

Hoe kunnen gemeenten voldoen aan de Wet Markt en Overheid?

01-07-2015 13:40

Drie jaar na de inwerkingtreding van de Wet Markt en Overheid (hierna: Wet MenO) worstelen veel gemeenten nog met de implementatie van deze wet. In deze blog nemen Ariën Versteeg en Erik Vlaming van Fakton u mee in hun ervaring van de impact bij de verhuur van gemeentelijk vastgoed.

Gelijk speelveld voor overheid en markt

De Wet MenO bevordert een gelijk speelveld tussen overheidsorganisaties en marktpartijen om zo oneerlijke concurrentie tegen te gaan. Eén van de gedragsregels in de Wet MenO is dat overheden minimaal de integrale kosten van een economische activiteit in de huurprijs doorberekenen. De 'Handreiking markt en overheid' merkt de verhuur van ruimten in overheidsvastgoed aan als een economische activiteit. De doorberekening van ten minste de integrale kosten maakt dat de contracthuur wel hoger maar niet lager mag zijn dan de huurprijs die nodig is om de integrale kostprijs af te dekken.

Gemeenten verhuren hun vastgoed aan verschillende partijen, zoals maatschappelijke organisaties, bedrijven en particulieren. De huurprijs is vaak historisch ontstaan. Veel maatschappelijke organisaties huren vastgoed van de gemeente én ontvangen subsidie van de gemeente. Geregeld subsidiëren gemeenten hun maatschappelijke organisaties via een lage huur. Deze huurprijs is lager dan de huurprijs op basis van een integrale kostendoorrekening.

Tot 1 juli 2014 gold een overgangsperiode bedoeld om de werkwijze van gemeenten aan te passen aan de nieuwe regels. Vanaf 1 juli 2014 handhaaft de Autoriteit Consument en Markt de Wet MenO. Let wel: bepalingen in een huurovereenkomst die in strijd zijn met de Wet MenO zijn in beginsel nietig. Dit betekent dat concurrerende verhuurders zich kunnen beroepen op de nietigheid van het huurcontract.

Gemeenten moeten bestaande huurcontracten, waar de huurprijs op basis van de integrale kostendoorrekening hoger is dan de huidige contracthuur, aanpassen. Maar er zijn alternatieven.

Algemeen Belang Besluit maakt vrijstelling mogelijk

Gemeenten kunnen besluiten om een activiteit met een groot maatschappelijk belang vrij te stellen van de invloedssfeer van de Wet MenO, met een zogenaamd Algemeen Belang Besluit. Met de vaststelling vallen activiteiten niet langer onder de gedragsregels van de Wet MenO. Gemeenten hoeven dan voor de aangewezen activiteiten niet de integrale kosten in de huurprijs door te berekenen. Het nemen van een Algemeen Belang Besluit is vergelijkbaar met de aanwijzing van een dienst van algemeen economisch belang (DAEB) op grond van het EU-Verdrag. Dat vraagt een zorgvuldige afweging, omdat een Algemeen Belang Besluit een besluit is in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Een besluit staat daarmee open voor bezwaar en beroep. Belanghebbenden kunnen zo een besluit aanvechten om hun belangen te verdedigen.

Alle verhuringen in overheidsgebouwen als 'algemeen belang' aanmerken is een kwetsbare optie. Vaak verhuurt u een deel van uw vastgoed aan commerciële partijen. Hanteert u dan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet MenO, een huurprijs op basis van tenminste een integrale kostendoorrekening? Hoe bepaalt u deze integrale kosten en wat betekent dit voor de verhuur van gemeentelijk vastgoed?

Een gemeente kan uiteraard besluiten om de integrale kosten van vastgoed aan de huurder door te berekenen, en dat via subsidies te compenseren. Voor de huurder én de gemeente is dit een kwestie van 'vestzak-broekzak'; het saldo van huur en subsidie blijft gelijk. Op die manier volgt de gemeente de wet en ontstaat bovendien transparantie in de mate waarin de gemeente activiteiten subsidieert.

Integrale kostendoorrekening: hoe werkt dat en wat heeft u daarvoor nodig?

De Wet MenO laat overheden vrij in de wijze waarop zij integrale kosten doorrekenen. Wij geven enkele voorbeelden. Algemene beginselen van kostprijsadministratie in de Mededingingswet en Transparantierichtlijn blijven echter leidend. Daar komen wij in deze paragraaf later op terug.

Het begrip integrale kostendoorrekening geeft, vrij vertaald, aan dat alle kosten die zich bij de verhuur van vastgoed aandienen in de huurprijs doorberekend worden. Denk hierbij aan kapitaalslasten, onderhoudskosten, beheerkosten, belastingen en verzekeringspremie. De kostprijsdekkende huurprijs is een manier om de integrale kosten door te berekenen. U berekent dan de huur waarmee de gemeente haar kosten dekt én het vereiste rendement maakt op het vastgoed. De methodiek van kostprijsdekkende huur kent verschillende varianten:

- Kapitaalslastenmethode

De kostprijsdekkende huur is elk jaar een optelsom van de optredende kosten. Deze kosten bestaan uit de exploitatielasten en de kapitaalslasten in de vorm van rente en afschrijving.

- Discounted Cash Flow (DCF)

De kostprijsdekkende huur wordt op basis van alle toekomstige in – en uitgaven berekend. Meer specifiek: de contante waarde van de huurkasstroom op basis van de kostprijsdekkende huur is gelijk aan de contante waarde van alle kosten en investeringen minus de contante waarde van de restwaarde.

Gemeenten kunnen zowel de kapitaalslastenmethode als de DCF-methode op verschillende manieren vormgeven door keuzen te maken in uitgangspunten voor onder meer aanvangsinvestering en restwaarde. Om op een eenduidige en transparante wijze een integrale kostendoorrekening van gemeentelijke objecten te berekenen, zal de gemeente een keuze moeten maken in methodiek. Kiest u voor de boekwaarde of WOZ-waarde van een object als uitgangspunt voor de integrale kostendoorrekening? Welke restwaardemethodiek hanteert u? Hoe bepaalt u de resterende levensduur van een object? Hoe sluit dit aan bij uw manier van afschrijven en het Besluit Begroting en Verantwoording lagere overheden (BBV) en hoe sluit de methode aan bij uw jaarlijkse begroting? Welke methodiek past het beste bij de indexering van uw huurcontracten? Deze keuzes hangen samen met de algemene beginselen van kostprijsadministratie.

Voor het berekenen van de kostprijsdekkende huurprijs heeft u van uw objecten uiteenlopende gegevens nodig. Denk hierbij aan de boekwaarden en WOZ-waarden van gronden en opstallen, afschrijftermijnen, meerjarenonderhoudsplanningen, meetstaten en informatie over de BTW-positie van uw huurders.

De 'Handreiking markt en overheid' geeft aan dat het zinvol is bij economische activiteiten een dossier bij te houden, waarin de gemeente aantoont dat de kosten integraal zijn doorberekend.

Prijs gemeente zich uit de markt?

Wanneer u courant vastgoed aan commerciële partijen verhuurt, is ook de markthuurl van belang. In het geval dat de kostprijsdekkende huur hoger is dan de markthuurl, prijst u zich als gemeente bij verhuur van vastgoed uit de markt wanneer u volgens de Wet M&O de kostprijsdekkende huur hanteert. Er zijn immers goedkopere alternatieven en het vastgoed komt leeg te staan. Dit ligt naar onze mening niet in lijn met het doel van de Wet MenO; het bevorderen van een gelijk speelveld. Met een huurwaardetaxatie kunt u de markthuurl onafhankelijk laten vaststellen en vastgoed tegen markthuurl verhuren. Hiermee verstoort de gemeente het gelijke speelveld niet en handelt u in de geest van de Wet M&O.

VASTGOED JOURNAAL

Voor veel gemeenten ontwikkelde Fakton inmiddels een huurprijsmodel op maat. Zij kregen daarmee een rekenmethodiek met bijbehorend instrument in handen om per object en voor de gehele portefeuille een integrale kostendoorrekening te maken. Zij voldoen daarmee aan de gedragsregel van de Wet MenO en lopen niet langer het risico op nietige huurovereenkomsten en correctieve handhaving door de Autoriteit Consument en Markt.

Ariën Versteeg en Erik Vlaming werken voor Fakton. Zij zijn bereikbaar op 010 300 6000 of via e.vlaming@fakton.com