



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Huurkorting commerciële verhuur gemeentelijk
vastgoed
BEHANDELD DOOR
DJMH (Debby) Schols

DATUM
6 april 2021
Verzonden 06-04-2021
TELEFOONNUMMER
043 350 3106

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2021- 10296

E-MAILADRES
debby.schols@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeer ik u over de door het College op 6 april jl. vastgestelde huurkortingsregeling voor de commerciële verhuur van het gemeentelijk vastgoed.

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, zijn de reguliere inkomsten uit bedrijfsactiviteiten weggevallen, terwijl diverse bedrijfsmatige kosten en contractuele verplichtingen wel doorlopen.

Het College heeft vorig jaar al besloten tot uitstel van de huurbetaling voor huurders van gemeentelijk vastgoed. Destijds werd het toepassen van huurkortingsregelingen nog niet voorgesteld.

De afgelopen maanden hebben zich in de rechtspraak belangrijke ontwikkelingen voorgedaan waardoor de gemeente ook in bepaalde gevallen gehouden is tot het verlenen van huurkorting. In twee gerechtelijke uitspraken is in een bodemprocedure, waarbij sprake was van commerciële verhuur aan horecaexploitanten, door de rechter een huurkorting toegekend.

In deze uitspraken maar ook in eerdere kort geding vonnissen is bepaald dat de coronacrisis en de daarbij behorende gebruiksbeperkende overheidsmaatregelen moeten worden aangemerkt als een 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 geheel of gedeeltelijk gedwongen gesloten is geweest en de huurder op grond daarvan in bepaalde mate omzetverlies heeft geleden. Daarbij wordt ook betrokken of de huurder ten aanzien van deze vaste (huur)lasten overheidssteun gehad heeft c.q. daarop aanspraak heeft kunnen maken.

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 toch redelijk normaal hun bedrijf kunnen voortzetten. Weer anderen hebben te maken gehad met een gedwongen sluiting.



DATUM
6 april 2021

Bij commerciële verhuur is doorgaans sprake van omzetafhankelijkheid gerelateerd aan externe inkomstenbronnen. Bij maatschappelijke verhuursituaties is veelal sprake van een maatschappelijke (kostprijs) huurprijs die geheel of gedeeltelijk wordt afgedekt met overheidssubsidies. Hiervan is bij commerciële verhuur doorgaans geen sprake.

Het College heeft geconcludeerd op basis van de huidige jurisprudentie dat er in bepaalde gevallen een juridische gehoudenheid is om tot huurkorting over te gaan. Het College is daarom akkoord gegaan met een huurkortingsregeling voor ondernemers die commercieel vastgoed huren of in erfpacht hebben van de gemeente. Deze huurders of erfpachters kunnen in aanmerking komen voor een huurkorting 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. In deze gevallen kan, met terugwerkende kracht, een huurkorting aangevraagd worden van maximaal 50% voor de periode van 15 maart 2020 tot en met 31 maart 2021. Voor de huurders die tevens aanspraak kunnen maken op de Rijkssteunmaatregel Tegemoetkoming Vaste Lasten (hierna TVL) wordt de 50%-huurkorting berekend over dat gedeelte van de huurprijs dat niet gedekt wordt door de TVL.

Het voorstel is van toepassing voor ondernemers die op commerciële basis vastgoed van de gemeente huren of in erfpacht hebben waaronder tevens het commercieel vastgoed in beheer bij zowel de WOM Belvédère als Maastricht Sport.

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 hoopt het College hieraan een bijdrage te kunnen leveren.

De informatie over de huurkortingsregeling (inclusief de aanvraagprocedure) wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website vanaf maandag 12 april 2021. De betreffende huurders (circa 178 huurders) worden tevens schriftelijk geïnformeerd over de aanvraagprocedure. Het gaat om de zwaar getroffen huurders uit bijvoorbeeld de horeca, detailhandel en commerciële sportclubs.

Wij blijven in gesprek met onze huurders en erfpachters. De huurkortingsregeling geldt vooralsnog tot 1 april 2021 en zal in het tweede kwartaal geëvalueerd worden.

Verder wordt voor alle huurders en erfpachters de huidige mogelijkheid tot aanvragen van huuruitstel (zonder kwijtschelding) verlengd met 3 maanden en eindigend op 1 juli 2021. De informatie over het aanvragen van huuruitstel wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website vanaf maandag 12 april 2021.

De financiële impact van de huurkortingsregeling wordt in totaal geschat op circa € 1 miljoen (dekking vindt plaats binnen de jaarrekening 2020 of de grondexploitatie 4 van de WOM). Als gemeente willen we onze huurders zoveel mogelijk helpen, maar tegelijkertijd wordt vanuit het Rijk een sluitende begroting verwacht en kunnen we als verhuurder niet alle effecten van de crisis opvangen. Daarom gaan wij in gesprek met de VNG en het Rijk over mogelijke compensatie.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders Maastricht

John Aarts,
Wethouder Financiën, Vastgoed, Stadsbeheer en Hospitality.