeling te mandateren aan de portefeuillehouder;



3. Uitvoering van de huurkortingsregeling te mandateren aan de Teammanager Vastgoed, Manager Bedrijfsvoering Maastricht Sport en de directeur van de WOM Belvédère;
4. Akkoord gaan met bijgevoegde Raadsinformatiebrief;
5. Akkoord gaan met het verlengen van de termijn van uitstel van huurbetaling met 3 maanden als genoemd in de beslispunten 1 en 2 van het collegebesluit d.d. 24 maart 2020 (nr.2020-08399), het collegebesluit d.d. 23 juni 2020 (nr. 2020-16834) en het collegebesluit d.d. 19 januari 2021 (nr. 2021.05182) met terugwerkende kracht ingaande op 1 oktober 2020 en eindigend op 1 juli 2021 met een terugbetalingstermijn met 36 maanden waarbij uiterlijk 1 juli 2024 de verleende uitstel van huurbetaling dient te zijn voldaan.

12 Uitvoering, evaluatie en vervolg

De informatie over de huurkortingsregeling wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website. De huurders van het commercieel gemeentelijk vastgoed worden tevens schriftelijk geïnformeerd over de aanvraagprocedure.

Het voorstel is afgestemd met de WOM Belvédère en Maastricht Sport die de huurkortingsregeling voor hun commerciële huurders eveneens zullen toepassen.

De huurkortingsregeling geldt vooralsnog tot 1 april 2021 en zal in het tweede kwartaal geëvalueerd worden.

Ook zullen alle huurders en erfpachters geïnformeerd worden over de verlenging van de huurodstel mogelijkheid met 3 maanden.

13 Communicatie

Naast de communicatie zoals beschreven in paragraaf 12 zal de raad over het collegebesluit inzake de huurkortingsregeling geïnformeerd worden via bijgevoegde Raadsinformatiebrief.