

Aan de gemeenteraad

<b>Behandeld door</b>	J.W. Brombacher	<b>Datum</b>	15 juli 2020
<b>Doorkiesnummer</b>	030 - 28 61000	<b>Kenmerk</b>	7723543
<b>E-mail</b>	j.brombacher@utrecht.nl	<b>Onderwerp</b>	Steunmaatregelen Huurders Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO)
<b>Bijlage(n)</b>	1	<b>Beleidsveld</b>	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Hierbij willen wij u informeren over het pakket van steunmaatregelen voor de externe huurders van de Utrechtse Vastgoed Organisatie.

Wij hebben kennis genomen van de zorgen die bij onze huurders leven over de impact van de huidige Covid 19 crisis op hun activiteit of bedrijf. Veel van de huurders hebben aangegeven te worden geraakt door de crisis.

Wij realiseren ons dat de coronacrisis enorme impact heeft op onze huurders. Om die huurders te helpen die vanwege de coronacrisis veel omzet mislopen, hebben wij een pakket aan steunmaatregelen samen gesteld.

Onderdeel van dit pakket is uitstel van betaling voor onze huurders. Wij hebben aan het begin van de crisis (medio maart) besloten om de betalingstermijn van facturen te verlengen van 30 naar 180 dagen, om zo maatschappelijke organisaties en bedrijven in deze periode meer financiële armslag te geven. Hiermee is de druk op de korte termijn verlicht. Deze maatregel is inmiddels verlengd tot 1 oktober 2020.

Bij de toepassing van de maatregelen wordt onderscheid gemaakt in type huurders/ gebruikers. Dit is nodig om huurmaatregelen op maat aan te bieden. Het in gebruik geven en/of verhuren van een gebouw/ terrein is op verschillende manieren georganiseerd waardoor verschillende maatregelen nodig zijn om te ondersteunen waar dit nodig is. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in:

1. Beheer en exploitatie uitgevoerd door de gemeente
2. Beheer en exploitatie uitgevoerd door externe partij met structurele subsidie van de gemeente
3. Beheer en exploitatie uitgevoerd door externe partij zonder structurele subsidie van de gemeente

*1. Beheer en exploitatie uitgevoerd door de gemeente*

In deze categorie vallen sportvelden of een ruimte in een door de gemeente geëxploiteerd buurthuis. Deze worden op basis van het gebruik verhuurd. Door het wegvallen van het gebruik worden hier dan ook geen huurkosten meer in rekening gebracht. Voor de gebruikers / huurders zijn er ook geen huurmaatregelen noodzakelijk. Zij hoeven immers geen huurkosten te betalen.

*2. Beheer en exploitatie uitgevoerd door externe partij met structurele subsidie van de gemeente*

In deze categorie valt bijvoorbeeld de bibliotheek. De bibliotheek huurt van de gemeente maar krijgt ook een structurele subsidie. Huurders die vallen onder deze categorie hebben of worden verzocht om contact op te nemen met de accounthouder van de subsidieverstrekker (de beleidsafdeling). In gezamenlijk overleg kan worden bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn. Het uitgangspunt hierbij is dat de eventuele maatregelen langs de as van de subsidie moeten lopen en niet via de huur, omdat huurders subsidie ontvangen en deze subsidie ten dele inzetten voor de huisvesting. Anders is sprake van kruissubsidiëring. Het gaat hierbij om +/- 60 organisaties verdeelt over +/-110 locaties.

*3. Beheer en exploitatie uitgevoerd door externe partij zonder structurele subsidie van de gemeente*

In deze categorie vallen bijvoorbeeld: Vechtclub XL in Merwedekanaalzone, culturele organisaties zonder gemeentelijke subsidie, kinderopvang organisaties, gezondheidscentra, horeca of winkeliers. Het zijn hiermee veel verschillende huurders met uiteenlopende activiteiten dan wel (maatschappelijke) doelen. Overeenkomst is dat ze worden betiteld als commerciële huurders al dan niet met een maatschappelijke doelstelling. Het gaat hierbij om +/- 360 locaties.

Voor de externe huurders die geen onderdeel uitmaken van een beleidsprogramma en veel omzet mislopen (categorie 3), hebben wij huurmaatregelen genomen. In de bijlage bij deze brief vindt u het overzicht van de precieze maatregelen in tijd.

De belangrijkste maatregel is een huurkorting voor een periode van 4 maanden (maart t/m juni), met een maximum van 50 % van de huursom per maand. De huurkorting wordt bepaald op basis van het percentage omzetverlies. Daarnaast moet een huurder als extra toetsing kunnen aantonen of er in de 3 maanden na de omzetzakking geen uitgestelde opbrengsten te verwachten zijn; de omzet in deze maanden moet hiermee onder de 120% blijven van het voorgaande jaar. We zullen monitoren dat zich hier geen ongewenste situaties gaan voordoen. Hierbij is het uitgangspunt dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden.

Of de maatregelen toereikend zijn, wordt bekeken en onderzocht. Hier zijn en blijven we met onze huurders over in gesprek.

De huurders van de gemeente Utrecht worden tegelijkertijd met de publicatie van deze raadsbrief geïnformeerd over de het uitgebreide pakket steunmaatregelen. Vanaf eind juli kan het verzoek om huurkorting voor de periode maart tot en met juli ingediend worden. Om alle huurders goed en persoonlijk van dienst te kunnen zijn, is hiervoor een team samengesteld bij de Utrechtse Vastgoed Organisatie.

Met deze huurmaatregelen ondersteunen wij de externe huurders van de gemeente. Hiermee geeft de gemeente als vastgoedeigenaar en verhuurder aan ook bereid te zijn de pijn van de crisis gezamenlijk te willen dragen.

Daarnaast geven wij met deze maatregelen als verhuurder het goede voorbeeld en roepen andere vastgoedeigenaren dit te volgen. Het maatregelenpakket is een stimulans aan vastgoedeigenaren die nog niet in overleg met hun huurders zijn.

Datum 15 juli 2020  
Ons kenmerk 7723543

Voor tegemoetkoming in de huur zijn geen bedragen begroot in de begroting 2020. Voor de uitvoering van het pakket aan maatregelen is een bedrag van maximaal EUR 0,8 mln gereserveerd. Het uitgangspunt dat hier gehanteerd is dat alle huurders in deze categorie (externe huurders zonder bijdrage van beleidsveld) gebruik maken van deze regeling. Deze kosten kunnen lager uitvallen als minder huurders in aanmerking komen door beperkter omzetverlies. De dekking voor de noodzakelijke maatregelen wordt in eerste instantie gevonden in de algemene reserve, zoals bij andere Covid maatregelen ook wordt gedaan.

De duur van de periode van 4 maanden is gekozen om zekerheid te bieden voor een periode aan onze huurders om de acute nood te ledigen. Voor de periode vanaf 1 juli 2020 wordt bekeken en bepaald of er en in hoeverre aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. We onderzoeken onder andere of een onderdeel van deze maatregelen kan zijn dat voor externe huurders die financieel niet worden ondersteund door een beleidsveld en die onderdeel uitmaken van de essentiële infrastructuur een maatwerkregeling per partij tot stand komt. Deze regeling zal uitgaan van de strikte noodzaak voor de huurder om deze steun te ontvangen om zijn activiteit binnen de essentiële infrastructuur te kunnen continueren. Bij de programmabegroting 2021 zullen we u hiertoe een voorstel voorleggen.

Er op vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,