

Besluit

Kenmerk: 870347/881336

Betreft: toestemming voor de nevenactiviteiten “Het verhuren van kantoorruimte aan Mart Smeetslaan 1 en 6 te Hilversum (inclusief parkeerplaatsen)” voor de periode van 23 augustus 2021 tot 1 augustus 2024.

a. Verloop

1. Per brief van 11 juni 2020 heeft de NOS het Commissariaat voor de Media (hierna: ‘het Commissariaat’) verzocht om toestemming voor een veelvoud aan activiteiten, bestaande uit de verhuur van kantoorruimte in het pand aan Mart Smeetslaan 1 en 6 te Hilversum (‘Heideheuvel 1 en 2’), inclusief parkeerplaatsen.
2. Het Commissariaat heeft de NOS op 10 maart en 1 juni 2021 verzocht deze aanvraag nader te onderbouwen. Op 9 april, 8 juli en 2 augustus 2021 heeft de NOS aanvullende informatie geleverd.

b. Juridisch kader

3. Voor de relevante juridische bepalingen wordt verwezen naar **Bijlage 1**.

c. Kwalificatie van de activiteit

4. Volgens artikel 1 van de Beleidsregels van het Commissariaat van 1 januari 2016 houdende beleidsregels omtrent nevenactiviteiten publieke media-instellingen (hierna: ‘Beleidsregels’) wordt de term nevenactiviteit gedefinieerd aan de hand van het bepaalde in artikel 2.132, tweede lid, van de Mediawet 2008. Het gaat om activiteiten, directe of indirecte deelnemingen in rechtspersonen daaronder begrepen, die niet rechtstreeks verband houden met of ten dienste staan van de uitvoering van de publieke mediaopdracht, met uitzondering van verenigingsactiviteiten als bedoeld in artikel 2.136 van de Mediawet 2008.
5. Dit besluit bevat een toestemming voor de NOS voor de volgende activiteiten, binnen de door dit besluit gegeven grenzen:

De verhuur van kantoorruimte in het pand aan Mart Smeetslaan 1 en 6 te Hilversum (incl. parkeerplaatsen).
6. Het gaat hier dus om een toestemmingsaanvraag die ziet op een veelvoud aan activiteiten van dezelfde aard. De NOS verhuurt al vaker kantoorruimte in dit pand, en verzoekt nu toestemming om deze kantoorruimte in de toekomst te verhuren aan nader te bepalen media-gerelateerde marktpartijen. Het kan daarbij gaan om verlengingen van reeds lopende verhuurovereenkomsten, en nieuw te sluiten verhuurovereenkomsten. Onder deze overeenkomsten valt ook de verhuur van bijbehorende parkeerplaatsen.
7. Deze activiteiten houden niet rechtstreeks verband met en staan niet rechtstreeks ten dienste van de uitvoering van de publieke media-opdracht, en zijn evenmin een verenigingsactiviteit. Deze zijn daarom te kwalificeren als nevenactiviteit in de zin van artikel 2.132, tweede lid, van de Mediawet 2008. Conform de Beleidsregels valt deze melding in cluster 2.

d. Toetsing

8. Op grond van artikel 2.132, derde lid, van de Mediawet 2008 kan alleen toestemming worden gegeven voor een nevenactiviteit als deze i) op marktconforme wijze wordt verricht, ii) ten minste kostendekkend is en iii) voldoet aan de relatietoets. Deze voorwaarden worden hierna achtereenvolgend behandeld.

i) Marktconformiteit

9. Het Commissariaat is van oordeel dat de onderhavige nevenactiviteiten voldoen aan de voorwaarde van marktconformiteit. Hiertoe heeft het Commissariaat het volgende overwogen.
10. De voorwaarde van marktconformiteit houdt in dat de media-instelling moet handelen in overeenstemming met de heersende principes en regels op de relevante markt, en dat de media-instelling in ieder geval marktconforme tarieven rekent voor de diensten die zij levert. Overeenkomstig artikel 5 van de Beleidsregels wordt bij de beoordeling hiervan gekeken naar de kostprijs, verkoopprijs en markt die wordt betreden. Om de marktconformiteit van de gehanteerde verkoopprijs vast te stellen gaat het Commissariaat in beginsel uit van de in de relevante markt gehanteerde prijzen.
11. Nu het om een veelvoud aan (toekomstige) activiteiten gaat, is er niet één overeenkomst die het Commissariaat als zodanig kan beoordelen. De NOS heeft echter wel aangegeven welke tarieven zij bij een nieuwe verhuur zal hanteren, en dat deze per jaar worden geïndexeerd. In dit kader heeft de NOS ook een overzicht verstrekt van huurprijzen van andere aanbieders in de omgeving van het Mediapark. Verder heeft de NOS inzicht gegeven in de huidige marktomstandigheden rondom het Mediapark, zoals opgesteld door een onafhankelijke makelaar. Dit omvat tevens een specifieke bandbreedte van marktconforme prijzen ten aanzien van panden en parkeerplaatsen rondom het Mediapark. Hieruit begrijpt het Commissariaat ook dat de prijzen voor dit type (flexibele) huur de afgelopen jaren stabiel is gebleven. Tot slot heeft de NOS een overzicht meegestuurd van de huurprijzen die zij op dit moment al rekent (en waarvoor het Commissariaat dus eerder toestemming heeft verleend).
12. Het Commissariaat ziet op basis van deze informatie geen reden om aan te nemen dat de voorgenomen tarieven niet marktconform zijn. Daarmee is niet gezegd dat huurprijzen die buiten deze kaders (en bandbreedtes) vallen niet-marktconform zijn; deze huurafspraken vallen echter niet onder de reikwijdte van dit toestemmingsbesluit.
13. Het Commissariaat is van oordeel dat de onderhavige nevenactiviteiten binnen de genoemde kaders marktconform zullen worden verricht zoals bedoeld in artikel 2.132, derde lid, van de Mediawet 2008.

ii) Kostendekkendheid

14. Het Commissariaat is van oordeel dat de onderhavige nevenactiviteiten voldoen aan de voorwaarde van kostendekkendheid. Hierbij heeft het Commissariaat het volgende overwogen.
15. Overeenkomstig artikel 8 van de Beleidsregels zijn nevenactiviteiten niet kostendekkend als deze direct of indirect worden bekostigd door of anderszins ten laste komen van de publieke media-opdracht. Uit de informatie van de NOS blijkt dat zij bij haar verhuur maandelijks een huursom in rekening zal brengen alsmede de servicekosten volledig doorbelast. De NOS bevestigt dat alle kosten die door haar worden gemaakt voor het verhuren van de ruimte volledig worden gedekt door deze verhuuropbrengsten.

16. Het Commissariaat is dan ook van oordeel dat de onderhavige nevenactiviteiten binnen deze kaders kostendekkend zullen worden verricht zoals bedoeld in artikel 2.132, derde lid, van de Mediawet 2008.

iii) Relatietoets

17. Het Commissariaat is tot slot van oordeel dat de onderhavige nevenactiviteiten voldoen aan de relatietoets. Hiertoe heeft het Commissariaat het volgende overwogen.
18. Overeenkomstig artikel 2.132, derde lid, van de Mediawet 2008 moet een nevenactiviteit verband houden met of ten dienste staan van de verwezenlijking van de publieke media-opdracht. De nevenactiviteit moet ook direct gerelateerd zijn aan het media-aanbod. Deze voorwaarden worden in dit besluit gezamenlijk aangeduid als de 'relatietoets'.
19. In de Beleidsregels heeft het Commissariaat een verdere uitleg gegeven van de relatietoets, en welke voorwaarden daarbij gelden. Ten aanzien van de verhuur van personeel of middelen is hierover allereerst bepaald dat de te verhuren middelen niet mogen zijn verworven met het oogmerk om te verhuren. Daarnaast geldt dat niet meer dan 10% van de totale oppervlakte waarover de media-instelling beschikt verhuurd is in het kader van nevenactiviteiten. Het Commissariaat kan echter afwijken van dit percentage als hij dat gerechtvaardigd acht (artikel 4, tweede lid, van de Beleidsregels). Uit de Artikelsgewijze toelichting volgt dat het Commissariaat daarbij specifieke omstandigheden in acht kan nemen, zoals overcapaciteit in verband met bezuinigingsmaatregelen of andere (markt)omstandigheden.
20. De NOS heeft voldoende toegelicht dat het onderhavige pand en de parkeerplaatsen niet zijn verworven met het oogmerk om te verhuren. Door de onderhavige verhuur wordt echter wel meer dan 10% van de totale oppervlakte waarover de NOS beschikt in het kader van nevenactiviteiten verhuurd. Het Commissariaat acht binnen de huidige omstandigheden een afwijking van het percentage van 10% niettemin gerechtvaardigd.
21. Het onderhavige pand maakt deel uit van het 'Heideheuvel'-complex. Alle panden in dit complex zijn al voor vele jaren eigendom van de NOS, en worden ook ten dele verhuurd. Wat betreft de nutsvoorzieningen, beveiliging en toegangscontrole zijn de panden zowel in belangrijke mate verbonden met elkaar, als met de bedrijfsvoering van de NOS. Vanwege de nabije ligging vormt het onderhavige pand bovendien een functionele uitwijk- en werklocatie (ook met betrekking tot de parkeerplaatsen). Ten aanzien van Mart Smeetslaan 1 en 6 geldt dat de NOS dit pand bovendien zelf in gebruik heeft. Zo huisvest de NOS hier een calamiteitenruimte en zijn er ruimtes in gebruik voor de opslag van rekvisieten en als archief. Ook gebruikt de NOS het pand als opnamelocatie. Dit pand is volgens de NOS dan ook noodzakelijk voor uitvoering van haar wettelijke taak en kan niet worden verkocht.
22. Onder deze omstandigheden, waaronder in het bijzonder dat de NOS het pand zelf gebruikt, zou het onbenut laten van leegstaande ruimte in Mart Smeetslaan 1 en 6 een ondoelmatige besteding van publieke middelen tot gevolg hebben. Gelet hierop acht het Commissariaat het gerechtvaardigd om wat die ruimtes betreft af te wijken van het bovengenoemde percentage van 10%. Daarmee is voldaan aan artikel 4, tweede lid, onder c, van de Beleidsregels.
23. Het Commissariaat is van oordeel dat de onderhavige nevenactiviteiten binnen deze kaders verband houden met of ten dienste staan van de verwezenlijking van de publieke media-opdracht en direct gerelateerd zijn aan het media-aanbod zoals bedoeld in artikel 2.132, derde lid, van de Mediawet 2008.

24. Het voorgaande geldt logischerwijs wel onder de voorwaarde dat de (nieuwe) verhuur niet ten koste gaat van de ruimte die de NOS op dit moment zelf gebruikt in Mart Smeetslaan 1 en 6 (waaronder begrepen als uitwijklocatie). Het Commissariaat ziet dan ook voorsnog geen reden om af te wijken van het percentage van 10% waar het gaat om verhuur van ruimte die de NOS daar zelf gebruikt. Hierbij doelt het Commissariaat zowel op de ruimte die door de NOS aangeduid is als 'Eigen gebruik NOS' als op de ruimte die leegstaat (en dienst kan doen als calamiteitenruimte, uitwijklocatie e.d.). De bovengenoemde rechtvaardiging om af te wijken van het percentage van 10% ziet dus enkel op de ruimte die de NOS thans al in totaal verhuurt in Mart Smeetslaan 1 en 6. Indien de NOS ook de ruimte wil verhuren die zij op dit moment zelf gebruikt, dan valt die activiteit niet onder de reikwijdte van dit toestemmingsbesluit. Zij zal daar apart toestemming voor moeten vragen. Voor alle duidelijkheid wijst het Commissariaat erop dat het hierbij gaat om de hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlak, en niet om specifieke kamers of parkeerplekken.

Conclusie

25. Aan de vereisten van relatie met de publieke media-opdracht, de marktconformiteit en kostendekkendheid is bij de activiteiten die vallen binnen dit toestemmingsbesluit voldaan. Daarom geeft het Commissariaat toestemming voor deze activiteiten.

e. Aanvullende voorwaarden

26. Mede gelet op mogelijke veranderingen in de markt van kantoorruimteverhuur, geeft het Commissariaat in dit besluit enkel toestemming voor activiteiten met een duur van maximaal drie jaar. Hierbij wordt gerekend vanaf de datum van ondertekening tijdens de looptijd van dit besluit, zowel met betrekking tot nieuwe overeenkomsten als verlengingen. Indien de verhuur na die drie jaar (automatisch) wordt verlengd, dient de NOS daar in beginsel toestemming voor te vragen.
27. De NOS dient voorts jaarlijks op uiterlijk 31 december alle nevenactiviteiten te melden die dat jaar binnen dit besluit zijn verricht. In afwijking van [artikel 13, derde lid, van de Beleidsregels nevenactiviteiten 2016](#) hoeven de activiteiten niet gemeld te worden voor aanvang ervan. In dit overzicht dient te worden opgenomen met welke partijen overeenkomsten zijn gesloten (ook indien deze reeds zijn geëindigd), voor welke termijn en tegen welk tarief, alsmede hoeveel procent van de omvang van de totale oppervlakte in het kader van nevenactiviteiten is verhuurd. Het Commissariaat behoudt zich het recht voor deze en meer informatie (al dan niet tussentijds) op te vragen.
28. Het Commissariaat wijst er verder op dat op de NOS de verantwoordelijkheid rust om te beoordelen of een voorgenomen activiteit binnen de reikwijdte van dit toestemmingsbesluit valt. Overeenkomstig [artikel 15 van de Beleidsregels nevenactiviteiten 2016](#) rust op de NOS ook de zelfstandige verantwoordelijkheid om een nevenactiviteit tijdig ter beoordeling aan het Commissariaat voor te leggen of per direct te staken zodra de nevenactiviteit niet (langer) binnen de reikwijdte van dit toestemmingsbesluit valt. In een dergelijk geval is de nevenactiviteit niet toegestaan aangezien, bij voortzetting, die nevenactiviteit zal worden verricht zonder de in [artikel 2.132, eerste lid, van de Mediawet 2008](#) genoemde toestemming.
29. Het Commissariaat zal de volledige tekst van dit besluit openbaar maken door publicatie op zijn website, met uitzondering van de eventueel daarin vermelde persoonsgegevens en vertrouwelijke bedrijfsgegevens. De publicatie vindt plaats veertien dagen nadat het besluit op de in artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze is bekendgemaakt. Het Commissariaat ziet daartoe geen belemmering op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur.

30. De onderhavige toestemming zal worden opgenomen in het openbare Register nevenactiviteiten, te vinden op de website van het Commissariaat. Een afschrift van dit besluit zendt het Commissariaat aan de NPO.

f. Besluit

31. Op grond van het voorgaande besluit het Commissariaat:
- I. binnen de bovenvermelde kaders toestemming te verlenen voor de nevenactiviteiten 'Het verhuren van kantoorruimte aan Mart Smeetslaan 1 en 6 te Hilversum (inclusief parkeerplaatsen)', voor de periode van 23 augustus 2021 tot 1 augustus 2024; en
 - II. veertien dagen na de voorgeschreven bekendmaking daarvan de volledige tekst van dit besluit openbaar te maken door publicatie op zijn website, met uitzondering van de eventueel daarin vermelde persoonsgegevens en vertrouwelijke bedrijfsgegevens.

Hilversum, 23 augustus 2021

COMMISSARIAAT VOOR DE MEDIA,

mr. Doran Houthoff
Practice lead Toezicht

Belanghebbenden die zich met dit besluit niet kunnen verenigen, kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt bezwaar maken bij het Commissariaat voor de Media, postbus 1426, 1200 BK te Hilversum.

Bijlage 1: Juridisch kader

Artikel 2.132 van de Mediawet 2008

- 1. De NPO en de publieke media-instellingen mogen alleen na voorafgaande toestemming van het Commissariaat nevenactiviteiten verrichten*
 - 2. Nevenactiviteiten zijn activiteiten, directe of indirecte deelnemingen in rechtspersonen daaronder begrepen, die niet rechtstreeks verband houden met of ten dienste staan van de uitvoering van de publieke media-opdracht, met uitzondering van verenigingsactiviteiten als bedoeld in artikel 2.136.*
 - 3. Toestemming kan alleen worden gegeven als een nevenactiviteit verband houdt met of ten dienste staat van de verwezenlijking van de publieke media-opdracht en direct gerelateerd is aan het media-aanbod van de publieke omroep, op marktconforme wijze wordt verricht en ten minste kostendekkend is.*
- (...)

Artikel 4 van de Beleidsregels nevenactiviteiten 2016

Een nevenactiviteit 'houdt verband met' of 'staat ten dienste van' de verwezenlijking van de publieke media-opdracht en is 'direct gerelateerd aan' het media-aanbod van de publieke media-instelling, als bedoeld in artikel 2.132, derde lid, van de wet, indien:

- 1. (...)*
- 2. in geval van een nevenactiviteit in cluster 2 is voldaan aan de voorwaarde dat het personeel of de middelen niet zijn verworven met het oogmerk om te verhuren en daarnaast geldt dat:*
 - a. niet meer dan 10% van de omvang van het totale personeelsbestand of de totale oppervlakte waarover de publieke media-instelling beschikt in het kader van nevenactiviteiten is verhuurd aan derden; of*
 - b. sprake is van middelen die de publieke media-instelling nodig heeft voor de uitoefening van de publieke media-opdracht, maar die zij naar hun aard niet onafgebroken in gebruik heeft, en de publieke media-instelling op jaarbasis voor ten minste 50% van de tijd over de middelen kan beschikken; of*
 - c. sprake is van een ander geval op basis waarvan het Commissariaat afwijking van de in sub a of sub b genoemde percentages gerechtvaardigd acht.*

Artikel 5 van de Beleidsregels nevenactiviteiten 2016

1. Bij de beoordeling of de nevenactiviteit op 'marktconforme wijze' wordt verricht, als bedoeld in artikel 2.132, derde lid, van de wet, wordt in ieder geval betrokken:

- a. de kostprijs van de nevenactiviteit;*
- b. de licentievergoeding en verkoopprijs van de nevenactiviteit; en*
- c. de markt die met de nevenactiviteit wordt betreden.*

(...)