Bijlage 6 – Notitie bepalen omzetafhankelijke huur

De gemeente en de tramorganisaties zijn overeengekomen dat de huurprijs, die niet lager zal zijn dan is opgenomen in artikel 4.1 en 4.2 van de Overeenkomst tramorganisaties – gemeente Amsterdam, tramloods en traminfrastructuur Havenstraatterrein, afhankelijk is van de omzet van De Tramorganisaties, om te voorkomen dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Daarmee wordt gewaarborgd dat het voordeel dat ziet op economische activiteiten niet uitgaat boven de zogeheten de-minimis-drempel op grond van de de-minimisverordening (EU) nr. 1407/2013. Dit betekent dat eventuele steun het bedrag van € 200.000 niet overschrijdt (over een periode van drie belastingjaren). In deze notitie is beschreven hoe dit zal worden bepaald en hoe de huurprijs zal worden aangepast om dit te voorkomen. Op basis van deze bijlage zullen nadere afspraken worden gemaakt in de sluiten huurovereenkomsten.

- De tramorganisaties dienen een gescheiden boekhouding te hanteren voor enerzijds de commerciële activiteiten (zoals de verhuur van de trams, hop-on-hop-off tram) en anderzijds de niet-commerciële museale activiteiten (zoals de). Er wordt verondersteld dat eventueel voordeel dat ten goede komt aan de niet-commerciële museale activiteiten, geen staatssteun is. Alleen eventueel voordeel dat ten goede komt aan de commerciële activiteiten van de tramorganisaties, is dus van belang bij de berekening van de de-minimissteun.
  Er dient derhalve te worden nagegaan welk (mogelijk) voordeel ten goede komt aan de commerciële activiteiten van de tramorganisaties. Over een periode van drie belastingjaren mag dit niet meer zijn dan € 200.000,-- (de de-minimisdrempel).
- Om dit te kunnen vaststellen dient het deel van de huursom dat daadwerkelijk wordt betaald voor de commerciële activiteiten te worden vergeleken met de markconforme huursom voor deze activiteiten.
- Hiertoe dient eerst te worden vastgesteld wat de marktconforme huurprijs zou zijn. De marktconforme huurprijs kan onder meer worden vastgesteld door een onafhankelijk taxateur.
- Vervolgens dient te worden vastgesteld welk deel van de huur kan worden toegerekend aan de commerciële activiteiten. Om dit te bepalen dient een verdeelsleutel te worden vastgesteld.
- Deze verdeelsleutel zal worden bepaald op basis van de omzet van de tramorganisaties. Wat is de verhouding tussen de omzet van de commerciële activiteiten en de niet-commerciële activiteiten?
- Deze verdeelsleutel kan op basis van de begroting voor het komende jaar worden vastgesteld. Achteraf kan worden bezien of deze begroting juist was.
- Vervolgens dient op basis van de verdeelsleutel te worden berekend welk (mogelijk) voordeel wordt toegekend aan de commerciële activiteiten. Als de omzet van de commerciële activiteiten 30% bedraagt, dan dient te worden gekeken naar 30% van de markconforme huursom.
- Deze marktconforme huursom dient te worden vergeleken met 30% van de daadwerkelijk betaalde huursom. Het verschil is het voordeel dat de tramorganisaties krijgen.
- Het verschil tussen de marktconforme huursom en de daadwerkelijk betaalde huursom (voor het deel commerciële activiteiten) mag verdeeld over drie belastingjaren niet meer bedragen dan € 200.000,--. Daarbij wordt verondersteld dat de tramorganisaties geen andere steun van de overheid ontvangen.
- Als blijkt dat de omzet van de commerciële activiteiten is toegenomen, zal ook de huurprijs toenemen. In dat geval wordt immers sneller de de-minimisdrempel bereikt (er dient een groter deel van het gebruik te worden toegerekend aan de commerciële activiteiten).

- Indien de de-minimisdrempel dreigt te worden overschreden, zal de huurprijs dienen te worden verhoogd.
- In alle gevallen is het 'het voordeel' als gevolg van een lagere huurprijs voor de commerciële activiteiten gemaximeerd op de-minimisdrempel van € 200.000,-- (verdeeld over drie belastingjaren).

- *Een rekenvoorbeeld*
  - Stel dat de marktconforme huurprijs € 200.000,-- per jaar bedraagt. De tramorganisaties betalen € 70.000,--. Dit zou neerkomen op een voordeel van € 130.000,-- per jaar. Stel dat naar rato van de omzet 50% van de activiteiten van de tramorganisaties museale activiteiten zijn en 50% commerciële activiteiten, dan is de omvang van de (mogelijke) steun voor de commerciële activiteiten € 65.000,--. Over drie jaar is dat € 195.000,--. Als de tramorganisaties geen andere steun ontvangen, valt dit onder de de-minimisdrempel.
  - Stel dat de verdeelsleutel tussen de museale en commerciële activiteiten 40%/60% bedraagt als gevolg van de toegenomen commerciële activiteiten. Voor het commerciële deel zouden de tramorganisaties € 120.000.-- moeten betalen. In werkelijkheid betalen ze € 42.000,--. In dat geval zou een voordeel van € 234.000,-- € 78.000 x 3 jaar worden verstrekt en zou de de-minimisdrempel worden overschreden. Dit kan worden voorkomen door de huurprijs te verhogen naarmate het commerciële gebruik toeneemt, dan wel 'het voordeel' te maximeren tot de de-minimisdrempel van € 200.000,--.