



Jaar 2019
Afdeling 1
Nummer <gemblnr>
Publicatiedatum
Agendapunt <agpnr>
Datum initiatiefvoorstel 8 januari 2021

Onderwerp

Instemmen met het initiatiefvoorstel 'Aanpassing een aanvulling tijdelijke maatwerkregeling huurders Gemeentelijk Vastgoed' van de leden Martens en De Grave-Verkerk (VVD) en kennisnemen van de bestuurlijke reactie

Met dit initiatiefvoorstel stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare
besluiten wordt
gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien het initiatiefvoorstel van de leden Martens en De Grave-Verkerk, getiteld: 'Aanpassing een aanvulling tijdelijke maatwerkregeling huurders Gemeentelijk Vastgoed',

Mede gezien de bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel en de behandeling in de raadscommissie voor KDD;

besluit:

- I. in te stemmen met genoemd initiatiefvoorstel;
- II. het college van burgemeester en wethouders te verzoeken:
 1. De marktconforme huurprijzen van gemeentelijk vastgoed tijdelijk aan te passen in overeenstemming met de verslechterde marktomstandigheden;
 2. De gereserveerde 2 miljoen voor kwijtscheldingen van huurgelden van ondernemers die bij de gemeente huren verdubbelen naar 4 miljoen euro;
 3. De termijn van 2 jaar voor de betalingsregeling voor huurschulden waar nodig met 1 jaar op te rekken, dus naar een afbetalingstermijn van 3 jaar;
 4. Het publieke belang of de buurtfunctie van ondernemingen niet als randvoorwaarde stellen voor kwijtschelding van huur;
 5. De bereikbaarheid, communicatie en service van de gemeente als verhuurder richting huurders te verbeteren en indien nodig hiervoor tijdelijk ambtelijke capaciteit op te schalen;
 6. Een gelijk speelveld te behouden ten opzichte van hurende ondernemers die bij particuliere vastgoedbezitters huren en oneerlijke concurrentie te voorkomen;
 7. De uitvoering van dit voorstel te dekken uit de middelen die in de Begroting 2021 zijn gereserveerd beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed.
- III. kennis te nemen van de bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel.

Wettelijke grondslag

Initiatiefvoorstel 'Aanpassing een aanvulling tijdelijke maatwerkregeling huurders Gemeentelijk Vastgoed'

Met dit initiatiefvoorstel wil de VVD de tijdelijke maatwerkregeling voor huurders van gemeentelijk vastgoed dusdanig aanpassen dat ondernemers die gemeentelijke panden huren kunnen rekenen op een helpende hand van de gemeente. Dit moet de gemeente doen door maatwerk toe te passen, zich servicegericht op te stellen en waar nodig tijdelijk huren te verlagen. Aangezien de coronamaatregelen helaas langer voortduren, wil de VVD dat de gemeente huurders langer de tijd geeft om huurachterstanden weg te kunnen werken. Bij noodgevallen moet het (gedeeltelijk) kwijtschelden van huurachterstanden niet uit de weg worden gegaan.

Inleiding

Geen inkomsten, maar wel vaste lasten: voor veel ondernemers is dit sinds uitbreken van de coronacrisis de bittere realiteit geworden. Winkeliers, horecaondernemers en andere ondernemers kampen met sterk teruglopende of zelfs geheel weggevalen inkomsten. Tegelijkertijd stapelen de vaste lasten zich op. Zeker in Amsterdam, waar de huurprijzen voor bedrijfspanden hoog uit kunnen vallen, zorgt dit ervoor dat voor veel ondernemers de situatie steeds uitzichtlozer lijkt te worden, want ook bij gesloten winkels of restaurants hebben ondernemers te maken met doorlopende huurbetalingsverplichtingen.

Beroep op verhuurders

Vlak na het uitbreken van de coronacrisis heeft de gemeente dan een klemmend beroep gedaan op alle vastgoedverhuurders in de stad had om beleid te voeren dat is gericht op het laten voortbestaan van de bedrijven die in hun panden zijn gevestigd. Het college gaf toen aan dat er van alle partijen offers gevraagd moesten worden. Niet alleen huuropschorting, maar ook huurverlagingen, moesten volgens het college serieus worden overwogen. Dit was 'onvermijdelijk' volgens het college.¹

Gemeente als verhuurder

De gemeente bezit zelf ook een groot aantal vastgoedobjecten. Een deel hiervan wordt verhuurd aan totaal ongeveer 1.500 verhuurders. Hierbij kan het gaan om huurders van panden met een maatschappelijke functie, zoals musea of jongerencentra (55%), maar ook om huurders van panden met een bestemming die geen gemeentelijk beleidsdoel dient zoals winkel- en horecapanden (45%). Uit onderzoek van de gemeente blijkt dat maar liefst 90% van alle huurders van gemeentelijk vastgoed negatieve gevolgen ondervindt van de coronacrisis.

Eerste stappen

In mei besloot het college reguliere huurverhogingen kwijt te schelden, indien nodig met terugwerkende kracht (totale som van circa 1,1 miljoen, gedekt uit de noodkas). Ook kondigde het college in mei een maatwerkregeling aan voor

¹ Bijlage 2 (Financiën, Economie en Kunst & Cultuur) bij verzamelbrief 1 van 24-03-2020.

Initiatiefvoorstel voor de raadsvergadering van

ondernemers die gemeentelijke panden huren.² Deze regeling werd op 16 juni vastgesteld door het college.³ De regeling bestaat uit de volgende elementen:

- 'Uitstel van betaling van 3- 6 maanden voor alle huurders die hierom verzoeken';
- 'Betalingsregeling van 2 jaar voor huurders met een huurschuld als gevolg van de coronacrisis';
- 'Mogelijk huurkwijtschelding voor de huurders die zo zwaar zijn getroffen door de coronacrisis dat faillissement dreigt' (hiervoor werd 2 miljoen euro gereserveerd).

Coulanceregeling m.b.t. kwijtschelding

Voor eventuele kwijtscheldingen van huurgelden heeft het college een aantal richtlijnen opgesteld. Zo wordt er alleen kwijtscholden als ondernemers tussen wal en schip van bestaande steunpakketten- en regelingen vallen. Ook moeten huurders kunnen aantonen dat kwijtschelding cruciaal is voor het voortbestaan van hun onderneming. Ook kijkt de gemeente bij eventuele kwijtscheldingen naar de bedrijfsvoering van ondernemingen: alleen ondernemingen met voldoende vertrouwen in de levensvatbaarheid – ook na een eventuele doorstart – maken aanspraak. Tot slot weegt het college het publieke belang van de onderneming af: alleen ondernemingen met een publiek belang of met een meerwaarde voor de buurt of stad maken kunnen op kwijtschelding rekenen.⁴ Juristen hebben overigens vraagtekens geplaatst bij deze laatste randvoorwaarde.⁵

Meer inzet nodig

De Amsterdamse VVD is van mening dat het college vorig jaar goede stappen in de juiste richting heeft gezet om huurders van gemeentelijk vastgoed tegemoet te komen. Echter is de economische situatie, als gevolg van de nieuwe coronauitbraak en de daarmee gepaard gaande aanscherping van de coronamaatregelen, opnieuw verslechterd. Het sombere economische scenario, in de Begroting 2021 omschreven als het 'zware scenario' lijkt helaas realiteit te worden.⁶ De VVD denkt daarom dat het goed is om te kijken naar een aanvulling en aanpassing van de maatwerkregeling voor huurders van gemeentelijk vastgoed. Dit om te voorkomen dat levensvatbare ondernemingen in deze fase van de coronacrisis alsnog failliet gaan. Dit is in het belang van de gehele stad.

Waarom faillissementen funest zijn

De hospitality sector is van grote economische meerwaarde voor Amsterdam. Hotels, restaurants en cafés staan tezamen garant voor meer dan 40 duizend banen. Hetzelfde geldt voor de detailhandel, waar begin dit jaar 36.646 Amsterdammers werkzaam in waren.⁷ Beide sectoren vertegenwoordigen 13% van de Amsterdamse beroepsbevolking.⁸ Niet iedereen die werkzaam is in deze sectoren vindt van de een op andere dag werk in een andere branche. Daar komt bij dat faillissementen de levendigheid en diversiteit in winkelstraten en horecagebieden kunnen schaden. Leegstand kan negatieve effecten hebben op de algemene aantrekkelijkheid van winkelcentra, winkelstraten en

² Brief 'Maatregelen huurders gemeentelijk vastgoed' van de wethouder Gemeentelijk Vastgoed van 19-05-20.

³ Verzamelbrief 13 met betrekking tot de herstelfase corona van 17-06-20.

⁴ Brief 'Maatwerkregeling huurders Gemeentelijk Vastgoed' van de wethouder Gemeentelijk Vastgoed, 17-06-20

⁵ Artikel 'Gemeente A'dam 'bikkelhard' naar getroffen huurders' uit NRC Handelsblad van 01-10-20.

⁶ Begroting 2021 na vaststelling door de gemeenteraad (pagina 19).

⁷ Kerncijfers Amsterdam 2020.

⁸ Factsheet 'Kwetsbaarheid van Amsterdamse economie' (Economische Verkenningen MRA), 26-03-20.

Initiatiefvoorstel voor de raadsvergadering van

uitgaansgebieden. Ook bestaat er een risico op ondermijning door ‘foute’ overnames. Nu al wordt er voorspeld dat leegstand in winkelstraten en horecagebieden in 2022 met 40% zal toenemen.⁹ Voor deze crisis constateerde het Centraal Planbureau al dat overheidsingrijpen soms nodig is als het gaat om winkelleegstand tijdens of na een crisis.¹⁰ Tot slot is de gemeente als vastgoedverhuurder er zelf ook niet bij gebaat als ondernemingen van haar huurders failliet gaan.

Onze extra maatregelen

Zoals gesteld vindt de VVD dat de maatwerkregeling voor huurders van gemeentelijk vastgoed aan een tijdelijke uitbreiding en herziening toe is. De VVD pleit voor een helpende hand en wil ondernemers zekerheid geven. Want bij ‘samen sterker uit de crisis’ mogen de ondernemers niet vergeten worden. De VVD wil daarom:

1. Een tijdelijke herziening van de marktconforme huurprijzen. Niet-maatschappelijk vastgoed, dus de panden met een bestemming die geen gemeentelijk beleidsdoel dient, wordt door de gemeente verhuurd voor marktconforme huurprijzen. De VVD vindt het goed dat deze huurprijzen marktconform zijn. Wel heeft de VVD heeft in de raadsvergadering van 16 december jl. opgemerkt dat door de verplichte winkel- en horecasluiting en het wegblijven van bezoekers de marktomstandigheden tijdelijk zijn verslechterd. De gemeente zou wat de VVD betreft de marktconforme huurprijzen tijdelijk moeten aanpassen in overeenstemming met de verslechterde marktomstandigheden. De wethouder Gemeentelijk Vastgoed heeft in reactie hierop toegezegd dit te zullen onderzoeken. Wat de VVD betreft wordt hier snel werk van gemaakt.
2. De gereserveerde 2 miljoen voor kwijtscheldingen van huurgelden van ondernemers die bij de gemeente huren verdubbelen naar 4 miljoen euro. Als het voortbestaan van ondernemingen in gemeentelijke panden door corona onder druk komt te staan kan de gemeente bijspringen. Dit geeft bedrijven de kans om zich door deze crisis te slepen. Ook beoogt de VVD met deze extra middelen in een vroegere fase over te kunnen gaan op (tijdelijke) kwijtschelding. Dit voorkomt een hoop onzekerheid bij ondernemers. Hierbij merkt de VVD het principe overeind blijft dat er alleen wordt kwijtgescholden als dit de enige mogelijkheid is om de bedrijfsvoering na corona voort te kunnen zetten;
3. De termijn voor de betalingsregeling voor huurschulden waar nodig oprekken. Momenteel krijgen huurders van gemeentelijk vastgoed twee jaar de tijd om hun huurachterstand weg te werken. Dit kan voor veel ondernemers een te korte periode zijn. Want corona is, ondanks het opstartende vaccinatieprogramma, voorlopig nog onder ons. In het zware crisisscenario duurt de herstelfase aanzienlijk langer en zullen de crisiseffecten ook als corona is bedwongen nog lang voortduren. Bovendien gaat het lang duren dat het internationale (vooral het intercontinentale) toerisme aantrekt. Een deadline voor afbetaling binnen 2 jaar is voor veel ondernemers niet meer dan uitstel van executie. Daarom stelt de VVD voor deze termijn met een jaar op te rekken voor

⁹ Artikel ‘Kaalslag in onze winkelstraten’ uit het Algemeen Dagblad van 4-12-20.

¹⁰ Policy Brief van het CPB april 2016.

Initiatiefvoorstel voor de raadsvergadering van

-
- ondernemers die kunnen aantonen dat zij meer tijd nodig hebben voor afbetalingen.
4. Het publieke belang of de buurtfunctie van ondernemingen niet als randvoorwaarde stellen voor kwijtschelding van huur. Momenteel weegt de gemeente de functie voor de buurt of stad mee bij wel of niet verstrekken van kwijtschelding. De VVD is van mening dat de gemeente dit zich niet kan permitteren. Deze selectieve vorm van steunverlening kan rekenen op kritiek van juristen, omdat deze volgens hen voorbij zou gaan aan de contractrelatie die gemeente heeft met verhuurders. Het verlenen van economische steun in de vorm van kwijtschelding mag niet uitdraaien op een beauty contest van de buurt. Niet de buurtfunctie, maar werk moet centraal staan.
 5. Een betere bereikbaarheid van de gemeente. De VVD-fractie ontvangt serieuze klachten van ondernemers die bij de gemeente huren over de bereikbaarheid en onvoorspelbaarheid van de gemeente. Deze ondernemers zitten in een hele zware periode en het kan en mag niet zo zijn dat naar het ambtelijke kastje van de muur worden verwezen. De bereikbaarheid en communicatie van de gemeente hieromtrent is ook aan de orde gekomen in de commissievergadering KDD van 6 januari jl. De gemeente zou zich wat de VVD betreft als verhuurder servicegericht moeten opstellen. Een goede bereikbaarheid en duidelijke communicatie is daarbij onontbeerlijk. Daarom pleit de VVD voor een tijdelijke ambtelijke opschaling van de directie(s) die zich bezighouden met gemeentelijk vastgoed als hiermee de service en bereikbaarheid wordt verbeterd.
 6. Oneerlijke concurrentie voorkomen. Private vastgoedondernemers hebben recent al stappen gezet met betrekking tot het tijdelijk verlagen van huurprijzen dan wel kwijtschelden van huurgelden. Als de gemeente hierin niet volgt en vasthoudt aan betaling van marktconforme huurtarieven voor gemeentelijk vastgoed, kan er onder hurende ondernemers een ongelijk speelveld ontstaan. Mede daarom is het belangrijk dat de gemeente zich coulanter opstelt in de richting van haar huurders. Tegelijkertijd kan een te ruimhartig kwijtscheldingsbeleid vanuit de gemeente ervoor zorgen huurders van gemeentelijk vastgoed gunstiger uitkomen dan ondernemers die van particulieren huren. Evenwicht is daarom cruciaal. Hierbij merkt de VVD overigens wel op dat de gemeente het goede voorbeeld dient te geven, bijvoorbeeld door als eerste over de brug te komen.
 7. Punt 2 (verdubbelen gereserveerde middelen voor kwijtschelding) en punt 5 (eventuele tijdelijke opschaling van ambtelijke capaciteit) te dekken uit het bedrag van 16,4 miljoen dat in de Begroting is gereserveerd voor beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed. Niet-dringende werkzaamheden kunnen wat de VVD betreft uitgesteld worden om faillissementen en leegstand (dus ook lagere huurinkomsten) te voorkomen.

Stukken

Meegestuurd
Ter inzage gelegd

n.v.t.

De leden> van de gemeenteraad van Amsterdam

Jaar 2016
Afdeling 1
Nummer <gemblnr>
Datum

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

R

Initiatiefvoorstel voor de raadsvergadering van

C. Martens
D.G.M De Grave-Verkerk
