



> 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
Stand van zaken huuruitstel en huurkorting
verhuur gemeentelijk vastgoed
BEHANDELD DOOR
(Marjolein) Gijselaers

DATUM
15-03-2022
Verz. 15 maart 2022
TELEFOONNUMMER
043 350 7128

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2022.05971

E-MAILADRES
Marjolein.Gijselaers@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeer ik u over de stand van zaken omtrent huuruitstel en huurkorting voor huurders van gemeentelijk vastgoed. Het College heeft op 15 maart jl. een verlenging van de huuruitstelregeling vastgesteld en het vervolg voor huurkorting.

Huuruitstelregeling

Het College verlengt de mogelijkheid tot aanvragen van huuruitstel (zonder kwijtschelding) met 6 maanden tot 31 maart 2022. De terugbetalingstermijn is 42 maanden. Het College besluit bedrijven en maatschappelijke organisaties, die gemeentelijke panden huren en liquiditeitsproblemen ondervinden, als gevolg van de beperkende overheidsmaatregelen in het kader van de aanpak tegen de uitbraak van het corona virus, aanvullend huuruitstel te verlenen voor nog eens zes maanden. Hierbij wordt ook aangesloten bij de verlenging van de Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL) die ook geldt voor het 4^e kwartaal 2021 en 1^e kwartaal 2022.

Dit uitstel geldt voor de huurbetaling van de maanden oktober, november en december 2021 en januari, februari en maart 2022 en komt daarmee bovenop de eerder geboden uitstelmogelijkheid. De uitgestelde betaling dient uiterlijk voor 1 april 2025 te zijn voldaan. Er is geen sprake van kwijtschelding.



DATUM
15 maart 2022

Huurkorting

Het College heeft op 6 april 2021 een huurkortingsregeling vastgesteld voor de commerciële verhuur van gemeentelijk vastgoed voor de periode 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021. 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 kon, met terugwerkende kracht, een huurkorting aangevraagd worden van maximaal 50% voor de periode van 15 maart 2020 tot en met 31 maart 2021. Aanvragen was mogelijk tot 1 juni 2021.

Op 24 december 2021 heeft de Hoge Raad (hierna HR te noemen) geoordeeld dat niet of slechts in geringe mate kunnen exploiteren van het gehuurde als gevolg van coronamaatregelen een onvoorziene omstandigheid betreft. Deze uitspraak heeft op ex artikel 7: 290- bedrijfsruimte van het Burgerlijk Wetboek. Onder ex artikel 7:290 BW vallen: *“ een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan die verhuurd wordt voor de uitoefening van een hotelbedrijf, een kampeerbedrijf of de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien ruimte voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreeks levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is.”* In die gevallen kan de rechter de huurovereenkomst aanpassen door de huurprijs te verminderen voor de periode van het omzetverlies. De Hoge Raad heeft hiervoor een rekenmodel aangereikt, de vaste lasten methode, die een handvat biedt voor de berekening van de huurprijsvermindering. Dit betekent dat de bestaande huurkortingsregeling voor commerciële huurders niet wordt verlengd of aangepast.

Er is aan circa 180 commerciële huurders de mogelijkheid geboden om huurkorting aan te vragen waarvan er circa 20 een aanvraag hebben gedaan die is gehonoreerd. De getekende overeenkomsten tussen de gemeente en de huurders die gebruik hebben gemaakt van de gemeentelijke huurkortingsregeling inzake huurkorting, op basis van de gemeentelijke huurkortingsregeling, blijven gelden. Het College heeft wel besloten om voor huurders en erfpachters van bedrijfsruimten (ex art. 7:290 BW, horeca en detailhandel), waarvoor de berekening van huurkorting volgens het model van de Hoge Raad gunstiger uitpakt, de mogelijkheid te bieden voor een herberekening.



DATUM
15 maart 2022

Voor de huurders en erfpachters van bedrijfsruimten (ex art. 7:290 BW, horeca en detailhandel) die nog geen gebruik hebben gemaakt van de gemeentelijke huurkortingsregeling gelden de uitgangspunten uit het arrest van de Hoge Raad en kan alsnog huurkorting aangevraagd worden.

Het college hoopt dat de bedrijven door het aanbieden van, zowel de betalingsregeling en de regeling voor huurkorting, zo goed mogelijk door deze crisis komen en dat leegstand en faillissementen zoveel mogelijk worden beperkt en de werkgelegenheid in stand blijft.

Hoogachtend,

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