

### **Advies aan de Vlaamse Gemeenschap met betrekking tot de huurovereenkomst voor “kantoor 2023”**

Op 17 juli 2018 heeft de Vlaamse Gemeenschap advies gevraagd aan het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) met betrekking tot de aanrekening in de overheidsrekeningen van een ontwerp van huurovereenkomst.

De Vlaamse Gemeenschap heeft in 2017 een gunningstraject gestart om een nieuw gebouw te huren vanaf eind 2023 (genaamd kantoor 2023). De Vlaamse Gemeenschap wenst haar ambtenaren die momenteel verspreid zitten op diverse locaties te groeperen in een modern en efficiënt kantoorgebouw. De strakke timing verklaart waarom de ingediende projecten ontwikkelingsrijpe projecten zijn, en geen projecten die louter werden opgezet op vraag van de Vlaamse Gemeenschap. Er zijn momenteel 3 projecten die nog in aanmerking komen. Het gaat telkens om projecten van private promotoren.

Voor deze adviesaanvraag werd een ontwerp van huurovereenkomst overgemaakt.

#### **Advies INR**

Het ontwerp van huurcontract tussen de verhuurder en de Vlaamse Gemeenschap vertoont de volgende kenmerken:

- Het betreft een generiek kantoorgebouw, met archiefruimte en loketfuncties. Gelet op de strakke timing die wordt opgelegd (verhuizing in 2023) dienden de kandidaten al over een ontwikkelingsrijp project te beschikken (zakelijke rechten, eerste ontwerpen, voorbereiding vergunningsaanvraag).
- Het betreft een contract met een duurtijd van 18 jaar, zonder contractuele mogelijkheid tot automatische verlenging of aankoopoptie.
- De verhuurder staat in voor het volledig technisch onderhoud van het gebouw gedurende de huurperiode en neemt zowel het eigenaarsonderhoud als het huurderonderhoud ten laste.
- De huurder heeft de burgerrechtelijke mogelijkheid om een ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen in het geval van een wanprestatie van door de verhuurder, bijvoorbeeld ten gevolge een ernstige beschadiging of vernietiging van het gebouw.
- Er zijn energieprestatie-eisen voorzien die kunnen leiden tot verminderingen van de huurprijs.
- De onroerende voorheffing is ten laste van de huurder. De verhuurder verzekert het gebouw door middel van een polis “All-risk gebouw” en een polis “Burgerlijke Aansprakelijkheid Gebouw”. De huurder stort de verzekeringspremies die werden betaald door de verhuurder terug.

Gelet op ESR-paragrafen 15.08 tot 15.22 die het onderscheid tussen een operationele leasing en financiële leasing verduidelijken, is het INR van oordeel dat het huurcontract kan worden beschouwd als een operationele leasing<sup>1</sup>.

De huurperiode is beduidend korter dan de levensduur van het gebouw. Er is geen wedersamenstelling van de investering over de duur van de huurovereenkomst. De structurele integriteit voor het gebouw, het eigenaarsonderhoud, het huurdersonderhoud en diverse verminderingen op de huurprijs indien bepaalde prestaties niet worden gehaald, zijn risico's voor de eigenaar.

Op basis van het voorgaande besluit het INR dat de private promotor de meerderheid van de risico's en beloningen heeft die aan het gebouw verbonden zijn vóór, gedurende en na de huurperiode en dat dit huurcontract daardoor dient te worden beschouwd als een operationele leasing.

21/09/2018

---

<sup>1</sup> Conform eerdere adviezen van het INR, en zoals ook al aangegeven door Vlaamse Gemeenschap in de adviesaanvraag, dienen de inrichtingswerken die de verhuurder laat uitvoeren ten behoeve van de huurder in één keer in de uitgaven van de Vlaamse Gemeenschap te worden geregistreerd.