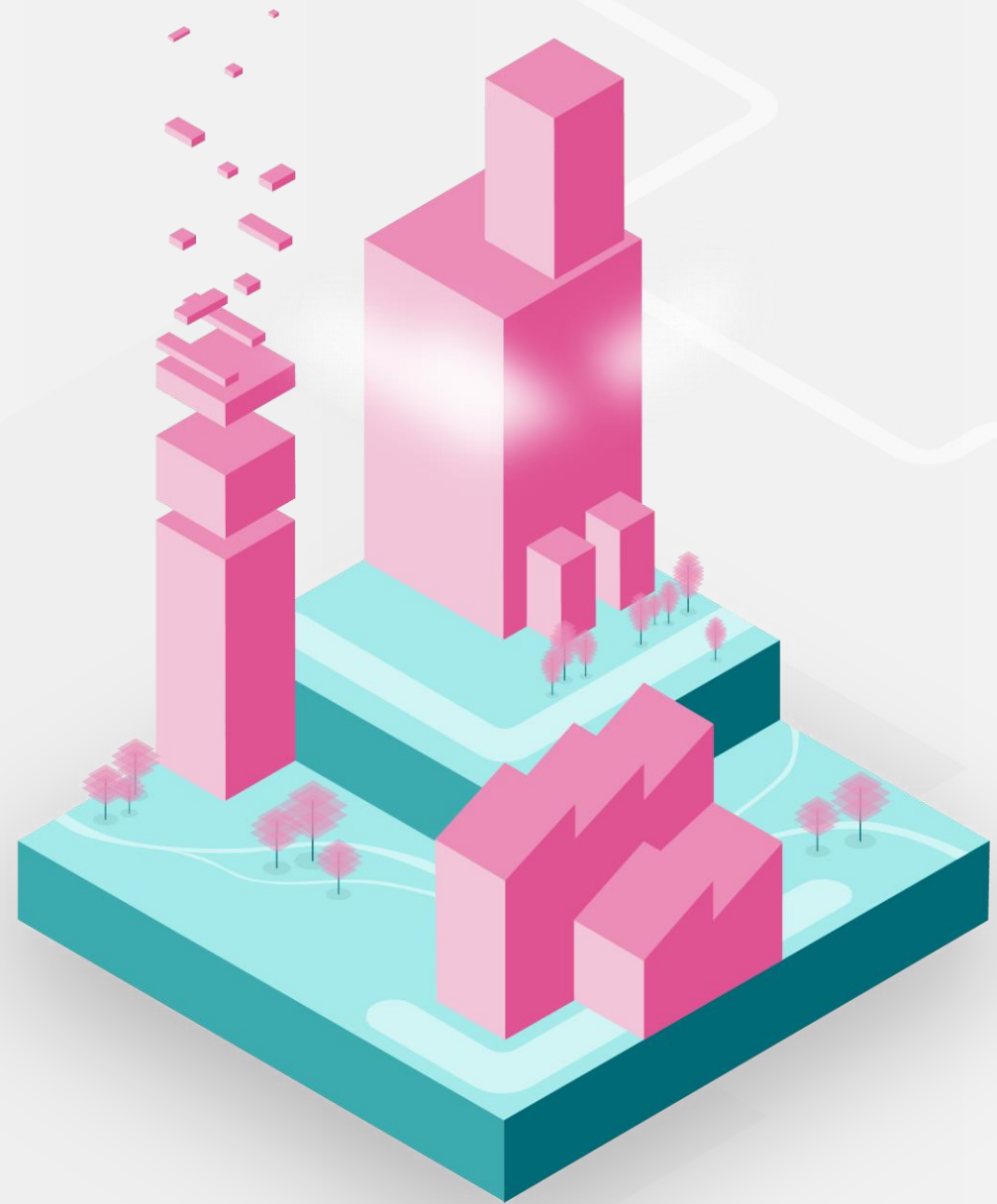


REPUBLIC^Q



Huurprijsbeleid

Bouwstenen voor sociaal

8 april 2024

Inhoud

1. Introductie
2. Achtergrond wet markt en overheid
3. Wijziging van de wet
4. Huurprijsmethodiek
5. Vooruitblik

1. Introductie



Leoniek

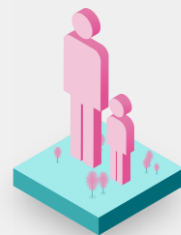
L. Driessens MSc.

l.driessens@republiq.nl

[06 301 061 24](tel:0630106124)

Over Republicq

- Vastgoed staat allesbehalve stil, wij adviseren over complexe vraagstukken die daarbij horen
- Wij begeleiden grote projecten, bedenken een vastgoedstrategie of zetten koers in de organisatie
- Wij helpen om beter onderbouwde beslissingen te nemen, beslissingen die beter bij je passen
- Dit gaat niet alleen maar over geld, maar ook over mensen en - niet te vergeten - het klimaat
- De juiste beslissing is ook over tien jaar - of over vijftig jaar - nog steeds de juiste beslissing
- We zijn ervaren vastgoedadviseurs, maar onze aanpak is vernieuwend
- We zetten volop in op big data, dat is waarom Republicq voor de helft bestaat uit data scientists



1. Achtergrond wet Markt & Overheid

- Op 1 juli 2012 is de Wet Markt en Overheid in werking getreden.
- Tijdelijk karakter, wet zou per 1 juli 2017 vervallen.
- De wet is inmiddels vier keer verlengd met een periode van twee jaar, inmiddels tot 1 juli 2025.
- Wet is in 2016 geëvalueerd. Op basis daarvan wetswijziging voorgesteld.
- Op 7 december 2021 is het wetsvoorstel tot wijziging ingediend bij de Tweede Kamer.
- Voortgang van het wetsvoorstel heeft vertraging opgelopen.
- Volgende plenaire vergadering staat gepland op 22 april 2024.

1. Achtergrond wet Markt & Overheid

- Doel: oneerlijke concurrentie door de overheid voorkomen
- Eén van de gedragsregels van deze wet is dat overheden hun producten of diensten niet onder de kostprijs mogen aanbieden. Hieronder valt ook het verhuren van ruimten of gebouwen door gemeenten.
- ‘Verhuur van ruimten in overheidsvastgoed’ staat in de handreiking benoemd als economische activiteit.
- Uitzonderingen op deze wet:
 - Specifieke organisaties (onderwijs, onderzoek, publieke omroepinstellingen, sociale werkplaatsen)
 - Levering van goederen of diensten aan andere overheden ter uitvoering van hun publiekrechtelijke taak.
 - Economische activiteiten waarvoor staatssteun is toegekend
 - Economische activiteiten of bevoordelingen van overheidsbedrijven in het **algemeen belang**

2. Wijziging van de Wet markt en overheid

- Een algemeen-belangbesluit moet zorgvuldig zijn voorbereid en voldoende zijn gemotiveerd
- Rechter komen tot de conclusie dat besluiten vaak gebrekkig zijn en niet voldoen aan de eisen uit de wet.

Gemeente Hengelo - parkeergarage

- Algemeen belang besluit moet voldoende gemotiveerd zijn.
- [...] Het besluit van 3 december 2014 geeft geen gedegen onderbouwing van de algemene belangen die daarmee zijn gediend en van de wijze waarop het die algemene belangen beschermt. Pas in het bestreden besluit stelt appellant - kort gezegd - dat (de aanwezigheid van) de gemeentelijke garage hinderlijk foutparkeren in het desbetreffende deel van de binnenstad voorkomt, parkeerstromen reguleert en dat lagere parkeertarieven leiden tot meer bezoek aan de binnenstad. Appellant heeft echter geen enkel onderzoek verricht naar de (mogelijke) effecten van een lager parkeertarief van de gemeentelijke garage op het voorkomen van hinderlijk foutparkeren, regulering van de parkeerstromen en het bezoek aan de binnenstad. Het is **onvoldoende duidelijk gemaakt**, anders dan door het uitspreken van de hoop en de verwachting, in hoeverre een lager parkeertarief van de gemeentelijke garage aan deze belangen een bijdrage kan leveren. In algemene zin valt op dat iedere **feitelijke onderbouwing van de stellingen van appellant ontbreekt**. [...]

Bron <https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:CBB:2018:660>

Gemeente Zeewolde - Jachthaven

- Algemeen belang besluit moet voldoende gemotiveerd zijn. Wanneer er geen algemeen belang besluit is genomen voor een activiteit moeten de integrale kosten doorberekend worden.
- [...] Appellant heeft zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de exploitatie van de Aanloophaven een activiteit is die plaatsvindt in het algemeen belang. Appellant heeft **onvoldoende zorgvuldig onderzoek gedaan**, waardoor het besluit van 28 mei 2015 niet deugdelijk is gemotiveerd. Zoals de Commissie bezwaarschriften van de gemeente Zeewolde in haar advies heeft overwogen, is de enkele stelling dat het toerisme (daadwerkelijk) wordt bevorderd door het financieel (enigszins) aantrekkelijker maken van het aanleggen in de Aanloophaven, onvoldoende. Appellant heeft geen onderzoek verricht naar de (mogelijke) effecten van de hoogte van het liggeld in de Aanloophaven op de toeristische aantrekkingskracht van de gemeente, alsmede naar de (positieve of negatieve) effecten hiervan op de exploitatie van andere jachthavens, zoals die van de Jachthaven. Daardoor **ontbreekt iedere feitelijke onderbouwing**.

Bron <https://www.acm.nl/nl/publicaties/publicatie/14415/Zeewolde-overtrad-wet-Markt-en-Overheid-bij-exploitatie-haven>

Gemeente Heumen - sportcomplex

- Met exploitatiebijdragen mag geen verkapte korting gegeven worden op de huurprijs.

[...] ACM stelt dat appellant met het in bruikleen geven en de verhuur van de sportaccommodatie een economische activiteit verricht. [...]

[...] Het CBb oordeelt dat de ACM de **exploitatiebijdrage als kostenpost** mocht betrekken bij de beoordeling van de berekening van de integrale kosten van de verhuur van het sportcentrum. De reden daarvoor is dat de exploitatiebijdrage direct is gekoppeld aan de verhuur van het sportcomplex. Verder is van belang dat uit de afspraken tussen de gemeente en de exploitant **niet** volgt dat de exploitatiebijdrage **uitsluitend is bestemd voor de maatschappelijke activiteiten** in het sportcomplex..[...]

Bron <https://www.acm.nl/nl/publicaties/uitspraak-cbb-markt-en-overheid-inzake-verhuur-sportcomplex-gemeente-heumen>

2. Wijziging van de Wet markt en overheid

- Uitkomsten evaluatie:
 - Besluiten zijn vaak onvoldoende **gemotiveerd** (niet / onvoldoende aandacht voor oneerlijke concurrentie)
 - Te weinig aandacht voor **gevolgen** van algemeen belangbesluit voor ondernemers
 - Ondernemingen zijn niet genoeg **betrokken** bij het besluitvormingsproces
- Wetsvoorstel:
 - Aanvullende eisen t.a.v. motivatie
 - Verplichte consultatie
 - Verplichte evaluatie
- Mogelijkheden voor algemeen-belangbesluit worden ingeperkt en extra aandacht voor kostprijsdekkende huur.

Aanvullende eisen t.a.v. motivatie

- I. Beschrijving van de activiteit waarvoor de algemeenbelanguitzondering wordt ingeroepen
- II. Beschrijving van het algemeen belang dat met het besluit wordt gediend
- III. Duiding van de noodzaak om de algemeenbelanguitzondering in te roepen
- IV. Beschrijving van de gevolgen van het gebruik van de algemeenbelanguitzondering op ondernemers
- V. Afweging van de noodzaak van afwijking van de gedragsregels op grond van het algemeenbelangbesluit enerzijds, tegenover het effect op ondernemers anderzijds

Consultatie

- Verplicht
- Uiterlijk twee weken voor de consultatie kennisgeving (vormvrij)

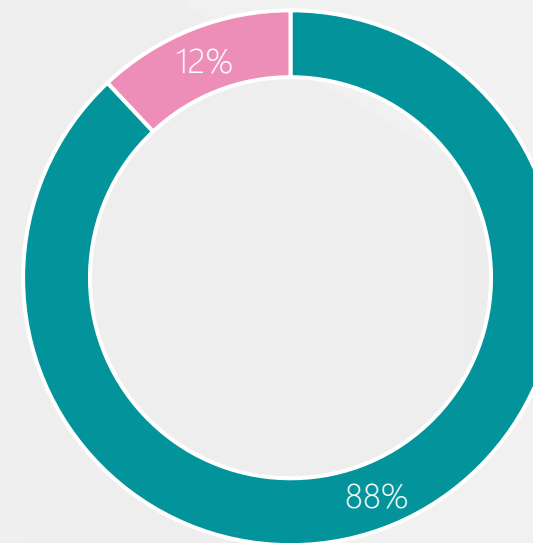
Evaluatie

1. nagaan of het verrichten van een bepaalde economische activiteit door het bestuursorgaan nog steeds in het algemeen belang is;
2. bekijken of het voor het dienen van het algemeen belang nog steeds nodig is om de gedragsregels van de wet markt en overheid niet toe te passen;
3. nagaan wat de gevolgen van het gebruik van de algemeenbelanguitzondering op ondernemers zijn geweest;
4. bekijken of de marktomstandigheden zijn veranderd: als er bijvoorbeeld eerst geen ondernemers waren die de activiteit verrichten, dan dienen bestuursorganen te kijken of er nu wel ondernemers zijn die de activiteit (kunnen) verrichten;
5. de reactie van ondernemers afkomstig uit de ondernemersconsultatie
6. bekijken of de afweging tussen het belang van afwijken van de gedragsregels en de gevolgen daarvan voor ondernemers nog steeds noodzakelijk is.

3. Kostprijsdekkende huur

- Wet Markt en Overheid maakt gemeenten verplicht een kostprijsdekkende huur in rekening te brengen.
- Drie stappen zoals opgenomen in de 'Handreiking Wet Markt en Overheid' (1 juli 2021):
 1. Welke soort goederen en diensten
 2. Kostensoorten
 3. Toerekening

Maakt u gebruik van een kostprijsdekkend huurmodel?



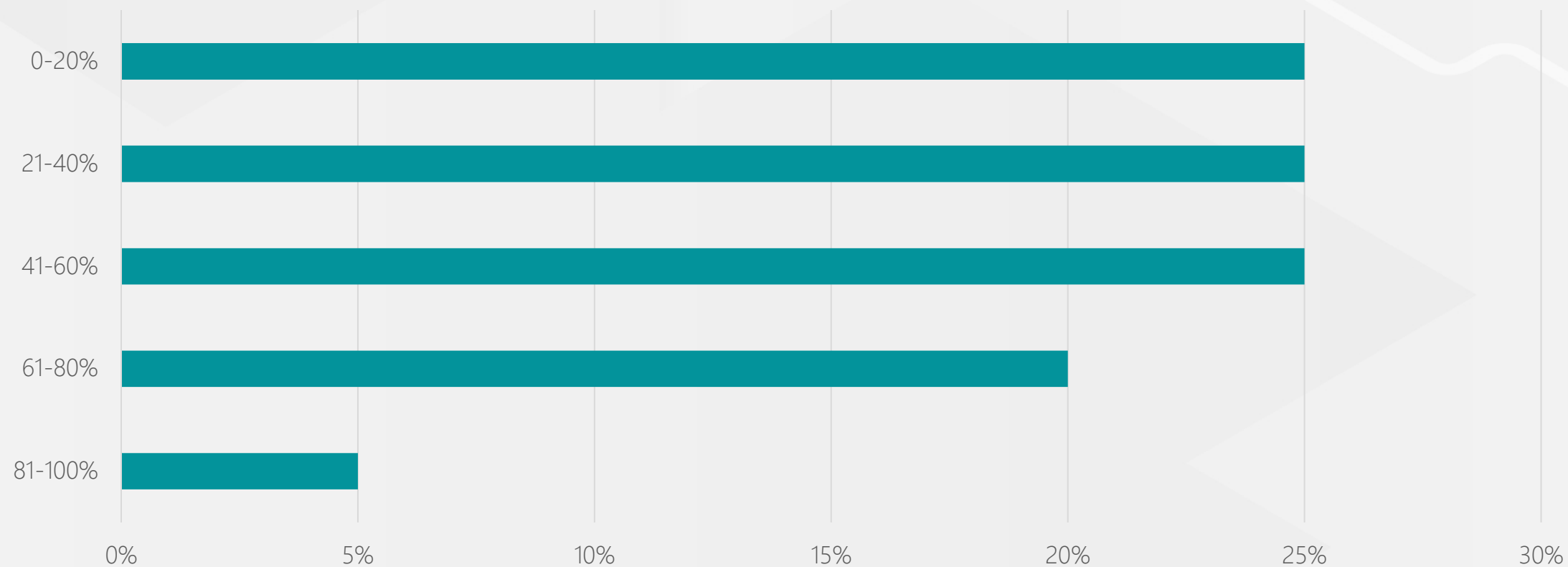
■ Ja ■ Nee

Stap 1: welke soort goederen en diensten?

- 'Verhuur van ruimten in overheidsvastgoed' staat in de handreiking benoemd als economische activiteit.
- De Wet Markt en Overheid benoemt een aantal uitzonderingen waarvoor de wet niet geldt:
 1. Specifieke organisaties (onderwijs of onderzoeksinstituten, publieke omroepinstellingen, sociale werkplaatsen)
 2. Levering van goederen of diensten aan andere overheden of overheidsbedrijven ter uitvoering van hun publiekrechtelijke taak.
 3. Economische activiteiten of bevoordelingen van overheidsbedrijven die plaatsvinden in het algemeen belang
 4. Economische activiteiten waarvoor staatssteun is toegekend

Stap 1: welke soort goederen en diensten?

Voor welk aandeel van de portefeuille wordt een kostprijsdekkende huur gehanteerd?

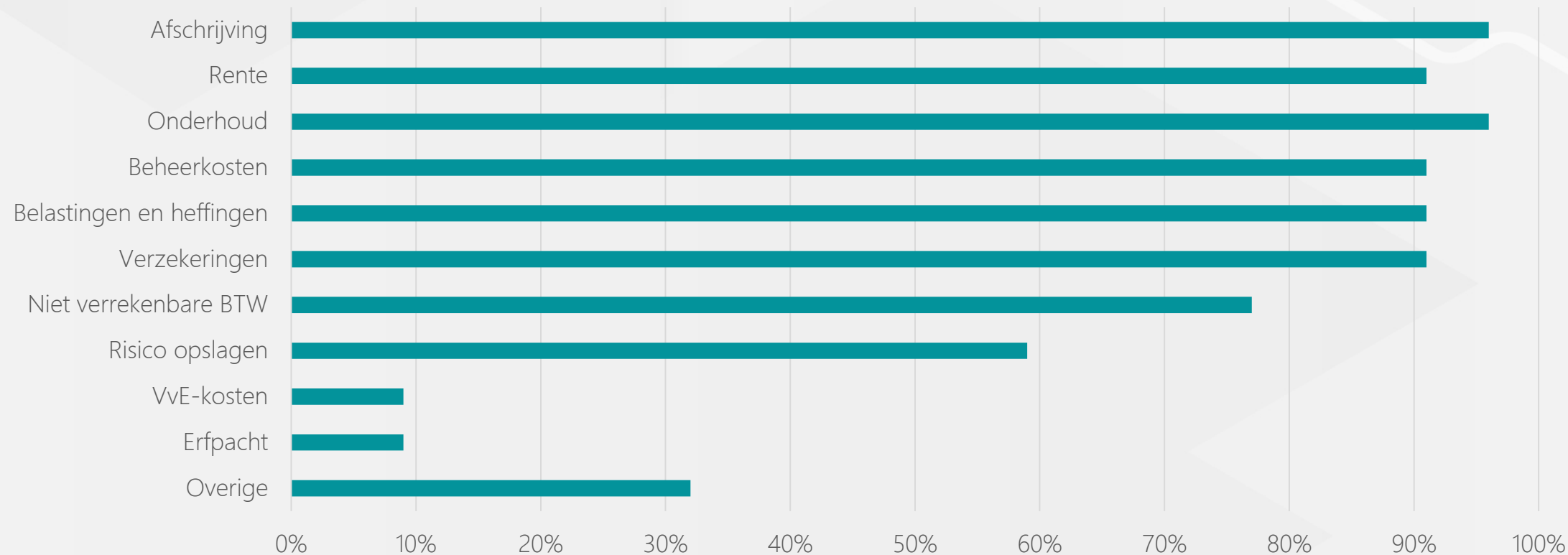


Stap 2: kostensoorten

- “Overheden moeten ten minste de integrale kosten van hun goederen of diensten in hun tarieven doorberekenen” (Wet Markt en Overheid)
- In ieder geval de volgende kosten moeten in aanmerking genomen worden:
 - Operationele kosten
 - Afschrijvings- en onderhoudskosten
 - Vermogenskosten
- De omschrijving in de handreiking is niet limitatief en biedt ruimte om ook andere kostensoorten mee te nemen in de verrekening (bijvoorbeeld risico-opslagen)
- In de nota van toelichtingen op de Wet Markt en Overheid is het volgende opgenomen: “Het ligt in de rede voor de bepaling van de kosten van activa zo veel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande boekhoudkundige methodieken van overheden, zoals ten aanzien van de waardering, en afschrijvingen van activa e.d”

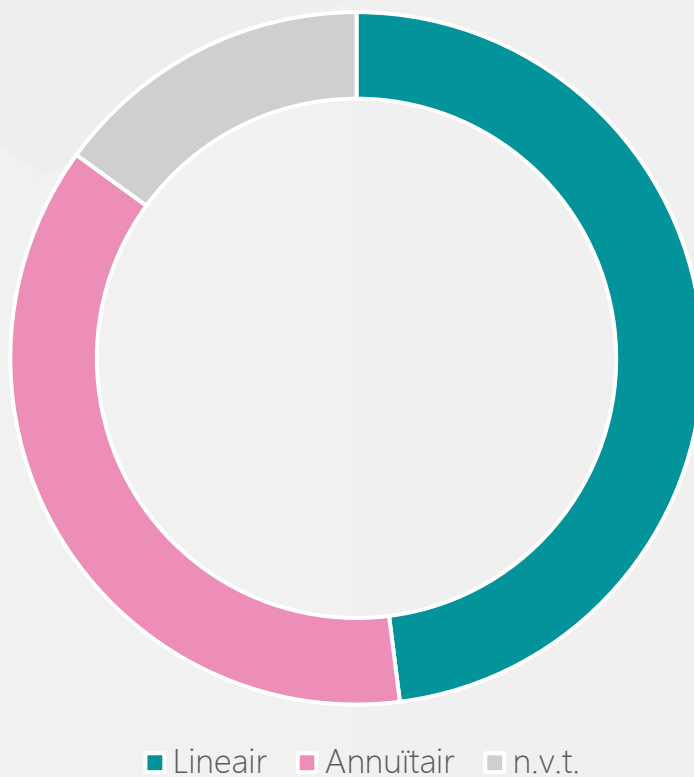
Stap 2: Kostensoorten

Welke kostensoorten worden meegenomen in de berekeningssystematiek?

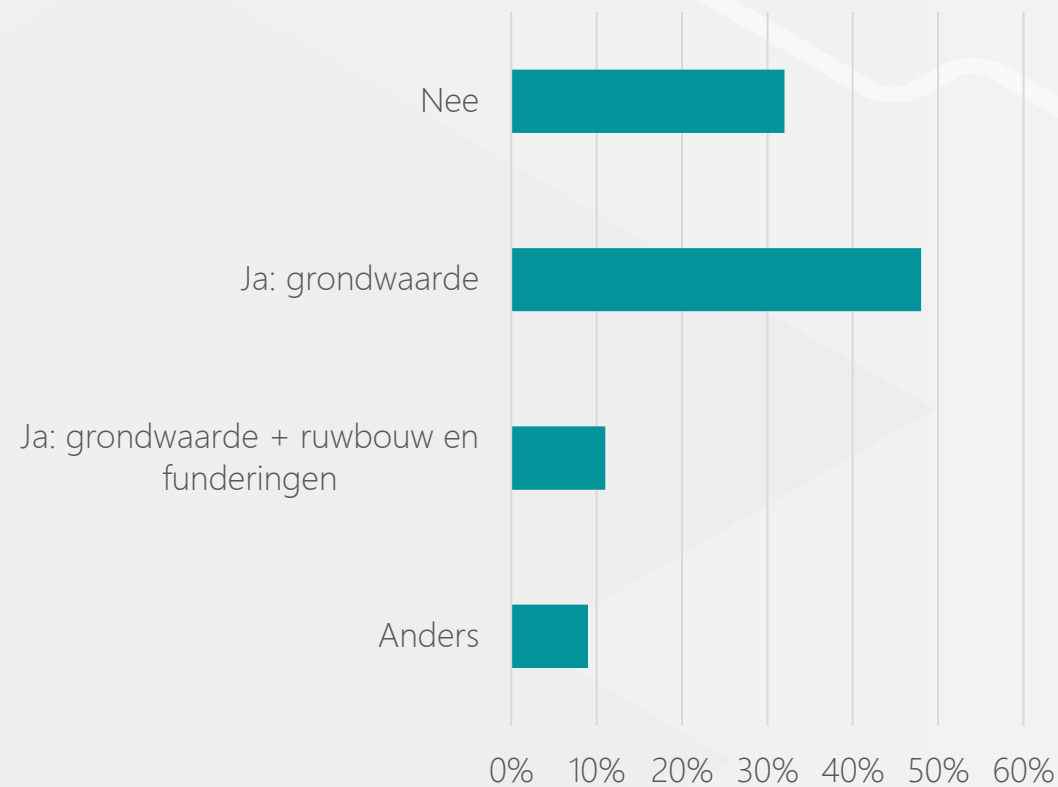


Stap 2: Kostensoorten - afschrijving

Afschrijvingsmethodiek

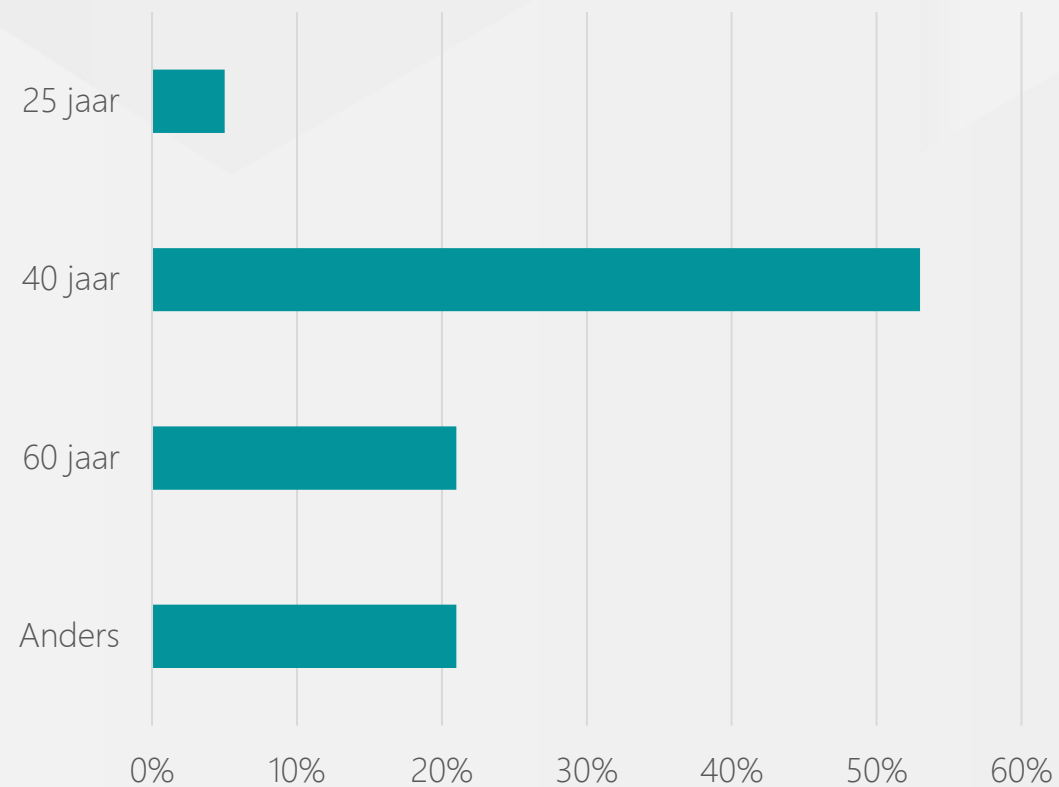


Toepassing restwaarde

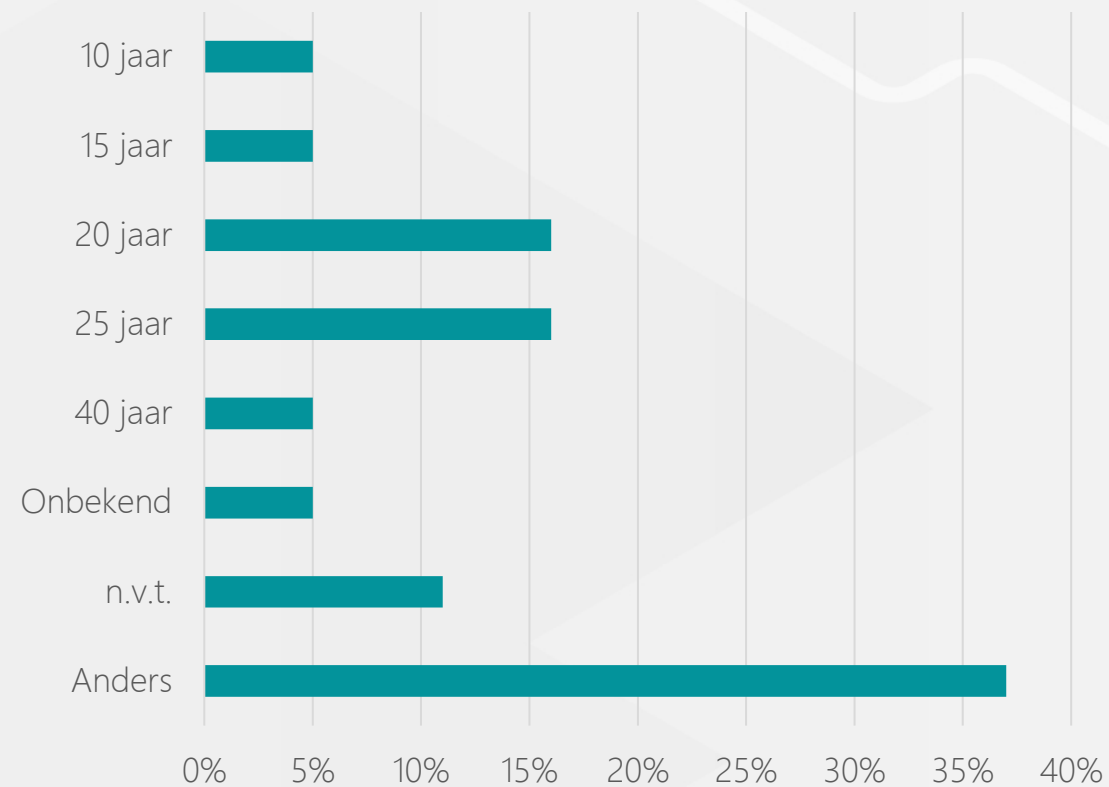


Stap 2: Kostensoorten - afschrijving

Afschrijvingstermijn - nieuwbouw



Afschrijvingstermijn - herinvesteringen



Stap 3: toerekening

Voor de bepaling van de huurprijs zijn twee onderwerpen van belang:

1. Aggregatieniveau

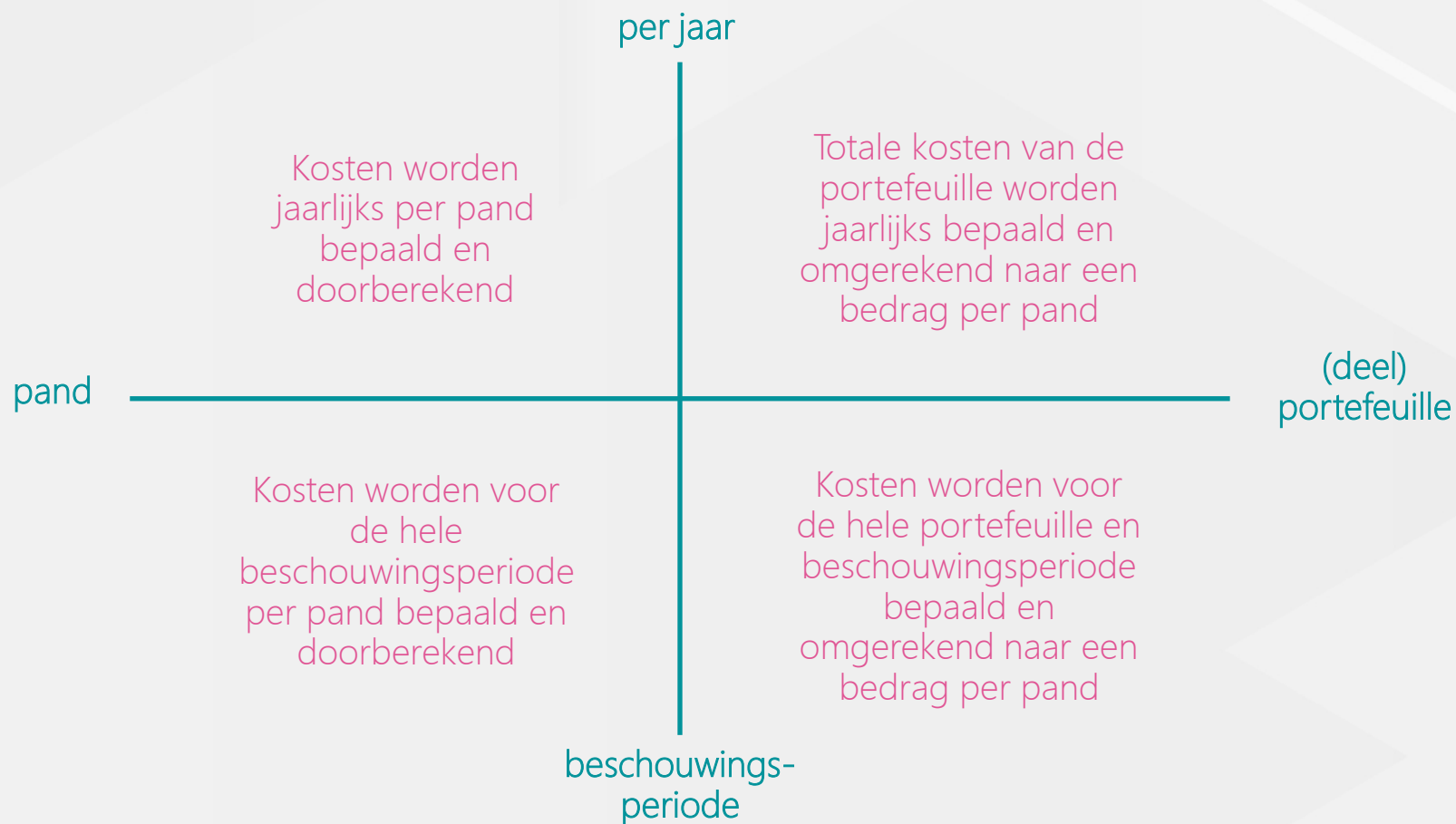
- Het doorberekenen van de kosten kan op verschillende niveaus plaatsvinden
- Meest zuiver is om kosten specifiek toe te kennen aan een object, of aan een huurcontract in een object
- Wetgever geeft aan dat kostendoorrekening niet per sé per goed of dienst hoeft plaats te vinden
- Kostenberekening en -toerekening kan plaatsvinden voor een categorie van dezelfde of soortgelijke goederen of diensten mits zij betrekking hebben op dezelfde markt

Stap 3: toerekening

2. Beschouwingsperiode

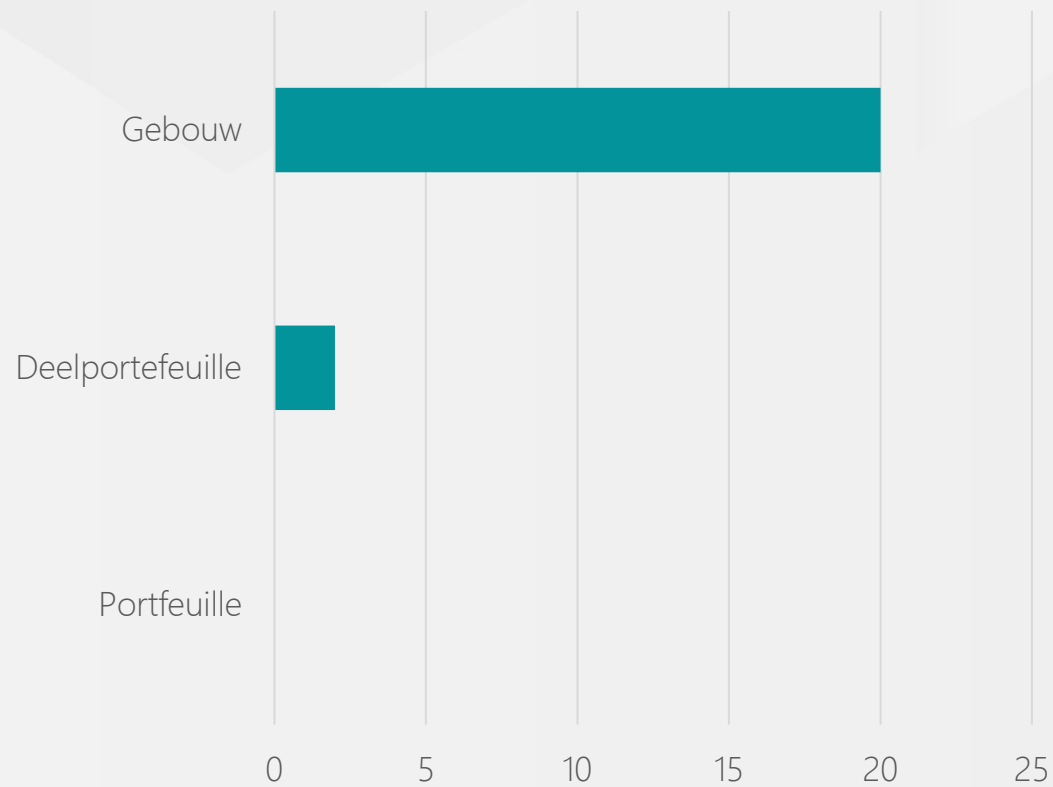
- Totale jaarlijkse kosten fluctueren gedurende exploitatieperiode
- Wetgever geeft aan dat fluctuaties meerjarig verrekend mogen worden in de integrale kosten die verrekend worden
- Voor onderhoud wordt vaak een meerjarig gemiddelde vanuit het MJOP gehanteerd
- Het is ook mogelijk andere kostensoorten meerjarig te verrekenen (en zo bijvoorbeeld aanvullende investeringen mee te nemen)

Stap 3: toerekening

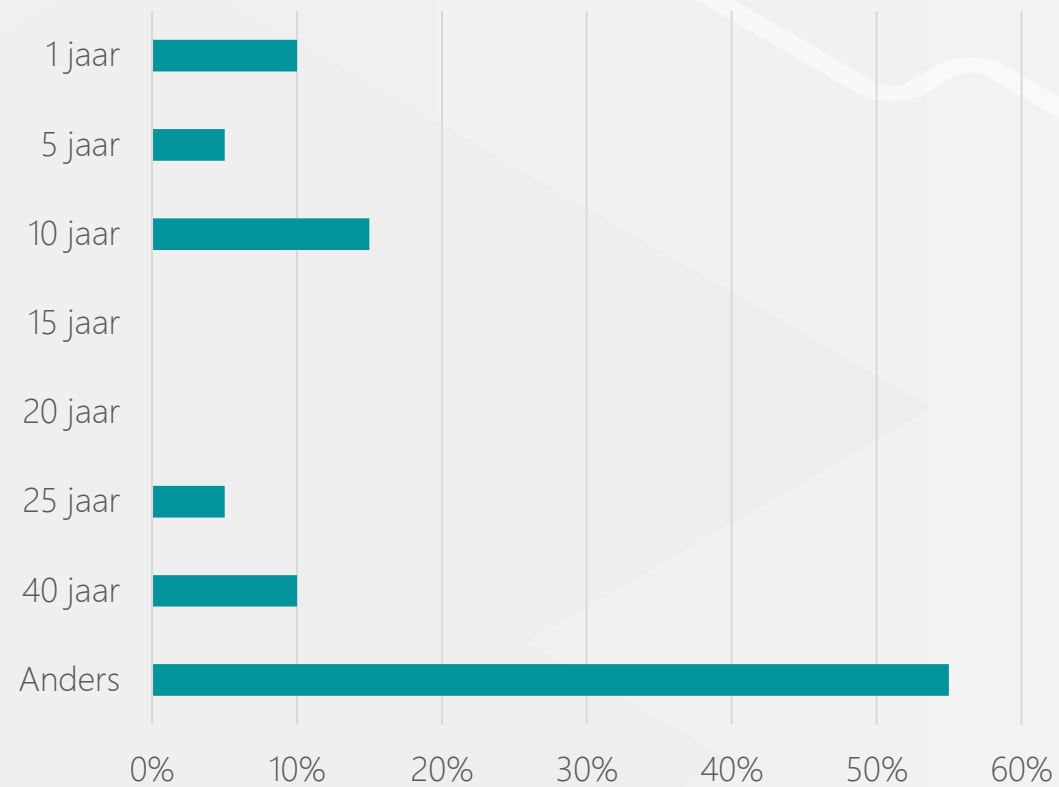


Stap 3: toerekening

Aggregatieniveau



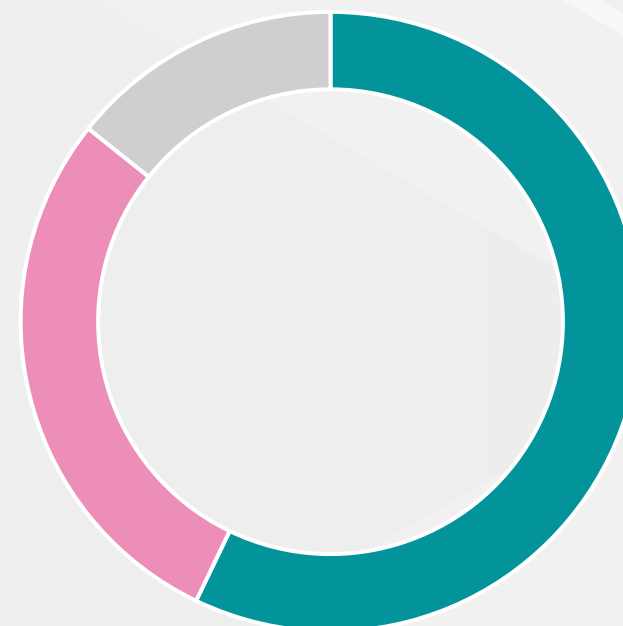
Beschouwingsperiode



Investeringsen

- Hoe ga je om met (verduurzamings)investeringen?
 - Als kapitaallasten
 - Vanuit MJOP
 - Besparing energielasten in huurverhoging

Investeringsen onderdeel van
huurprijsmethodiek?



■ Ja ■ Nee ■ n.v.t.

Vooruitblik

- Huidige wet voor de tweede keer verlengd, nu tot 1 juli 2025
- Meer aandacht voor herziening algemeen-belangbesluiten
- Meer aandacht voor berekening kostprijsdekkende huur

14 mei: Vastgoed met een missie

- Kansen in het corporatie- en maatschappelijk vastgoed centraal
- Verschillende thema's waaronder:
 - vastgoedsturing
 - verduurzaming
 - netcongestie
 - kostprijsdekkende huur
- Dinsdag 14 mei | 10.00 – 15:30 uur
- 's-Hertogenbosch
- Meer informatie en aanmelden: www.vastgoedmeteenmissie.nl