



Gemeente Rotterdam

College van Burgemeester en Wethouders

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: André Blaak/Jacqueline Vermaat
Telefoon: 06-51846738/06-53255294

Portefeuillehouder: S.A. Kurvers
Cluster: SO
Ons kenmerk: BS21/00295 21bb002708
Uw kenmerk: -

Datum: B&W 2 maart 2021

Betreft: Herziene Couplanceregeling verhuur
gemeentelijk vastgoed

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Herziene Couplanceregeling verhuur gemeentelijk vastgoed

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

De langdurige onzekerheid die de Coronacrisis veroorzaakt is voor veel huurders van gemeentelijk vastgoed loodzwaar. Vanaf het begin van de crisis heeft ons college verschillende maatregelen genomen om waar mogelijk te ondersteunen, bijvoorbeeld in de vaste lasten. Een groot onderdeel van de vaste lasten van bijvoorbeeld ondernemers en instellingen is de huur van het (bedrijfs)pand. De Couplanceregeling Verhuur gemeentelijk vastgoed is in maart 2020 door ons college afgekondigd als gevolg van de van overheidswege ingevoerde Coronamaatregelen. Deze couplanceregeling hield in dat iedere huurder die zich meldde bij de gemeente zijn of haar huurbetalingsverplichting mocht opschorten. De couplanceregeling was in die periode als maatregel ingegeven door de gedachte dat de van overheidswege getroffen Coronamaatregelen slechts een paar maanden zouden duren. Als bekend, is dit door het verdere verloop van de pandemie achterhaald. In verband hiermee werd de couplanceregeling bij besluit van ons college van 1 september 2020 verlengd tot 1 januari 2021. Nadien heeft ons college op 15 december 2020 besloten de couplanceregeling tot 1 april 2021 te verlengen en in de tussentijd tot een structurele oplossing te komen.

Nu het einde van de Coronacrisis nog niet in zicht is en de beperkende maatregelen nog steeds van kracht zijn wil ons college meer doen om de huurders van gemeentelijk vastgoed een steun in de rug te geven. Recentelijk heeft ons college bijgevoegde Herziene Couplanceregeling verhuur gemeentelijk vastgoed vastgesteld, op grond waarvan voor onze huurders duidelijk wordt hoe we tegemoet komen in de huurvorderingen sinds de inwerkingtreding van de Coronabeperkingen. Als verhuurder kunnen we helaas niet alle klappen van de Coronacrisis opvangen maar met deze regeling hopen we de zorgen over de huur in elk geval te verminderen en zo meer perspectief te bieden.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Coulanceregeling verhuur gemeentelijk vastgoed, op grond waarvan sinds maart 2020 uitstel van betaling verkregen kon worden.

Toelichting:

Omdat de Coronacrisis zich in de 2^e helft van 2020 verdiepte, bleek het niet mogelijk om de Coulanceregeling verhuur gemeentelijk vastgoed in het najaar af te bouwen. In de zoektocht naar een oplossing voor de achterstallige huurbetalingen en de voortdurende coulanceregeling als gevolg van de versterkte beperkingen, hebben we in overleg met (het Coronaloket van) Landsadvocaat Pels Rijcken een Herziene Coulanceregeling verhuur gemeentelijk vastgoed opgesteld. Deze door ons college vastgestelde regeling, die u als bijlage bij deze brief ontvangt, heeft betrekking op de gehele periode waarin de beperkingen gelden. De regeling geldt voorlopig voor de periode tot 1 april 2021, maar als de generieke restricties langer doorlopen, kan deze voor de betreffende doelgroepen verlengd worden.

Afgelopen zomer hebben we gezien dat het aantal gevallen van huurcouance terugliep, o.a. door de verminderde beperkingen en door periodieke gesprekken met de huurders, waarin werd afgesproken te betalen als dat enigszins mogelijk was. Er bleef een groep van 151 huurders met couance over. Dat was wel een soort 'harde kern'. Inmiddels zijn we een tweede zwaardere lockdown ingegaan en hebben zich meer huurders gemeld met een verzoek om huurcouance. Het aantal is inmiddels opgelopen tot 185 en er is voor een bedrag van € 9,3 mln. uitstel van betaling verleend.

De Herziene Coulanceregeling verhuur gemeentelijk vastgoed is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Er is gekeken naar de rechten en plichten van de huurders en de verhuurders volgens het huurrecht. Geoordeeld is (en dat wordt bevestigd door de jurisprudentie) dat de beperkingen als gevolg van de Coronapandemie aangemerkt moeten worden als een onvoorziene omstandigheid, waarvan de gevolgen door beide partijen naar evenredigheid moeten worden gedragen. De lijn hierbij is dat de financiële gevolgen van de crisis binnen nadere bandbreedtes gedeeld wordt en dit betekent dat een deel van de huurschuld wordt kwijtescholden. De omvang daarvan varieert van 50% tot 25% afhankelijk van de aard, omvang en impact van de pandemie en hiertoe getroffen overheidsmaatregelen op de onderneming/bedrijfsvoering van de huurder.
- De nieuwe huurcouance geldt alleen voor huurders die een contract hebben van vóór 1 maart 2020 (daarna geldt Corona niet meer als een onvoorziene omstandigheid) en die geen huurachterstanden hadden voor die tijd, of waarmee we als gemeente al niet in een juridische procedure verwikkeld waren.
- Er geldt een differentiatie in het type huurders. In de eerste plaats tussen commercieel, maatschappelijk en bijzondere categorieën, waarbij het dan gaat

om huurders die naar het oordeel van de gemeente van groot strategisch belang voor Rotterdam zijn. Maar ook binnen de categorieën commercieel en maatschappelijk moet een onderscheid gemaakt worden. Sommige huurders hebben evident meer last gehad van de Coronabeperkingen dan andere. Dat komt ook tot uitdrukking in het onderscheid in type huurobjecten, de percentages kwijtschelding en de perioden waarop de (partiële) kwijtschelding van toepassing is.

- Die differentiatie betekent ook dat volledig gesubsidieerde huurders (zorg, welzijn, onderwijs) geen huurkwijtschelding zullen krijgen.
- De geleden schade (omzetverlies) wordt daarnaast verrekend met de steun die partijen ontvangen hebben. Daarmee is niet alle gederfde omzet gecompenseerd, waardoor er nog een stuk geleden omzeterderving voor huurders overblijft. Dat geldt voor zowel maatschappelijke als voor commerciële partijen. Huurders zullen aan de hand van jaarrekeningen dan wel andere financiële bescheiden hun omzeterderving moeten aantonen. De niet kwijtgescholden achterstallige huur moet alsnog betaald worden. Hierover worden nadere afspraken met de huurders gemaakt.
- Ook het type object is van belang voor de bepaling van de huurcoullance. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin het gebruik van het pand wel of niet essentieel is voor de bedrijfsvoering van de organisatie (zoals bij de horeca) of dat gebruik van het huurobject het ondersteunend is (zoals vaak bij kantoren).
- De percentages huurkwijtschelding worden per periode bepaald. De restricties en de implicaties per type partij verschillen sterk per periode (intelligente lockdown in het voorjaar, versoepelingen in de zomer en in fases naar een harde lockdown vanaf medio december).
- Vanwege het gelijkheidsbeginsel geldt de nieuwe huurcoullanceregeling voor alle huurders van gemeentelijk vastgoed die nadelige gevolgen van de Coronacrisis hebben ondervonden en aan de voorwaarden van de regeling voldoen. Daarbij maakt het dus niet uit of huurders nu wel op de huidige coullancelijst staan of dat ze, ondanks de gederfde omzet, bijvoorbeeld uit spaargeld wel de huur hebben kunnen betalen. Als de coullancelijst (die ook slechts een momentopname weerspiegelt) leidend zou zijn, dan zouden ondernemers met spaargeld gestraft worden.
- De herziene huurcoullanceregeling geldt niet voor huurders die een volledige omzet gerelateerde huur betalen (zoals tankstations). De regeling geldt in deze gevallen van een omzethuur alleen voor het vaste deel van de te betalen huur.
- Er wordt een hardheidsclausule opgenomen, die de gemeente ruimte geeft in uitzonderlijke gevallen toch coullance te geven ondanks het feit dat de huurder daar niet voor in aanmerking komt.
- De insteek is om huurders de huurkwijtschelding binnen drie maanden (1 april tot 1 juli a.s.) te laten aanvragen (en daarbij de nodige documentatie te overleggen, bijvoorbeeld de steunverlening van het Rijk). We zullen alle huurders die in aanmerking kunnen komen benaderen, ongeacht of men op de huidige

coulancelijst staat. Vervolgens zijn de huurders aan zet om een aanvraag in te dienen.

Met deze regeling geeft Rotterdam antwoord op vragen over de oplopende huurachterstanden (sinds maart 2020) bij huurders die vanwege overheidsmaatregelen geen of substantieel minder inkomsten hebben. We beschouwen de Coronacrisis als een onvoorziene omstandigheid en volgens het huurrecht worden de kosten dan (in een nader vast te stellen verhouding) tussen huurder en verhuurder gedeeld. Dat is in meerdere gerechtelijke procedures (en recentelijk ook in een bodemprocedure aangespannen door twee Haagse horeca-ondernemers) bevestigd. Er bestaan geen generiek beleid of algemene richtlijnen over hoe (gemeentelijke) verhuurders in deze situatie zouden moeten optreden. Dus in die zin is de gemeente niet gedwongen een dergelijke regeling te bieden. Tegelijkertijd weten we dat dit vraagstuk op ons afkomt. Niets doen zal leiden tot incassoprocedures en op termijn waarschijnlijk tot behoorlijke afschrijvingen.

Met dit voorstel voor huurcouance voor het gemeentelijk vastgoed wordt een gemeentebreed vraagstuk opgelost. Het gemeentelijk huurbestand raakt immers meerdere portefeuilles: Sport, Cultuur, Economie (voor wat betreft de commerciële huurders die substantiële inkomstenderving kunnen aantonen) en de maatschappelijke infrastructuur in het algemeen (verenigingen die bij de gemeente huren etc.). Hiermee wordt met één (gedifferentieerde) regeling een gemeentelijk Coronacrisis-vraagstuk aangepakt. Voor de uitvoering richten we één gemeentelijke taskforce in bij het cluster SO.

Vorig jaar heeft het college besloten een Noodfonds Sport en Cultuur in te stellen. Deze was bedoeld om sport- en cultuurinstellingen (en sociaal ondernemers) tegemoet te komen o.a. bij het betalen van vaste lasten (waaronder huur). Deze regeling is eind december 2020 gestopt en momenteel worden nieuwe steunmaatregelen uitgewerkt op grond van nieuwe (komende) rijkssteunpakketten voor Kunst, Cultuur en Sport. Voor zover deze voorzieningen niet voldoende zijn om alle noodzakelijke kosten te dekken kunnen sport- en cultuurinstellingen ook een beroep doen op deze coulanceregeling verhuur. Ook voor hen geldt (evenals voor commerciële huurders) dat de verkregen steun (bijv. uit het bovengenoemde Noodfonds Sport en Cultuur) wordt verrekend met de geleden schade op grond waarvan de huurkijtschelding berekend wordt.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Deze coulanceregeling (met een gedifferentieerde huurkijtschelding) heeft financiële consequenties. De lasten die gepaard gaan met de regeling worden ingeschat op € 10 mln. Wij beschouwen deze lasten als een onvermijdelijke tegenvaller en in de voorjaarsnota zal u worden aangegeven hoe deze lasten worden gedekt.

Ook na kwijtschelding van een deel van de huurverplichtingen op basis van deze generieke regeling zullen er naar verwachting voor enkele huurders huurachterstanden resteren. Daar zullen met hen afspraken over worden gemaakt voor terugbetaling. Naar verwachting zal een deel van deze huurvorderingen oninbaar blijken te zijn door bijvoorbeeld faillissement van de huurder. Dit hangt van veel factoren af en er is op dit moment nog geen inschatting te maken welk totaalbedrag zal moeten worden afgeschreven.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn.



De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,



De burgemeester,

B. Wijbenga – Van Nieuwenhuizen, l.b.

Bijlage:

Herziene Coulancregeling verhuur gemeentelijk vastgoed.