

Programma

- liever vaker kort (snelreinvaart)
- meedoen in de chat
- ½ uur corona, ½ uur rest
- andere onderwerpen?
- nieuw in de groep



Twitter mee:
#bouwstenen





Huurkortingsregeling Maastricht commerciële verhuur gemeentelijk vastgoed

07.04.2020 Francois Weerts, team Vastgoed



Gemeente Maastricht

De relevante gerechtelijke uitspraken

- Hoofdlijn in rechtspraak:
 - Gebruiksbeperkende overheidsmaatregelen aan het gehuurde ivm COVID19 = **onvoorziene omstandigheid**, die verhuurder noch huurder valt aan te rekenen en behoort ook niet enkel op een der partijen (huurder) te worden afgewenteld;
 - Gebruiksbeperking leidt tot een **gebrek aan het gehuurde** : waarvoor huurkorting gerechtvaardigd;
 - geleden **nadeel gelijklijk verdelen** tussen verhuurder en huurder
 - mate huurkorting afhankelijk van omvang geleden nadeel, w.o. omzetverlies vanaf 20%)
 - **Geen compensatie** anderszins (overheidssteunmaatregelen)

Rb Den Haag 27 januari 2021 & A'dam 29 januari 2021 (bodempcedure)

Rechtbank Gelderland 10 februari 2021 (kort geding)



Onderzoek naar aanpak andere gemeenten

Onderzoek via internet, vakbladen/nieuwsbrieven

- Gemeenten Utrecht, Eindhoven, Helmond, Roermond, Gouda

Onderzoek via Chefs Bouwstenen

- Arnhem, Zoetermeer, Alphen a/d Rijn en Almere

Onderzoeksresultaat

Verschillen:

- Diversiteit in regelingen, aanvankelijk vooral huuruitstel, geen korting

Overeenkomsten

- alleen toepassen bij commerciële verhuursituaties en niet bij maatschappelijke (kostprijsdekkende) verhuur;
- omzetzijning > 20%, aan te tonen via jaarrekening /Btw-aangifte vgl 2020/2021 met 2019;
- Melding gebruikmaking van andere steunmaatregelen om schade te compenseren (NOW, TOGGS, TOZO)?; bij geen gebruik soms uitsluiting huurkorting (niet iom Rb Gelderland, alleen vwb TVL)



Regeling Maastricht van huuruitstel naar huurkorting 1)

Reikwijdte regeling:

- Gemeentelijk vastgoed incl. verbonden partij Wijkontwikkelingsmij. met gemeentelijk meerderheidsbelang.

Huuruitstelregeling (4 tranches): bij commercieel én maatschappelijk vastgoed.

Tranche 1: 24.3.2020 huuruitstel 3 mnd (1 april – 1 juli 2020)

Tranche 2: 23.6.2020 huuruitstel 3 mnd (1 juli – 1 oktober 2020)

Tranche 3: 19.1.2021 huuruitstel 6 mnd (1 oktober 2020 – 1 april 2021)*

Tranche 4: 6.4.2021 huurstel 1 april – tot 1 juli 2021)*

*= betalingsregeling in 36 mnd. na einde huuruitstelperiode.



Regeling Maastricht van huuruitstel naar huurkorting 2)

Huur- /erfpachtkortingsregeling commerciële verhuur gemeentelijk vastgoed: collegebesluit 6.4.2021

De regeling (gebaseerd op tegemoetkoming in vaste huurlasten):

1. huurder het gehuurde niet of slechts beperkt kunnen gebruiken als gevolg van **rechtstreeks** door de overheid opgelegde coronamaatregelen ikhv Tijdelijke wet maatregelen COVID-19;
2. huurder heeft meer dan 30% omzetsderving in de periode tov 2019
3. huurders die TVL (Tegemoetkoming Vaste Lasten) hebben/recht op hadden: huurkorting is huurprijs minus TVL*) x 50%;
4. huurders geen recht TVL maar wel voldoen aan vw onder 1 en 2: huurkorting is huurprijs x 50%;
5. huurder aangeven welke overheidssteun agv corona heeft gekregen (w.o. NOW, TVL, TOGS en TOZO en/of gemeentelijke steun **)
6. huurkorting met terugwerkende kracht periode van 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021 en per kwartaal vastgesteld (i.v.m. de TVL-percentages-wijzigingen);
7. aanvragen huurkorting vóór 1 juni 2021 indienen.

*) nav Kort Geding Rb Gelderland.

**) i.c. eerder verleende korting/kwijtschelding, Poppodium, Arts cinema, Mecc Maastricht



Consequenties (financieel en personeel)

Financieel

- 178 huurders/erfpachters;
- Branches met commerciële verhuur/erfpacht:
(eet- en drinkgelegenheden, sportclubs (incl. bvo), private culturele instellingen, retail, kantoren, bedrijfslocaties, commerciële maatschappelijke instellingen, zoals kinderopvang);
- Financiële impact ca 1 mln.

Personeel

- Veel extra administratieve inzet (vragen beantwoorden, corresponderen, administreren, toetsen en controleren)
- Opvangen binnen eigen beschikbare personele capaciteit.
- We moeten de impact nog gaan ontdekken...



De dekking?

Voorziening dubieuze debiteuren.

- Periode 15 maart t/m 31 december 2020 voorzien in Jaarrekening 2020 door ophoging voorziening dubieuze debiteuren en daarmee tlv exploitatieresultaat Beheer en Exploitatie Vastgoed 2020;
- Periode 1 januari 2021 tot 1 april 2021: omzetcorrectie die wordt meegenomen in reguliere exploitatie ivm geringe impact.

Huurkorting geen BTW-nadeel gemeente

- BTW-nadeel blijft voor rekening van huurder.



Vragen ?



Gemeente Maastricht

Gesprek over corona

- Vragen?
- De beleidsmatige kant
- De financiële kant
- Oplossingen
- Berichten vanuit Bouwstenen



Zie ook filmpje Sonja Pool en Francine Houben



Overige onderwerpen

- Vanuit het netwerk
- Actualiteitencolleges
- Informatiemanagement / In Control
- Financieel inzicht (bewustwording en inrichting boekhouding)
- Financiële sturing / BBV
- Monitoring (Arnhem, Carmel, RHDHV)
- Vraag van Brink (Luxs dataplatform)
- Landelijke enquête en VNG monitoring
- Landelijk werk aan klimaattafel

En verder

- Ambities Bouwstenen
- Formatie Bouwstenen
- Ideeën voor Maatschappelijk Vastgoeddag
- Input voor 10 juni; professionalisering
- tussendoor app, mail, telefoon



BOUWSTENEN **VOOR SOCIAAL**

Bedankt en tot ziens

