



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van PvdA  
mevrouw L.A.H. van Ham  
de heer H. Borgignons

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Vragen ex art. 47 RvO inzake Kwijtschelding of vermindering huurpenningen a.g.v. de coronapandemie	21 mei 2021 Verz.: 21-05-2021	--
BEHANDELD DOOR (Marjolein) Gijselaers	TELEFOONNUMMER 043 350 7128	ONZE REFERENTIE 2021-14030
E-MAILADRES Marjolein.Gijselaers@maastricht.nl	FAXNUMMER 043 - 350 4141	UW REFERENTIE ---

Geachte mevrouw van Ham en de heer H. Borgignons,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

**Vraag 1:**

1) Hoeveel ondernemers huren momenteel gemeentelijk onroerend goed?

**Antwoord 1:**

*Voor zover bedoeld is welke ondernemers mogelijk aanspraak kunnen maken op de Huurkortingsregeling betreft dit het aantal van 178 ondernemers die commercieel vastgoed huren of in erfpacht hebben van de gemeente Maastricht.*

**Vraag 2:**

2) Hoeveel ondernemers maken gebruik van de door u geboden "uitstelregeling"?

**Antwoord 2:**

*Dit betreft 53 huurders die een betalingsregeling voor de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en/of 4<sup>e</sup> tranche hebben en huren van gemeente waaronder mede begrepen het commercieel vastgoed in beheer bij de WOM Belvédère (inclusief Bassin B.V.) en Maastricht Sport (peildatum 18-5-2021).*

**Vraag 3:**

3) Over welk bedrag spreken we als we alle huurachterstanden bij elkaar optellen?

**Antwoord 3:**

*De huurachterstanden bedragen in totaal € 1.564.000,- inclusief BTW (peildatum 18-5-2021).*



DATUM  
21 mei 2021

**Vraag 4:**

4) Bent u op de hoogte van de verschillende uitspraken van de verschillende rechtbanken?

**Antwoord 4:**

*Ja, deze zijn ook verwerkt in het collegevoorstel "Huurkorting commerciële verhuur gemeentelijk vastgoed en verlenging huurofstel" d.d. 6 april j.l. (2021.10295) en zijn mede aanleiding geweest om het college het voorstel voor huurkorting voor te leggen.*

**Vraag 5:**

5) Enerzijds stelt u voor een betalingsregeling welke terug betaald dient te zijn op 01 april 2024. Bent u het met ons eens dat de ondernemer na de coronacrisis niet plotsklaps zoveel meer omzet genereert dat men financiële ruimte heeft om aan deze betalingsregeling te kunnen voldoen?

**Antwoord 5:**

*Nee. In het Collegevoorstel "Aanvullende verlenging huurofstel Coronacrisis" d.d. 19 januari 2021 (2021.01582) is de oorspronkelijk terugbetalingstermijn verlengd naar 36 maanden. Middels een evenredige terugbetalingstermijn wordt getracht de huurders van gemeentelijk vastgoed tijdelijk in enige mate te ontzien van hun vaste huurbetalingsverplichtingen, zodat deze zodoende door de Coronacrisisperiode kunnen worden gelooft om vervolgens nadien hun normale bedrijfsvoering weer te kunnen hervatten en de opgelopen huurachterstand in 36 maanden te kunnen inhalen. Dit met het oog op het behoud en voortbestaan van de huurrelatie voor zowel huurder als gemeente.*

**Vraag 6:**

6) Bent u het dus met ons eens dat we in vraag 5 spreken van "uitstel van executie"?

**Antwoord 6:**

*Nee, zie antwoord vraag 5.*

**Vraag 7:**

7) Gezien de uitspraken van verschillende rechtbanken voor een huurkortingsmogelijkheid, waarom kiest u voor het stellen van de volgende (extra) voorwaarden aan de ondernemers in Maastricht?

1. U heeft het gehuurde of gepachte niet of slechts beperkt kunnen gebruiken als gevolg van de door de Rijksoverheid opgelegde maatregelen strekkend tot gehele of gedeeltelijke sluiting van het gehuurde of het gepachte.
2. U heeft meer dan 30% aantoonbare omzetzakking geleden in de voorgestelde periode (15 maart 2020 t/m 31 maart 2021) als gevolg van de in sub 1 genoemde maatregelen ten opzichte van 2019.
3. Indien u op grond van de Rijksmaatregel Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL) Rijkssteun toegekend hebt gekregen wordt de korting als volgt berekend en toegekend: de huurprijs/canon minus TVL X 50%.
4. Indien u niet in aanmerking komt of bent gekomen voor TVL maar wel voldoet aan de voorwaarden onder 1 en 2 wordt de korting als volgt berekend en toegekend: de huurprijs/canon X 50%.



DATUM  
21 mei 2021

5. U dient aan te geven welke vormen van overheidssteun u als gevolg van de corona crisis heeft gekregen, waaronder NOW, TVL, TOGS en TOZO.
6. De korting wordt met terugwerkende kracht voor de periode van 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021 verleend en per kwartaal vastgesteld ( i.v.m. de TVL).
7. Aanvragen voor korting dienen te worden ingediend voor 01 juni 2021.

**Antwoord 7:**

*Zoals u in het collegevoorstel "Huurkorting commerciële verhuur gemeentelijk vastgoed en verlenging huuruitstel" d.d. 6 april j.l. (2021.10295) kunt terug vinden is de gemeentelijke huurkortingsregeling gebaseerd op de recente ontwikkelingen in de rechtspraak. Op grond van rechterlijke uitspraken in zogenoemde bodemprocedures (Rechtbank Den Haag, gepubliceerd 27 januari 2021 en Rechtbank Amsterdam, gepubliceerd 29 januari 2021) en ook gewezen kort gedingvonnissen in ogenschouw nemend, kan de conclusie worden getrokken dat de omvang van de huurkorting afhangt van het antwoord op vragen als:*

- *Is het gehuurde op last van de overheid gedwongen gesloten geweest?*
- *Hoeveel bewijsbaar omzetverlies heeft de huurder geleden?*
- *Heeft de huurder zijn best gedaan om op andere manieren omzet te genereren (bezorgen, afhaken etc.)?*
- *Hoeveel overheidssteun heeft de huurder gehad?*

*Op grond van de jurisprudentie heeft een huurder in beginsel recht op huurprijsvermindering, mits de huurder kan aantonen dat hij is getroffen door de gevolgen van de coronacrisis, waaronder de van overheidswege geheel of gedeeltelijke verplichte sluiting, en de huurder kan aantonen dat hij daardoor omzetverlies lijdt ten opzichte van de pre-coronaperiode. Bij het bepalen van de huurprijsvermindering dient rekening gehouden te worden met de mate van omzetverlies en met overige feiten en omstandigheden, waaronder de tegemoetkomingen die de huurder van overheidswege of anderszins heeft ontvangen, waaronder de TVL-steun (bijvoorbeeld Rechtbank Gelderland, 10 februari 2021 en Rechtbank Overijssel, 8 april 2021).*

**Vraag 8:**

- 8) *Waarom kiest u niet gewoon voor een duidelijk en eenvoudige regeling. Bijv. 50% korting op de huurpenningen?*

**Antwoord 8:**

*Om zodoende aan te sluiten bij de huidige rechtspraak. Zie antwoord 7.*

**Vraag 9:**

*Bent u ermee bekend dat deze huurvermindering geen staatssteun is? U kunt de huurvermindering op basis van de "de-minimisverordening" of algemeen groeps-vrijstellingsverordening staatssteun-proof verstekken?*

**Antwoord 9:**

*Ja, daarnaast is in het collegevoorstel "Huurkorting commerciële verhuur gemeentelijk vastgoed en verlenging huuruitstel" d.d. 6 april j.l. (2021.10295) tevens toegelicht dat de vastgestelde huurkortingsregeling past in het landelijke en lokale beleid van de markt en de recente rechtspraak en er daarbij sprake is van marktconform handelen. Vanwege deze marktconformiteit is de tijdelijke huurkortingsregeling als gevolg van corona ook niet aan te merken als ongeoorloofde staatssteun.*



DATUM  
21 mei 2021

*Er is derhalve geen noodzaak om een beroep op de “de-minimisverordening” of algemeen groepsvrijstellingsverordening te doen.*

Hoogachtend,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

John Aarts  
Wethouder Financiën, Vastgoed, Stadsbeheer en Hospitality,

Vragen ex art. 47 RvO