



Samenvatting

De economische gevolgen van de corona crisis voor bedrijven en organisaties zijn ingrijpend. Bedrijven en (maatschappelijke) organisaties verzoeken de gemeente om lokale maatregelen die verlichting kunnen geven in de (liquiditeits-)problemen waarmee zij kampen. Het College besluit bedrijven en maatschappelijke organisaties, die gemeentelijke panden huren, en liquiditeitsproblemen ondervinden als gevolg van de uitbraak van het corona virus aanvullend op uitstel voor de maanden april, mei en juni nog drie maanden huurofstel te verlenen. Dit uitstel betreft de huur voor de maanden juli, augustus en september, ingaande 1 juli 2020 en de uitgestelde betaling (middels een betalingsregeling) uiterlijk voor 1 juli 2021 te voldoen. Er is geen sprake van kwijtschelding.

Beslispunten

Met betrekking tot de huurinning voor gemeentelijk vastgoed, akkoord te gaan met het verlengen van de termijn van uitstel van betaling met 3 maanden als genoemd in de beslispunten 1 en 2 van het collegebesluit d.d. 24 maart 2020, nr.2020-08399, ingaande op 1 juli 2020 en eindigend op 1 oktober 2020.

Besluit Burgemeester en Wethouders 23 juni 2020:

Conform.



1. Aanleiding

Tijdens deze Corona crisis heeft uw College op 24 maart 2020 onder meer besloten om de huur voor bedrijven en (maatschappelijke) organisaties, die gemeentelijke panden huren, en liquiditeitsproblemen ondervinden als gevolg van de corona crisis drie maanden huurofstel te verlenen, ingaande 1 april 2020. Huurders kunnen middels een registratieformulier daartoe een verzoek indienen. De huur dient in 2020 terugbetaald te worden, eventueel in termijnen.

Nu de crisis langer aanhoudt en de Rijksmaatregelen, ondanks eerdere versoepelingen, nog niet geheel opgeheven zijn, waardoor bedrijven en organisaties nog steeds beperkingen ondervinden in hun reguliere bedrijfsvoering, is het te overwegen om de termijn van huurofstel nog eenmaal te verlengen.

De huurofstelling geldt nu voor de maanden april, mei en juni 2020. Voor een groot aantal huurders is het vanaf 1 juni mogelijk om weer gefaseerd, doch nog niet volledig, op te starten. De verwachting is dat vanaf 1 september de maatregelen verder versoepeld worden.

Bij de overweging is van belang of verlenging van huurofstel met nogmaals maximaal 3 maanden aan bedoelde zittende huurders juridisch en financieel redelijk en billijk, maar ook doelmatig is. Aangezien huurofstel als (tijdelijke) lastenverlichting een bijdrage kan leveren in de fasegewijze opstart/hervatting naar een op een afzienbare termijn meer reguliere bedrijfsvoering, wordt zodoende huurders te hulp geschoten dat zij minder snel in een faillissement zullen geraken. Dit is mede in het belang van de gemeente, omdat de bestaande huurrelaties met betrekking tot de gemeentelijke panden – ter overbrugging van de duur van de Rijksmaatregelen - zo veel mogelijk behouden blijven.

Voorliggend voorstel dient ertoe om te besluiten of een verlenging opportuun is en in te stemmen met eenmalige verlenging van het huurofstel met 3 maanden.

2. Context

Dit voorstel is een vervolg op het collegebesluit d.d. 24 maart 2020 (Lokale maatregelen economische gevolgen corona crisis) op grond waarvan uitstel van huurbetaling voor de maanden april, mei en juni 2020 verleend kan worden. Teneinde te kunnen overwegen of verlenging opportuun is te achten, is het aantal bij de gemeente ingediende aanvragen om huurofstel door bedrijven en (maatschappelijke) organisatie als huurders van gemeentepanden geïnventariseerd, is een benchmark bij andere gemeenten gedaan in hoeverre daar tot verlenging van huurofstel wordt overgegaan en zijn de juridische aspecten van een verlenging onderzocht.



Huidig aantal aanvragen:

In Maastricht zijn met betrekking tot gemeentepanden per 17 juni 2020 30 verzoeken om huuruitstel ingewilligd die in totaal een huurbedrag van € 673.000,- (voor 3 maanden) vertegenwoordigen.

Benchmark andere gemeenten:

Er heeft meerdere malen een benchmark plaatsgevonden naar de aanpak “huurbetaling tijdens Corona” met andere gemeenten (i.c. via landelijk netwerk Bouwstenen voor Sociaal). Hieruit bleek dat bij de meeste aangesloten gemeenten voornamelijk sprake is van een aantal maanden huuruitstel en vooralsnog nergens kwijtschelding aan de orde is. Momenteel wordt bij meerdere bij het netwerk aangesloten gemeenten verlenging van uitstel van huurbetaling overwogen (te weten Eindhoven, Amersfoort, Alphen aan den Rijn, en Tilburg). De gemeente Enschede heeft al uitstel verleend tot 1 oktober.

Het toepassen van maatwerk in betaling, zoals bij een aantal gemeenten is toegepast, wordt vooralsnog niet wenselijk geacht. Het is een tijdrovende klus waarbij het generiek maken en aanpassen van afspraken wordt bemoeilijkt. Duidelijke en overzichtelijke regels zijn wenselijk in deze crisis waar huurders al bij verschillende instellingen voor financiële steun aanvragen doen.

Juridische aspecten:

De gemeente kan zelf als verhuurder beslissen om de huur op te schorten maar dient zorgvuldig te communiceren dat het geen kwijtschelding betreft. De termijn van terugbetaling dient bij voorkeur evenredig te zijn aan de eerdere termijn. Dit betekent dat terugbetaling niet voor 31-12-2020 maar voor 1-7-2021 dient plaats te vinden. Hierbij bestaat het risico dat de debiteur niet gaat betalen bij faillissement maar anderzijds wordt deze maatregel ook voorgesteld om faillissementen zoveel mogelijk te voorkomen.

3. Gewenste situatie

Door het verlengen van de termijnen van huuropschorting en een bijbehorende, evenredige, terugbetalingstermijn wordt de kans vergroot dat bedrijven de Corona crisis zonder faillissement door komen en beter in staat zullen zijn om de huur terug te betalen. Zie hiervoor ook paragraaf 1.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.



5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Het verlengen van de termijn kent uiteraard ook financiële consequenties. Zo zullen de (toegewezen uitgestelde) huurinkomsten over een langere periode binnenkomen (over het boekjaar heen) dat gevolgen heeft voor de rente en het debiteurenrisico. Het rente-effect is (vanwege de lage-rentestand) evenwel minimaal ervan uitgaande dat de (uitgestelde) huur nog steeds betaald zal worden. Er is echter wel sprake van een debiteurenrisico. Door langer uitstel van huurbetalingen loopt het risico hierbij op. Immers de uitgestelde huurperiode wordt langer en huurschuld hoger en daarmee dus ook de kans groter dat de zittende huurders (bedrijven/organisaties) in deze langere periode het toch niet redden. Het is daarbij van belang de vraag onder ogen te zien of de economie zich dusdanig herstelt dat uiteindelijk alle schulden wel betaald kunnen worden.

Bij het regulier vastgoedbeheer binnen de gemeente worden beheersmaatregelen toegepast voor debiteuren (schuldenaars), de zogenaamde debiteurenbewaking.

Ten behoeve van onzekere invorderingssituaties is een zogenaamde “voorziening dubieuze debiteuren” in de administratie voorhanden. Per kwartaal worden de debiteuren gemonitord. In hoeverre de huidige bestaande voorziening toereikend zal gaan zijn voor eventuele nieuwe, door de coronacrisis ontstane posten, dient nog nader bekeken te worden. Hiervoor zal in plaats van een controle per kwartaal dit per maand gebeuren waardoor er tijdig contact met de debiteuren kan worden gezocht.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.



11. Voorstel

Met betrekking tot de huurinning voor gemeentelijk vastgoed, akkoord te gaan met het verlengen van de termijn van uitstel van betaling met 3 maanden als genoemd in de beslispunten 1 en 2 van het collegebesluit d.d. 24 maart 2020, nr.2020-08399, ingaande op 1 juli 2020 en eindigend op 1 oktober 2020.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De informatie over huuropschorting zal aangepast worden op de gemeentelijke website. Hierbij zal duidelijk aangegeven worden dat het geen kwijtschelding betreft.

Aanvragers die reeds een aanvraag hebben gedaan zullen een nieuw formulier toegezonden krijgen met daarop de mogelijkheid voor verlenging van de termijn.

Het voorstel is afgestemd met de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. die na vaststelling de gemeentelijke regeling inzake huuruitstel eveneens zal toepassen.