



Samenvatting

Het College verlengt de mogelijkheid tot aanvragen van huuruitstel (zonder kwijtschelding) met 3 maanden tot 1 oktober 2021. De terugbetalingstermijn is 36 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 drie maanden. Hierbij wordt ook aangesloten bij de verlenging van de TVL die ook geldt voor de periode 1 juli t/m 30 september 2021.

Dit uitstel geldt voor de huurbetaling van de maanden juli, augustus en september 2021 en komt daarmee bovenop de eerder geboden uitstelmogelijkheid van de periode april 2020 tot en met juni 2021 en de huurkortingsregeling voor de periode 15 maart 2020 t/m 1 april 2021. De uitgestelde betaling dient uiterlijk voor 1 oktober 2024 te zijn voldaan. Er is geen sprake van kwijtschelding.

Beslispunten

1. Akkoord gaan met het verlengen van de termijn van uitstel van huurbetaling met 3 maanden zoals genoemd in de beslispunten 1 en 2 van het collegebesluit d.d. 24 maart 2020 (nr. 2020-08399), het collegebesluit d.d. 23 juni 2020 (nr. 2020-16834), het collegebesluit d.d. 19 januari 2021 (nr. 2021.05182), en het collegebesluit d.d. 6 april 2021 (nr. 2021.10295) met terugwerkende kracht ingaande op 1 april 2020 en eindigend op 1 oktober 2021 met een terugbetalingstermijn van 36 maanden waarbij uiterlijk 1 oktober 2024 de verleende uitstel van huurbetaling dient te zijn voldaan;
2. Akkoord gaan met bijgevoegde Raadsinformatiebrief.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 29 juni 2021:

Conform.



1. Aanleiding

Veel ondernemers die vastgoed huren van de gemeente ondervinden nog altijd de negatieve (financiële) gevolgen van de coronacrisis. Door de sluiting gedurende de lockdownperiode voor bepaalde branches of de beperkende maatregelen en later de beperkte openstelling en voor velen weer een tweede lockdown, zijn de reguliere inkomsten uit bedrijfsactiviteiten weggefallen, terwijl diverse bedrijfsmatige kosten en contractuele verplichtingen aan derden wel doorlopen.

Het College heeft op 24 maart 2020 besloten tot uitstel van de huurbetaling voor huurders van gemeentelijk vastgoed (bedrijven en (maatschappelijke) organisaties). Deze huurders kunnen per 1 april 2020 reeds gebruik maken van huuruitstel voor de duur van 3 maanden. Deze mogelijkheid van huuruitstel is daarna door het College (op 23 juni 2020, 19 januari 2021 en 6 april 2021) nog driemaal verlengd met 3 maanden. Inhoudende dat de huurders gebruik kunnen maken van huuruitstel vanaf 1 april 2020 tot 1 juni 2021 waarbij uiterlijk 1 juli 2024 de verleende uitstel van huurbetaling dient te zijn voldaan (er is dus geen sprake van kwijtschelding). Het College heeft middels naast het genoemde collegebesluit van 6 april 2021 ook een huurkortingsregeling vastgesteld voor de periode 15 maart 2020 t/m 1 april 2021 gebaseerd op recente uitspraken in de rechtspraak en is van toepassing voor ondernemers die op commerciële basis vastgoed van de gemeente huren of in erfpacht hebben waaronder mede begrepen het commercieel vastgoed in beheer bij de WOM Belvédère en Maastricht Sport.

Met dit collegevoorstel wordt voor alle huurders en erfpachters van het gemeentelijk vastgoed de huidige mogelijkheid tot aanvragen van huuruitstel (zonder kwijtschelding) verlengd met drie maanden en eindigend op 1 oktober 2021.

2. Context

Dit collegevoorstel heeft een relatie met de volgende collegebesluiten:

- Collegebesluit “Lokale maatregelen economische gevolgen corona crisis” d.d.24 maart 2020 (nr. 2020-08399),
- Collegebesluit “Verlengen huuropschorting vanwege corona crisis “d.d. 23 juni 2020 (nr. 2020-16834),
- Collegebesluit “Aanvullende verlenging huuruitstel vanwege corona crisis “d.d. 19 januari 2021 (nr. 2021.05182)
- Collegebesluit “Huurkorting commerciële verhuur gemeentelijk vastgoed en verlenging huuruitstel” d.d. 6 april 2021 (nr. 2021.10295)



Door het verlengen van het huurodstel krijgen huurders meer ruimte bij de opstart na de lockdown. Hierbij wordt ook aangesloten bij de verlenging van de Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL) die ook geldt voor de periode 1 juli t/m 30 september 2021.

3. Gewenste situatie

Met het verlengen van het huurodstel worden huurders en erfpachters van gemeentelijk vastgoed tijdelijk ontzien van een gedeelte van hun vaste huurbetalingsverplichtingen. Zonder een huurodstel mogelijkheid krijgt de gemeente te maken met incasso –en juridische procedures, zonder een vooruitzicht dat de achterstallige huur alsnog betaald wordt. Het is zowel in het belang van de gemeente als huurders dat bedrijven zo goed mogelijk door deze crisis komen, dat leegstand en faillissementen zoveel mogelijk worden beperkt en de werkgelegenheid in stand blijft.

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 (incl. Smart City)

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 (verspreid in 36 termijnen, uiterlijk 1 oktober 2024) 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 wel sprake van een debiteurenrisico. 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.

Ten behoeve van onzekere invorderingssituaties is een zogenaamde “voorziening dubieuze debiteuren” in de administratie voorhanden. De debiteuren worden maandelijks gemonitord waardoor er tijdig contact met de debiteuren kan worden gezocht.



Door een ruime terugbetalingstermijn te hanteren (36 maanden) zal het voor huurders straks eenvoudiger zijn om aan hun terugbetalingsverplichting te kunnen voldoen. Het debiteurenrisico wordt ook beperkt door de voorwaarde dat de contractduur van de huurovereenkomst minimaal tot 1 oktober 2025 dient te lopen in verband met de verlengde betalingstermijn. Dankzij de ondersteuningsregelingen vanuit het Rijk is het debiteurenrisico voor de gemeente afgenomen.

Vanwege de lopende aanvragen huurkorting die nog beoordeeld moeten worden is het exact bepalen van het debiteurenrisico nu nog lastig. In de reguliere P&C producten zal hierover gerapporteerd worden.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Akkoord gaan met het verlengen van de termijn van uitstel van huurbetaling met 3 maanden als genoemd in de beslispunten 1 en 2 van het collegebesluit d.d. 24 maart 2020 (nr. 2020-08399), het collegebesluit d.d. 23 juni 2020 (nr. 2020-16834), het collegebesluit d.d. 19 januari 2021 (nr. 2021.05182), het collegebesluit d.d. 6 april 2021 (nr. 2021.10295) met terugwerkende kracht ingaande op 1 april 2020 en eindigend op 1 oktober 2021 met een terugbetalingstermijn van 36 maanden waarbij uiterlijk 1 oktober 2024 de verleende uitstel van huurbetaling dient te zijn voldaan;
2. Akkoord gaan met bijgevoegde Raadsinformatiebrief.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De informatie over de verlenging van huurodstel mogelijkheid met 3 maanden zal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website. Ook zullen alle huurders en erfpachters die reeds een regeling hebben geïnformeerd worden over de verlenging van de huurodstel mogelijkheid met 3 maanden.