



Samenvatting

Het college verlengt de mogelijkheid tot het aanvragen van huuruitstel (zonder kwijtschelding) vanaf 1 oktober 2021 tot 1 april 2022. De terugbetalingstermijn van 36 maanden, voor eerder toegewezen aanvragen in voorgaande tranches en nieuw aan te vragen huuruitstel verzoeken, zal met zes maanden verlengd worden. Het College besluit hiermee 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 de periode van nog eens zes maanden.

Dit uitstel komt bovenop de eerder geboden uitstelmogelijkheid van de periode april 2020 tot 1 oktober 2021 en de huurkortingsregeling voor de periode 15 maart 2020 tot 1 april 2021. De uitgestelde betaling dient uiterlijk voor 1 april 2025 te zijn voldaan.

De bestaande huurkortingsregeling voor commerciële huurders wordt niet verlengd of aangepast aangezien de Hoge Raad inmiddels uitspraak heeft gedaan over de voorwaarden om in aanmerking te komen voor huurkorting en welke berekeningswijze hierbij gehanteerd kan worden.

Beslispunten

1. Akkoord gaan met het verlengen van de termijn van uitstel van huurbetaling met 6 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), het collegebesluit d.d. 6 april 2021 (nr. 2021.10295) en het collegebesluit d.d. 29 juni 2021 (nr.2021.18610) met terugwerkende kracht ingaande op 1 april 2020 en eindigend op 31 maart 2022 met een terugbetalingstermijn van 42 maanden waarbij uiterlijk 1 april 2025 het verleende uitstel van huurbetaling dient te zijn voldaan;
2. Akkoord gaan met het verlenen van huurkorting aan de huurders en erfpachters van bedrijfsruimten (ex art.7:290 BW) volgens de uitgangspunten uit het arrest van 24-12-2021 van de Hoge Raad;
3. Akkoord gaan met het ontbinden (of wijzigen) van overeenkomsten huurkortingsregelingen met huurders en erfpachters die voordeliger uit zijn volgens de uitgangspunten uit het arrest van 24-12-2021 van de Hoge Raad voor de periode 15 maart 2020 tot 1 april 2021, indien en voor zover huurder daarom verzoekt;



4. Uitvoering van het verlenen van huurkorting en het wijzigen/ontbinden van de bestaande overeenkomsten zoals bedoeld onder beslispunt 2 en 3 te mandateren aan de Teammanager Vastgoed, Manager Bedrijfsvoering Maastricht Sport en de directeur van de WOM Belvédère;

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 15 maart 2022:

Conform.

Collegievoorstel



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 lockdown, zijn de reguliere inkomsten uit bedrijfsactiviteiten weggevallen, 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 van 3 maanden. Deze mogelijkheid van huuruitstel is daarna door het College (op 23 juni 2020, 19 januari 2021, 6 april 2021 en 29 juni 2021) nog viermaal verlengd. Inhoudende dat de huurders gebruik kunnen maken van huuruitstel vanaf 1 april 2020 tot 1 oktober 2021 waarbij uiterlijk 1 oktober 2024 de verleende uitstel van huurbetaling dient te zijn voldaan (er is dus geen sprake van kwijtschelding).

Het College heeft middels het genoemde collegebesluit van 6 april 2021 ook een huurkortingsregeling vastgesteld voor de periode 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021 gebaseerd op de toenmalige uitspraken in de rechtspraak en deze 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.

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 voert verder dan alleen horeca en heeft mede betrekking op andere 290- bedrijfsruimte (ex artikel 7:290 van het Burgerlijk Wetboek) (zoals winkels), en heeft niet alleen betrekking op sluiting maar ook op andere overheidsmaatregelen zoals adviezen. 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 een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse 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.



De huurperiode waar de gemeentelijke regeling op ziet is korter dan de huurperiode bij de vaste lastenmethode van de HR maar de korting is voor de betreffende periode hoger doordat de huurkorting niet bepaald wordt door de mate van omzetverlies en de daadwerkelijke vaste lasten, maar doordat de gemeentelijke regeling een 50% korting toepast zodra aan het drempelbedrag van 30% wordt voldaan. Met name bij huurders die werken met seizoenen (o.a. horeca) pakt de vaste lasten methode in die periodes van hogere omzet minder goed uit. Voor de huurders die geen gebruik hebben gemaakt van de gemeentelijke huurkortingsregeling gelden nu de uitgangspunten uit het arrest van de Hoge Raad. Rechteren zullen in hun uitspraken inzake huurkorting nu rekening houden met de antwoorden van de Hoge Raad.

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);
- Collegebesluit “Aanvullende verlenging huuruitstel vanwege corona crisis” d.d. 29 juni 2021 (nr. 2021-18610).

2.1 Voorstel verlenging betalingsregelingen:

Het College heeft in 2020 en 2021 besloten tot uitstel van de huurbetaling voor huurders van gemeentelijk vastgoed (bedrijven en (maatschappelijke) organisaties). Dit op basis 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) en het collegebesluit d.d. 29 juni 2021 (nr.2021.18610) waarbij uiterlijk 1 oktober 2024 het verleende uitstel moet zijn voldaan. Dit met uitzondering van de huurders waaraan huurkorting is toegekend. Het voorstel is om deze periode nu te verlengen met zes maanden waarbij op 1 april 2025 het verleende uitstel moet zijn voldaan. Hierbij wordt ook aangesloten bij de verlenging van de Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL) (100 % tegemoetkoming) van het Rijk die ook geldt voor het 4^e kwartaal 2021 en 1^e kwartaal 2022. Door het verlengen van het huuruitstel krijgen huurders meer ruimte tijdens en bij de opstart na de lockdown.



2.2 Uitspraak Hoge Raad inzake huurkorting

Op 24 december 2021 heeft de Hoge Raad (hierna HR te noemen) geoordeeld dat het niet of slechts in geringe mate kunnen exploiteren van het gehuurde als gevolg van coronamaatregelen een onvoorziene omstandigheid betreft ([Uitspraak Hoge Raad n.a.v. prejudiciële vragen over huurkorting in coronatijd - Hoge Raad](#)). Dit als antwoord op de prejudiciële vragen van de rechtbank van Roermond. Deze beantwoording heeft, aldus de HR, mede betrekking op andere 290-bedrijfsruimte dan horeca (zoals winkels), en niet alleen op sluiting maar ook op andere overheidsmaatregelen zoals overheidsadviezen in verband met de coronapandemie, als gevolg waarvan het gehuurde niet of slechts in geringe mate kan worden geëxploiteerd. Onder het niet of slechts in geringe mate kunnen exploiteren van het gehuurde wordt in de uitspraak ook begrepen dat geen of veel minder publiek in de gehuurde 290-bedrijfsruimte komt als gevolg van overheidsmaatregelen in verband met de coronapandemie. In die gevallen kan de rechter de huurovereenkomst aanpassen door de huurprijs te verminderen voor de periode van het omzetverlies. De Hoge Raad geeft in zijn uitspraak een rekenmodel dat een handvat biedt voor de berekening van de huurprijsvermindering.

Berekening huurprijsvermindering

De vierde prejudiciële vraag stelt in de kern aan de orde op welke wijze een huurprijsvermindering op de voet van art. 6:258 lid 1 BW kan worden berekend. Gelet op het grote aantal gevallen waarin de onvoorziene omstandigheid zich voordoet, ziet de Hoge Raad aanleiding om een model te geven dat voor veel van die gevallen een handvat biedt voor de berekening van de huurprijsvermindering.

De HR geeft aan dat het nadeel veroorzaakt door de hiervoor bedoelde onvoorziene omstandigheid, in de regel noch in de risicosfeer van de huurder, noch in die van de verhuurder valt. De verstoring van de waardeverhouding tussen de wederzijdse prestaties wordt daarom in beginsel het beste ondervangen door dit nadeel – voor zover niet reeds gecompenseerd door de financiële steun van de overheid aan de huurder in de vorm van de Tegemoetkoming Vaste Lasten (hierna: TVL) – gelijk te verdelen over de verhuurder en de huurder. De in art. 6:258 lid 1 BW bedoelde redelijkheid en billijkheid kunnen meebrengen dat op grond van omstandigheden gelegen in bijvoorbeeld de hoedanigheid van een huurder of verhuurder of de financiële positie van een der partijen, wordt afgeweken van de hiervoor bedoelde gelijke verdeling van het nadeel.

Als het verdelen van het nadeel gerechtvaardigd wordt bevonden, kan de vermindering van de huurprijs berekend worden overeenkomstig de zogenoemde vaste lasten methode. De toepassing daarvan resulteert in een percentage waarmee de contractueel verschuldigde huurprijs wordt



verminderd. Voor de hand ligt om de huurprijsvermindering te berekenen per termijn waarover de huurprijs is verschuldigd.

De vaste lasten methode

De vaste lasten methode kent de volgende stappen ter berekening van de huurprijsvermindering.

- a. De overeengekomen huurprijs wordt uitgedrukt in een percentage van het totaalbedrag aan vaste lasten.
- b. Het met dat percentage overeenstemmende deel van de TVL waarop de huurder aanspraak kan maken, wordt afgetrokken van het bedrag van de overeengekomen huurprijs.
- c. De procentuele omzetvermindering wordt vastgesteld door de omzet in de periode waarover de huurprijsvermindering berekend wordt (hierna: de lagere omzet) te vergelijken met de omzet in een vergelijkbaar tijdvak voorafgaand aan de coronapandemie (hierna: de referentieomzet) volgens de formule: $100\% - (100\% \times (\text{de lagere omzet} : \text{de referentieomzet}))$.
- d. Het met de verstoring van de waardeverhouding samenhangende nadeel wordt gelijk verdeeld over de verhuurder en de huurder (ieder 50% van het nadeel), tenzij uit de in art. 6:258 lid 1 BW bedoelde redelijkheid en billijkheid een andere verdeling volgt.

Het bedrag van de huurkorting kan vervolgens worden berekend volgens de formule:

$(\text{overeengekomen huurprijs} - \text{gedeelte van de TVL dat aan de huur wordt toegerekend}) \times \text{percentage omzetvermindering} \times 50\%$.

Uitgewerkt aan de hand van fictieve bedragen, waarbij de huurprijs € 4.500, de vaste lasten € 25.000, de TVL € 10.000, de behaalde lagere omzet € 20.000 en de referentieomzet € 100.000 belopen, ziet de berekening er als volgt uit.

- a. Eerst wordt bepaald welk percentage van de vaste lasten is gemoeid met betaling van de overeengekomen huurprijs ($100\% \times (\text{€ } 4.500 : \text{€ } 25.000) = 18\%$).
- b. Omdat de huurder aanspraak kan maken op TVL, wordt op het bedrag van de overeengekomen huurprijs 18% van de TVL van € 10.000 (= € 1.800) in mindering gebracht.
- c. Vervolgens wordt het percentage van de omzetzaling berekend ($100\% - (100\% \times (\text{€ } 20.000 : \text{€ } 100.000)) = 80\%$), en wordt aan de hand van dit percentage vastgesteld welk deel van de na stap b resterende huur wordt gerelateerd aan de omzetzaling.
- d. Ten slotte wordt het met de verstoring van de waardeverhouding samenhangende nadeel gelijk verdeeld over de verhuurder en de huurder (ieder 50% van het nadeel).



Een en ander resulteert in dit voorbeeld in de volgende huurprijsvermindering: $(€ 4.500 - € 1.800) \times 80\% \times 50\% = € 1.080$, derhalve 24% van de overeengekomen huurprijs.

Vergelijking Vaste lasten methode met Huurkortingsregeling

De gemeentelijke huurkortingsregeling (huurprijs minus TVL x 50%) komt voor een groot deel overeen met de beantwoording van de HR. Alleen bij de berekening van de huurkorting wordt 50% gehanteerd zonder rekening te houden met het percentage omzetvermindering. De andere afwijking is dat de gehele TVL in aftrek wordt gebracht en niet gekeken wordt naar het percentage vaste lasten in relatie tot de huurprijs. Bij de vaste lasten methode wordt per sector gekeken naar de periode waarvoor er beperkende overheidsmaatregelen golden en bij de gemeentelijke huurkortingsregeling is voor alle sectoren een gelijke periode gehanteerd en is dit ondervangen door de 30% drempel voor omzetverlies. De huurkortingsregeling is bovendien toegepast op erfpacht terwijl de vaste lastenmethode enkel op huur toeziet.

Consequenties van de uitspraak

De rechtbank van Roermond zal de zaak nu voortzetten en in haar uitspraak rekening houden met de antwoorden van de Hoge Raad. Ook andere rechters die in vergelijkbare zaken moeten beslissen en partijen in onderling overleg, zullen de antwoorden van de Hoge Raad daarbij betrekken.

De uitspraak van de Hoge Raad zorgt voor de nodige duidelijkheid maar er blijft echter nog de nodige ruimte voor discussie.

Onze huurkortingsregeling is niet in strijd met de wet en de huurders hebben de afspraak over de huurkorting schriftelijk vastgesteld en ondertekend. Een huurder is de overeenkomst aangegaan in de wetenschap dat er nog rechtspraak liep. Een aanpassing van de huurkortingsregeling is niet vereist. Deze is in het leven geroepen om snel de huurders te kunnen helpen. We hebben bewust niet de uitspraak van de Hoge Raad afgewacht waardoor huurders langer hadden moeten wachten.

2.3 Ingewonnen juridisch advies

Om te kunnen bepalen in welke mate de uitspraak van de Hoge Raad consequenties heeft voor de gemeentelijke huurkortingsregeling is ook advies ingewonnen bij de stadsadvocaat. Deze geeft kort samengevat het volgende aan:

- Voor de huurders waarmee een huurkortingsregeling is gesloten en bijbehorend allonge is getekend blijft voor de periode van de overeengekomen gemeentelijke huurkortingsregeling, de afspraken hieromtrent gelden;
- Voor de aanvragen tot huurkorting van huurders/erfpachters van ex artikel 7:290 BW Bedrijfsruimte waarmee geen huurkortingsregeling is gesloten dient de lijn van de uitspraak



van de Hoge Raad gevolgd te worden, zulks voor de gehele periode van omzetverlies. Zij dienen middels te verifiëren gegevens aan te tonen dat er sprake is geweest van een onvoorziene omstandigheid;

- Het is aan te raden deze methodiek vanaf heden voor alle huurders van 290-bedrijfsruimte op verzoek toe te passen;
- Dat er mogelijke andere afspraken gelden voor de huurders die een allonge hebben getekend is niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel, echter wordt wel geadviseerd om de werkwijze van de gemeente inzake de huurkorting te communiceren met de huurders inzake het besluit wat nu aan het college voorligt.
- De Hoge Raad uitspraak geldt strikt genomen niet voor de erfpachters, maar gezien de lijn bij gemeentes dat ook huurkorting wordt verleend aan erfpachters is in het kader van gelijke behandeling wel te overwegen om de uitspraak ook toe te passen op erfpachters.

2.4 Benchmark collega-gemeenten

Bij het collegebesluit “Huurkorting commerciële verhuur gemeentelijk vastgoed en verlenging huuruitstel” (nr. 2021.10295) is reeds een benchmark opgenomen van collega-gemeenten waarbij geconcludeerd kon worden dat steeds meer gemeenten betalings- en huurkortingsregelingen aanbieden. Diezelfde gemeenten zijn opnieuw geraadpleegd en hieruit blijkt dat er op basis van de uitspraak van de Hoge Raad nog weinig tot geen actie is ondernomen. De gemeenten bieden nog altijd de huurkortingsregeling aan van voor de uitspraak van de Hoge Raad. Voor zover bekend, biedt enkel de gemeente Amsterdam maatwerk aan voor de periode t/m december 2021. Een van de voorwaarden die Maastricht in de gemeentelijke huurkortingsregeling hanteert, is de drempel van minimaal 30% omzetsderving om voor de regeling in aanmerking. Deze drempel wordt ook door veel andere gemeenten gehanteerd. Net als in Maastricht wordt daar ook de correctie voor de TVL toegepast. Wel is geconstateerd dat bij andere gemeenten ook regelmatig onderscheid wordt gemaakt in branches, periodes van sluiting en kortingspercentages. In Maastricht is voor één uniforme methode gekozen.

2.5 Voorstel huurkorting

Op basis van bovenstaand kan geconcludeerd worden dat de huurkortingsregeling voor commerciële huurders en erfpachters van gemeentelijk vastgoed niet aangepast hoeft te worden. Er dient echter wel voor de huurders die bedrijfsruimten huren van de gemeente conform ex artikel 7:290 BW rekening gehouden te worden met de uitspraak van de Hoge Raad. Dit betekent dat deze huurders huurkorting kunnen aanvragen volgens de vaste lasten methode tijdens de coronaperiode. Aangezien de eerdere gemeentelijke huurkortingsregeling ook toezag op erfpacht is het advies om



ook voor de erfpachters de mogelijkheid voor huurkorting conform de regeling van de Hoge Raad te bieden. Voor huurders en erfpachters die reeds een huurkortingsregeling hebben bestaat de mogelijkheid (op verzoek van huurder of erfpachter) deze te ontbinden of te wijzigen en huurkorting volgens de vaste lastenmethode aan te vragen. Het zou voor ongelijkheid zorgen als juist deze huurders/erfpachters, die bereid waren een regeling te treffen, benadeeld zouden worden door een latere uitspraak van de Hoge Raad, die gunstiger zou kunnen uitvallen. Niet voor alle huurders/erfpachters met een huurkortingsregeling zal de vaste lastenberekening positiever uitpakken en bestaande overeengekomen regelingen kunnen niet van gemeentezijde enkel ontbonden worden. Dus indien een huurder de huurkortingsregeling (waarvoor hij met de gemeente een allonge is aangegaan) wil behouden, dan kan dit. De aanvragers voor huurkorting op grond van de vaste lasten methode van de Hoge Raad dienen volgens te verifiëren gegevens aan te tonen dat er sprake is geweest van een onvoorziene omstandigheid.

3 Gewenste situatie

Met betrekking tot verlenging uitstel huurbetaling:

Met het verlengen van het huuruitstel worden huurders en erfpachters van gemeentelijk vastgoed tijdelijk ontzien van een gedeelte van hun vaste huurbetalingsverplichtingen. Zonder een mogelijkheid tot huuruitstel, krijgt de gemeente te maken met incasso- en juridische procedures, zonder een vooruitzicht dat 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.

Met betrekking tot huurkorting naar aanleiding van uitspraak Hoge Raad:

Verder is de gemeente ook gehouden aan recente rechtspraak waarbij huurkorting in enkele gevallen wordt toegekend. Dit betekent concreet dat de gemeente op verzoek van de huurder/erfpachter met het ontbinden van de overeenkomsten tot gemeentelijke huurkorting (allonges) instemt, indien de uitgangspunten uit het arrest van 24-12-2021 van de Hoge Raad vanaf de periode 15 maart 2020 voor deze huurders/erfpachters voordeliger uitpakken.

4 Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5 Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.



6 Personeel en organisatie

De uitvoering en controle op de juiste naleving van de regelingen vergt veel extra administratieve inzet. Alle extra taken voortvloeiende uit de verlenging van de regelingen (onderhouden van contacten, beantwoorden mogelijke vragen, adviseren en beoordelen van binnengekomen aanvragen, toekennen of afwijzen van aanvragen en het monitoren van de terugbetalingen) worden opgevangen binnen de reguliere capaciteit van de organisatie.

7 Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8 Financiën

Het verlengen van de termijn van de betalingsregelingen en het opnieuw openstellen van de mogelijkheid voor huurkorting kent ook financiële consequenties. Zo zullen de (toegewezen uitgestelde) huurinkomsten over een langere periode binnen komen (verspreid in 42 maanden voor de betalingsregelingen en 21 maanden voor de huurkortingsregeling) 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, de 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 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 einde terugbetalingstermijn dient te lopen in verband met de verlengde betalingstermijn. Dankzij de ondersteuningsregelingen vanuit het Rijk is het debiteurenrisico voor de gemeente afgenomen. In de reguliere P&Cproducten wordt gerapporteerd over het debiteurenrisico. De ervaringen van de afgelopen periode zijn dat er door huurders goed voldaan wordt aan de gemaakte afspraken maar dat de meest recente lockdown periode weer voor een stagnatie in de terugbetaling heeft gezorgd.

8.1. Consequenties huurkortingsregeling volgens vaste lastenmethode



Ten aanzien van de huurkortingsregeling is getracht een inschatting te maken van het risico dat gemoeid is met het openstellen van de mogelijkheid om huurkorting via de uitspraak van de Hoge Raad aan te vragen.

Om een inschatting te maken van de gevolgen van het berekenen middels de vaste lasten methode vs gemeentelijke huurkortingsregeling is het goed om te weten welke branches voor de vaste lasten methode in aanmerking komen. De uitspraak van de Hoge Raad ziet toe op bedrijven die onder artikel 7:290 BW vallen. Dit zijn de categorieën aangegeven in onderstaande tabel.

8.1 Overzicht huurders/erfpachters per branche

	Categorie	Vastgoed	Huur bedrag 2021	WOM Belvédère (Bassin+ Belvédère WOM B.V.)	Huur bedrag 2021	Maastricht Sport	Huur bedrag 2021
1	Eet- en drink-gelegenheden	12		7		4	
2	Retail	6		4		1	
3	Hotel	0		1		0	
	Totaal	18	€ 527.000	12	€ 460.000	5	€ 210.000

De vaste lastenmethode is niet van toepassing op andere huurders dan die onder art. 290 bedrijfsruimte vallen. De huurkortingsregeling was daarentegen van toepassing op alle commerciële huurders/erfpachters. Van de 178 huurders hebben 28 huurders/erfpachters gebruik gemaakt van de gemeentelijke regeling waarvan er 20 in behandeling zijn genomen. Voor de vaste lastenmethode komen maximaal 35 huurders/erfpachters in aanmerking.

Op basis van de jaarhuren van 2021 is een inschatting gemaakt van het maximale risico.

Hierbij is gekeken naar het rekenvoorbeeld van de Hoge Raad. Op basis van dit rekenvoorbeeld is er sprake van 25% huurkorting. Voor de vergelijking is deze 25% als standaard/norm gehanteerd. Vervolgens is met circa 2 jaar huur rekening gehouden (15 maart 2020-1 maart 2022). Als alle huurders/erfpachters nu zouden aanvragen op grond van de vaste lastenmethode van de HR dan zou dit een maximaal bedrag aan huurkorting betekenen van:



Vastgoed:	€ 1.054.000,- * 25% = € 263.500
WOM Belvédère (Bassin+ Belvédère WOM B.V.):	€ 920.000,- * 25% = € 230.000
Maastricht Sport:	€ 420.000,- *25% = € 105.000
Totaal € 598.500	

Verder is in kaart gebracht hoeveel huurders/erfpachters, die nu een gemeentelijke huurkortingsregeling hebben, eigenlijk niet in aanmerking zouden komen voor de vaste lasten methode maar waarvan de overeenkomst ook niet ontbonden kan worden.

Dit bedraagt in totaal:

Vastgoed (3):	€ 137.000
WOM Belvédère (Bassin+ Belvédère WOM B.V.) (5):	€ 32.500
Maastricht Sport (0)	€ nvt
Totaal €169.500,-	

8.2 Financiële dekking

De komende tijd zal moeten uitwijzen hoeveel huurders/erfpachters alsnog een aanvraag gaan doen. Bovenstaande is het maximale risico geschat als we helemaal opnieuw zouden beginnen. In veel gevallen is reeds huurkorting verstrekt en verwerkt in de jaarrekeningcijfers 2021.

Vastgoed

Bij de jaarrekening 2021 is het risico voor uitstel van betalingen en de huidige debiteuren in kaart gebracht. De voorziening dubieuze debiteuren is hiervoor toereikend. Voor het aanvullende bedrag zal op basis van bovenstaande risico nu nog geen extra voorziening worden getroffen. Enerzijds is nog onbekend of er inderdaad meer aanvragen gedaan zullen gaan worden en hoeveel deze zullen bedragen. Bovenstaand is het maximale risico ingeschat en de verwachting is dat dit in praktijk gunstiger zal uitpakken. Anderzijds omdat er al een deel uitgekeerd is vanwege de eerdere verleende huurkorting. Bij het eerstvolgende P&C moment (1^e Uitvoeringsbeeld in april 2022) zal opnieuw weer een inschatting worden gemaakt van de risico's.

WOM Belvédère:

Het benodigde bedrag wordt voorzien ten laste van de grondexploitatie 4 (grex 4).

Maastricht Sport:

Het benodigde bedrag wordt voorzien ten laste van de voorziening dubieuze debiteuren.



Bij huurkorting zal er voor de gemeente geen nadelig btw-effect optreden, omdat alleen een gedeelte van de netto huur (tijdelijk) wordt gekort. De btw dient de huurder wel te betalen.

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 6 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), het collegebesluit d.d. 6 april 2021 (nr. 2021.10295) en het collegebesluit d.d. 29 juni 2021 (nr.2021.18610) met terugwerkende kracht ingaande op 1 april 2020 en eindigend op 31 maart 2022 met een terugbetalingstermijn van 42 maanden waarbij uiterlijk 1 april 2025 het verleende uitstel van huurbetaling dient te zijn voldaan;
2. Akkoord gaan met het verlenen van huurkorting aan de huurders en erfpachters van bedrijfsruimten (ex art.7:290 BW) volgens de uitgangspunten uit het arrest van 24-12-2021 van de Hoge Raad;
3. Akkoord gaan met het ontbinden (of wijzigen) van overeenkomsten huurkortingsregelingen met huurders en erfpachters die voordeliger uit zijn volgens de uitgangspunten uit het arrest van 24-12-2021 van de Hoge Raad voor de periode 15 maart 2020 tot 1 april 2021, indien en voor zover huurder daarom verzoekt;
4. Uitvoering van het verlenen van huurkorting en het wijzigen/ontbinden van de bestaande overeenkomsten zoals bedoeld onder beslispunt 2 en 3 te mandateren aan de Teammanager Vastgoed, Manager Bedrijfsvoering Maastricht Sport en de directeur van de WOM Belvédère;

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De informatie over de verlenging van de mogelijkheid tot huurofstel en aanvraag huurkorting zal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website. De huurders/erfpachters die reeds een betalingsregeling en/of een huurkortingsregeling hebben zullen geïnformeerd worden over de verlenging van de huurofstel mogelijkheid en mogelijkheid tot aanvragen huurkorting.