

Wet markt en overheid

Whitepaper over hoe deze wet het ingrijpt op het
verhuren van vastgoed door **overheden**.

Wet Markt en Overheid

Per 1 juli 2014 is de wet Markt en Overheid (wet MenO) definitief ingegaan. De wet is al in 2012 in werking getreden voor nieuwe economische activiteiten, maar voor bestaande economische activiteiten was een overgangstermijn van 2 jaar opgenomen. De wet MenO is bedoeld om voor bedrijven en overheden gelijke concurrentieverhoudingen te creëren. Vanaf 1 juli 2014 is de Autoriteit Consument & Markt verantwoordelijk voor de handhaving op deze wet.

Een belangrijke gedragsregel uit de wet MenO is dat wanneer overheden diensten of goederen leveren die als economische activiteit kunnen worden gekenmerkt, alle kosten van die diensten of goederen moeten worden doorberekend. Economische activiteiten die het algemeen belang dienen vormen een uitzondering. In dat geval hoeven de kosten niet integraal te worden doorberekend.

De verantwoordelijk minister, de provinciale staten, de gemeenteraad of het algemeen bestuur van het waterschap stelt vast of er een algemeen belang is en wat dit belang is.

① Economische activiteit: iedere activiteit bestaande uit het aanbieden van goederen en/of diensten op een bepaalde markt.

Overheden verhuren vastgoed. Dit is een economische activiteit. Op basis van de genoemde gedragsregel moeten de overheden dit vastgoed minimaal kostprijsdekkend verhuren. De overheden moeten desgevraagd kunnen aantonen dat alle kosten integraal zijn doorberekend. Ook hier geldt de uitzonderings-bepaling: indien het vastgoed het algemeen belang dient of activiteiten huisvest die dat doen, hoeven de kosten niet integraal te worden doorberekend.

Overheden hebben vastgoed in beide categorieën: een deel dient het algemeen belang, maar een deel ook niet. Daarmee noodzaakt de definitieve inwerkingtreding van de wet MenO om het huurprijzenbeleid van overheden en de administratieve wijze van het doorberekenen van de integrale kosten te checken op conformiteit aan deze wet.

TIP! Het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie heeft een handreiking uitgegeven over de wet MenO. Hierin staan modellen, voorbeelden en verwijzingen naar jurisprudentie. Daarmee biedt het ministerie handvatten voor de beantwoording van vragen over markt- en overheidsproblematiek. Deze handreiking is te downloaden via www.rijksoverheid.nl

Huurprijzenbeleid

Hoe de huur wordt bepaald en aan wie welke huur wordt berekend, wordt vastgelegd in een huurprijzenbeleid.

Er zijn meerdere methoden om een huurprijs te bepalen. Binnen overheden komen drie methoden van huurprijsbepaling het meest voor, te weten:

- marktconforme huur
- kostprijsdekkende huur
- Doelgroephuur.

Marktconforme huur

De marktconforme huur is het huurniveau dat wordt bepaald aan de hand van een analyse van de lokale of regionale huurmarkt. De relatie tussen vraag en aanbod bepaalt de hoogte van de marktconforme huur.

Een marktconforme huur is goed te bepalen voor vastgoed waar voldoende aanbod van is, zoals bedrijfsruimten en kantoren, horeca, kinderdagverblijven, woningen, winkels en parkeergarages.

Kostprijsdekkende huur

De kostprijsdekkende huur is de huur die de verhuurder in staat stelt het saldo van de lasten minus de baten, gedurende de gehele exploitatieperiode van een object of een (deel)portefeuille, te bekostigen.

Doelgroephuur

Een doelgroephuur wordt vaak toegepast om het gebruik van de overheidsaccommodaties door de beoogde doelgroepen mogelijk te maken of te stimuleren. De doelgroephuur kan dan bijvoorbeeld worden bepaald op basis van wat de doelgroep/huurder kan betalen. Bij een doelgroephuur is het belangrijk altijd duidelijk te maken of een subsidie een component van de huur is.

Gebruik in relatie tot huur

Bij commercieel gebruik van overheidsvastgoed kan de verhuuractiviteit van de betreffende overheid worden gekenmerkt als een economische activiteit. In de regel wordt voor dit vastgoed een marktconforme huur gerekend. Nu de wet MenO volledig van kracht is, is het van belang dat die marktconforme huur ook kostprijsdekkend is en dat dit kan worden aangetoond.

Bij sociaal en cultureel gebruik van overheidsvastgoed zal de verhuuractiviteit van overheden niet worden gekenmerkt als economische activiteit. In een besluit, gemaakt door het besluitend orgaan van die overheid, moet dan wel zijn vastgelegd dat de activiteit die plaatsvindt in het vastgoed, of het vastgoed zelf, het algemeen belang dient. Voor vastgoed dat voor sociale en culturele doeleinden wordt gebruikt, wordt vaak een doelgroep huur berekend. Daarbij kan worden gestreefd naar kostprijsdekkendheid op het niveau van de deelportefeuille voor deze doelgroep.

Berekenen van kostprijsdekkende huur

De wet MenO legt niet op hoe de berekening van een kostprijsdekkende huur moet worden uitgevoerd. Wel benoemt de wet MenO dat moet kunnen worden aangetoond dat alle kosten integraal worden doorberekend.

Dit betekent dat alle kosten en ook baten(!) die een verhuurder heeft aan het vastgoed, gedurende de gehele (resterende) exploitatieperiode, moeten worden meegenomen in de berekening. Die kosten en baten zijn gevat in een groot aantal parameters, zoals: de boekwaarde of de initiële investeringskosten, inflatie, rente- en financieringsmethodiek, onderhoudskosten, kosten voor beheer, tussentijdse investeringen en restwaardes van opstal en grond.

Omdat er een tijdsdimensie in deze berekening zit, wordt gebruik gemaakt van de Netto Contante Waarde-methode om de kostprijsdekkende huur te berekenen. Met deze methode worden alle toekomstige kosten en baten naar prijspeil heden toegerekend.

TIP! Met het oog op de definitieve inwerkingtreding van de wet M&O is het aan te raden voor al het overheidsvastgoed, waarvan de verhuur als economische activiteit te kenmerken is, een berekening van de kostprijsdekkende huur uit te voeren om:

- daarmee te controleren of de huidige huur minimaal kostprijsdekkend is
- op basis van de uitkomst de huur aan te passen indien dat nodig blijkt
- te voldoen aan de bewijslast die de wet MenO oplegt.

bbn adviseurs voor overheden

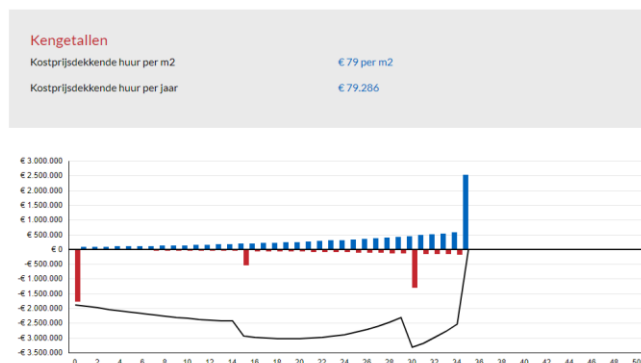
De specialisten van bbn adviseurs adviseren diverse overheden over hun huurprijzenbeleid. Door het aanbrengen van structuur in de wijze waarop huurprijzen voor het overheidsvastgoed worden bepaald, kan op transparante wijze een toepasselijke huur in rekening worden gebracht aan verschillende soorten huurders. Door het berekenen van de kostprijsdekkende huurprijzen wordt er bovendien een degelijk inzicht gecreëerd in de financiële prestaties van het (verhuurbare) vastgoed. Op basis van het verkregen inzicht kan er strategisch worden gestuurd op de vastgoedprestaties op object- en (deel)portefeuille-niveau.

Kostprijsdekkende huur

Het rekenmodel van bbn adviseurs berekent de kostprijsdekkende huur op basis van een groot aantal parameters waaronder: de boekwaarde of investeringskosten, rente, inflatie, verlanige risicopremie bij de inzet van eigen vermogen, (resterende) exploitatieperiode, financieringsmethodiek, exploitatiekosten, tussentijdse investeringen, restwaardes van opstal en grond en dergelijke. De uitkomst van de berekening wordt direct online gepresenteerd en gevisualiseerd.

Gebouwegegevens DCF gegevens Investering/Boekwaarde Waardeverloop Exploitatiekosten Resultaten

Op basis van de door u ingevulde gegevens wordt de kostprijsdekkende huur berekend, uitgedrukt als bedrag per m² en totaalbedrag per jaar. Onderstaande grafiek geeft het verloop van de kosten en opbrengsten weer gedurende de exploitatieperiode bij het berekende kostprijsdekkende huurniveau.



Figuur 1 – rekenool kostprijsdekkende huur (www.bbn.nl)

Vragen?

Interesse of wilt u meer weten over deze whitepaper? Neem dan contact op met:



Dr. Maarten Pullen

afd. manager/adviseur

E MW.Pullen@bbn.nl

T 06 20 81 86 53

geef je plannen de ruimte.

De bouw- en vastgoedwereld is vol van ambitie. Projectontwikkelaars, gemeenten, de zorg, het onderwijs... overal worden mooie toekomstplannen gemaakt voor de omgeving waarin wij wonen en werken. Plannen die antwoord geven op klimaatverandering, verstedelijking, vergrijzing, digitalisering. Plannen die vragen om denken in mogelijkheden in plaats van beperkingen.

bbn geeft je de ruimte om je plannen wáár te maken. Dit doen wij door elk project met een open blik te benaderen. Door verder te kijken dan wat voor de hand ligt. En door met grensverleggende oplossingen te komen. Hoe groter je uitdaging, hoe gemotiveerder wij zijn om er een succes van te maken. Of je nu circulair wilt bouwen, een architectonisch statement wilt maken of een bestaand gebouw wilt transformeren naar een nieuwe bestemming.

Met 120 specialisten op het gebied van strategie voor gebouw en gebied, vastgoedmanagement, directievoering en toezicht, bouwkostenmanagement en proces- en projectmanagement biedt bbn je in elke fase van het bouwproces de juiste expertise en ondersteuning. Zo creëren we condities waarin jij je ambities de vrije loop kunt laten. Geef je plannen de ruimte.