

Bijlage: Steunmaatregelen huurders Utrechtse Vastgoed Organisatie

Maatregelen

De in brief genoemde maatregelen zijn bedoeld voor de derde categorie externe huurders. De al genomen maatregel is het verlengen van de betalingstermijn naar 180 dagen. Deze maatregel is van toepassing tot 1 oktober 2020. Deze maatregel heeft ruimte gegeven aan huurders / gebruikers en daarnaast ook tijd om te werken aan passende maatregelen. De hierop volgende maatregelen zijn opgebouwd in 3 fases:

- Fase 1: Crisis fase. Maatregelen gericht om de directe schade van de lock-down op te vangen. Periode maart, april, mei en juni 2020.
- Fase 2: 1,5 meter samenleving. Maatregelen gericht op het weer terug groeien naar volledige openstelling. Periode juli 2020 t/m januari 2020.
- Fase 3: Het nieuwe normaal. Maatregelen gericht op het aanpassen op het nieuwe normaal. Periode vanaf januari 2021.

Fase 1: Crisis fase

Periode maart t/m juni 2020

In deze periode wordt een huurkorting beschikbaar gesteld aan alle huurders (binnen categorie 3) die een substantiële omzetsdaling hebben. Hierbij wordt de volgende staffel gehanteerd:

Omzet daling	Huurkorting	Uitgestelde omzet
< 30%	Geen huurkorting	
vanaf 30% t/m 50%	30% huurkorting	maximale omzet van 120% in 3 volgende maanden
vanaf 50% t/m 70%	40% huurkorting	maximale omzet van 120% in 3 volgende maanden
> 70%	50% huurkorting	maximale omzet van 120% in 3 volgende maanden

Om de administratieve druk bij de huurders / gebruikers te minimaliseren wordt aansluiting gezocht bij bestaande regelingen. Hierbij wordt gekeken naar de NOW-regeling. De veronderstelling is dat veel van de huurders die in aanmerking komen voor de huurkorting, ook gebruik maken of gebruik kunnen maken van de regeling. Deze regeling is ook gebaseerd op omzetsdaling waarmee de verantwoording op dezelfde wijze kan plaatsvinden.

Fase 2: 1,5 meter samenleving

Periode juli t/m december 2020

Voor de periode vanaf 1 juli 2020 onderzoeken we of en in hoeverre aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Onderdeel van deze maatregelen kan zijn dat voor externe huurders die financieel niet worden ondersteund door een beleidsveld en die onderdeel uitmaken van de essentiële infrastructuur een maatwerkregeling per partij tot stand komt. Deze regeling zal uitgaan van de strikte noodzaak voor de huurder om deze steun te ontvangen om zijn activiteit binnen de essentiële infrastructuur te kunnen continueren. Verwachting is dat er ook dan nog maatregelen noodzakelijk zijn maar dat die, buiten het risico van een tweede corona golf, minder ingrijpend zullen zijn. Uitgaande dat een tweede golf achterwege blijft is de verwachting dat veel van de huurders

/gebruikers geen gebruik meer hoeven maken van extra maatregelen maar dat er een deel overblijft die het moeilijk heeft.

Fase 3: Het nieuwe normaal

Periode vanaf januari 2021

Op het moment dat alle corona maatregelen zijn opgeheven keren we als het goed is terug naar de normale situatie. Verwachting is dat de normale situatie op onderdelen wel anders zal zijn dan nu. Dit kan invloed hebben op de exploitatie van de bedoelde huurders. Op dat moment moet bekeken worden of de afgesproken huurprijs nog past bij de nieuwe situatie. Op basis van deze nieuwe marktsituatie moet bekeken worden of de marktconforme huur nog marktconform is. Wat deze nieuwe situatie is moet nog helder worden maar het proces om dat helder te krijgen zal een aantal maanden en wellicht jaren duren.

De Staffel

De maatregel in de crisisfase is de mogelijkheid tot huurkorting. De mogelijke huurkorting is opgebouwd op basis van een staffel gerelateerd aan omzetsdaling. Er is gekozen voor een staffel om gelijke gevallen op gelijke wijze te kunnen behandelen maar wel maatwerk toe te kunnen passen op de mate waarin een organisatie getroffen wordt.

Randvoorwaarden

Om in aanmerking te komen voor een huurkorting moet voldaan worden aan een aantal randvoorwaarden. Hierbij moet gedacht worden aan:

NOW, TOZO of Togs verplicht

Bij de aanvraag wordt getoetst of de aanvrager gebruik maakt van een landelijke regeling. Voordat we als verhuurder huurkorting geven verwachten we dat een huurder zelf maatregelen heeft getroffen om de schade te beperken. Indien geen gebruik is gemaakt van één van deze regelingen is de mogelijkheid te onderbouwen waarom hier geen gebruik van gemaakt is. Als er wel gebruik gemaakt had kunnen worden van de regeling maar hier geen gebruik van gemaakt is vervalt de mogelijkheid een huurkorting te vragen

Uitgestelde omzet

De huurder moet aantonen of er in de 3 maanden na de omzetsdaling geen uitgestelde opbrengsten te verwachten zijn; de omzet in deze maanden moet hiermee onder de 120% blijven van het voorgaande jaar. Hier wordt om gevraagd om te voorkomen dat het om uitgestelde omzet gaat die in de maanden na de crisisfase ingehaald zou worden waarmee er geen noodzaak is om huurkorting te verstrekken. Er wordt gekozen voor de drie maanden na de maanden waarin huurkorting wordt verstrekt. Alternatief is om te controleren om jaarbasis. Hier wordt echter niet gekozen om te voorkomen dat goed ondernemerschap in de tweede helft van 2020 wordt tegengewerkt. Toetsen op jaarbasis zou immers betekenen dat bij goede ondernemers in de tweede helft van 2020 de huurkorting bij de verantwoording in 2021 zou komen te vervallen.

Toetsing achteraf

Uiterlijk 1 juli 2021 dient de aanvrager op basis van de jaarrekening 2020 aan te tonen dat de omzetsdaling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Hierbij wordt ook de maximale omzet van 120% in de drie volgende maanden getoetst.