



Beleidskader ingebruikgeving

Versie: 1.7

Datum: 21 december 2023 (goedgekeurd DT RVB) tekstueel bijgewerkt 11-03-24

Didam-arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 bepaald dat een overheidslichaam bij de verkoop van een onroerende zaak, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van deze onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Het overheidslichaam moet een koper selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De Hoge Raad overweegt dat een overheidslichaam bij het opstellen van deze criteria beleidsruimte toekomt.

Bij de beslissing met wie en onder welke voorwaarden het overheidslichaam een overeenkomst sluit voor de verkoop van een onroerende zaak, moet het gelijkheidsbeginsel in acht worden genomen. Het gelijkheidsbeginsel strekt in deze context tot het bieden van gelijke kansen. Om gelijke kansen te bieden moet het overheidslichaam zorgen voor een passende mate van openbaarheid met betrekking tot (i) de beschikbaarheid van de onroerende zaak, (ii) de selectieprocedure, (iii) het tijdschema en (iv) de toe te passen selectiecriteria. Dit moet tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure bekend worden gemaakt op een zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden indien op voorhand vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare of redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

Ook dan dient het overheidslichaam voorafgaand aan de verkoop het voornemen daartoe op een dusdanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Ook dient het overheidslichaam in dat geval te motiveren waarom er slechts één gegadigde in aanmerking komt.

Na het Didam-arrest is veel jurisprudentie verschenen die het arrest verder inkleurt. Zo wordt op basis van jurisprudentie nu algemeen aangenomen dat het arrest niet alleen betrekking heeft op verkoop maar ook op ingebruikgeving van onroerende zaken. Dit betekent dat ook bij de vestiging van zakelijke rechten (zoals rechten van erfpacht en opstal) en bij verhuur en verpachting van onroerende zaken openbaarheid het uitgangspunt is.

Het Rijksvastgoedbedrijf

Overheidslichaam

Het Rijksvastgoedbedrijf is onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en dus van de Staat der Nederlanden. De Staat moet zich als overheidslichaam houden aan de *algemene beginselen van behoorlijk bestuur*. De uitgangspunten van het Didam-arrest gelden daarom ook voor het handelen van de Staat en het Rijksvastgoedbedrijf als onderdeel van de Staat.

Besluit taak en Regeling beheer

In het *Besluit taak RVB 2017* (hierna: Besluit taak) is bepaald dat het Rijksvastgoedbedrijf onder meer is belast met het privaatrechtelijk

beheer van onroerende zaken van de Staat (gronden, soms met bebouwing). Dat betekent dat het Rijksvastgoedbedrijf zorgdraagt voor het vervreemden, belasten met beperkt zakelijke rechten, verpachten, verhuren en op andere wijze aan derden in gebruik geven van onroerende zaken van de Staat. De *Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2024* (hierna: de Regeling beheer) geeft verder invulling aan deze taak van het Rijksvastgoedbedrijf en schrijft voor op welke wijze het Rijksvastgoedbedrijf, en andere materieel beheerders binnen de Rijksoverheid, moeten handelen.

Overeenkomsten met medeoverheden

Het Rijksvastgoedbedrijf hanteert bij verkoop en ingebruikgeving van onroerende zaken in beginsel een openbare en transparante procedure; deze handelswijze is in lijn met het Didam-arrest. Dit is ook als zodanig verwoord in de Regeling beheer. In de Regeling beheer is op de openbare procedure (voor verkoop en ingebruikgeving) een uitzondering gemaakt voor transacties met publiekrechtelijke rechtspersonen van de centrale overheid en medeoverheden. Het Rijksvastgoedbedrijf zal deze overeenkomst alleen sluiten als is voldaan aan de voorwaarden die zijn vermeld in de Regeling beheer. Als aan deze voorwaarden is voldaan en het Rijksvastgoedbedrijf sluit een overeenkomst tot verkoop of ingebruikgeving met een publiekrechtelijke rechtspersoon van de centrale overheid of een medeoverheid, gaat hier geen openbare procedure aan vooraf.

Criteria

Verder is in de Regeling beheer bepaald dat het Rijksvastgoedbedrijf een onroerende zaak niet openbaar hoeft aan te bieden als er slechts één serieuze gegadigde is. In dat geval moet de voorgenomen overeenkomst tot verkoop of ingebruikgeving wel altijd worden gepubliceerd met vermelding van de criteria op grond waarvan wordt vastgesteld dat er maar een serieuze gegadigde is. Volgens het arrest van de Hoge Raad heeft een overheidslichaam beleidsruimte bij het bepalen van deze criteria, zolang ze maar objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Door de veelzijdige praktijk van het Rijksvastgoedbedrijf en de diversiteit aan gronden, overeenkomsten en gebruikers, is het voor het Rijksvastgoedbedrijf van belang om deze criteria te hebben. In dit beleidskader wordt hier nader invulling aan gegeven.

Publicatie

De publicaties vinden plaats op de website www.biedboek.nl. Dit betreft zowel de aankondiging van een openbare verkoop- en ingebruikgevingsprocedure als in voorkomend geval de publicatie van het voornemen om aan een specifieke partij te vervreemden c.q. in gebruik te geven ingeval er naar verwachting maar één serieuze gegadigde bestaat. Voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst zal het Rijksvastgoedbedrijf dit publiceren met een toelichting van de criteria die zijn gehanteerd om dit vast te stellen. Naast deze website kunnen voor specifieke soorten vastgoed ook andere websites worden gebruikt.

Criteria ingebruikgeving

Het uitgangspunt van het Rijksvastgoedbedrijf is dat aan iedere ingebruikgeving van onroerende zaken een openbare procedure voorafgaat. Via een openbare inschrijving zal een gegadigde worden geselecteerd. Het Rijksvastgoedbedrijf kan met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria opstellen aan de hand waarvan de gebruiker wordt geselecteerd. In dit beleidskader worden in algemene zin en niet-limitatief criteria beschreven die objectief, toetsbaar en redelijk zijn, op basis waarvan het Rijksvastgoedbedrijf bepaalt dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Omdat niet alle omstandigheden kunnen worden voorzien, is het mogelijk dat er voor specifiek vastgoed andere criteria worden gehanteerd. Voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst zal het Rijksvastgoedbedrijf dit in alle gevallen als zodanig met een toelichting publiceren. Onderstaande criteria laten voorts onverlet dat het altijd aan het Rijksvastgoedbedrijf en/of andere onderdelen van de Staat is om te beoordelen of, en zo ja hoe, kan worden overgegaan tot ingebruikgeving van een onroerende zaak.

Wetgeving

Als uit een wettelijke regeling volgt dat met een specifieke partij een overeenkomst moet worden gesloten, mag het Rijksvastgoedbedrijf op basis daarvan concluderen dat die partij de enige serieuze gegadigde is en hoeft geen openbare aanbiedingsprocedure te worden gevolgd. Voorbeelden daarvan zijn de Wet tot veiling van bepaalde verkooppunten van motorbrandstoffen en art. 7:270b Burgerlijk Wetboek inzake drijvende objecten bestemd voor bewoning.

Gebruiksvergoeding minder dan 1.500 euro

Het Rijksvastgoedbedrijf sluit elk jaar vele gebruiksovereenkomsten. Een deel daarvan betreft overeenkomsten tegen een minimale gebruiksvergoeding. Op grond van praktische overwegingen en doelmatigheid organiseert het Rijksvastgoedbedrijf voor gebruiksovereenkomsten tegen een vergoeding van minder dan 1.500 euro op jaarbasis geen openbare aanbidding (ongeacht de duur van de overeenkomst), maar wordt verondersteld dat de initiatiefnemer de enige serieuze gegadigde is en wordt de overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Met een initiatiefnemer wordt hier bedoeld degene die zich (als eerste) bij het Rijksvastgoedbedrijf meldt met een concreet verzoek tot gebruik van een specifieke onroerende zaak voor een specifiek doel.

Duur minder dan zes maanden

Het Rijksvastgoedbedrijf sluit elk jaar vele gebruiksovereenkomsten. Een deel daarvan betreft overeenkomsten voor een korte duur. Op grond van praktische overwegingen en doelmatigheid organiseert het Rijksvastgoedbedrijf voor gebruiksovereenkomsten voor een duur van minder dan zes maanden geen openbare aanbidding (ongeacht de hoogte van de gebruiksvergoeding), maar wordt verondersteld dat de initiatiefnemer de enige serieuze gegadigde is en wordt de overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Met een initiatiefnemer wordt hier bedoeld degene die

zich (als eerste) bij het Rijksvastgoedbedrijf meldt met een concreet verzoek tot gebruik van een specifieke onroerende zaak voor een specifiek doel.

Kabels en leidingen

Het Rijksvastgoedbedrijf krijgt regelmatig het verzoek om een onroerende zaak te mogen gebruiken voor de aanleg van een kabel of leiding die veelal ook in onroerende zaken van een ander komt te liggen. Indien een initiatiefnemer een onroerende zaak van de Staat wenst te gebruiken voor de aanleg van kabels en/of leidingen dan zal het Rijksvastgoedbedrijf, nadat de materieel beheerder heeft ingestemd met de aanleg, de overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer zonder dat daar een openbare aanbidding aan vooraf gaat. Met een initiatiefnemer wordt hier bedoeld degene die zich (als eerste) bij het Rijksvastgoedbedrijf meldt met een concreet verzoek tot gebruik van een specifieke onroerende zaak voor een specifiek doel.

Erfdienstbaarheid – recht van overpad

Indien het noodzakelijk is om op een onroerende zaak van de Staat een erfdienstbaarheid in de vorm van een recht van overpad te vestigen ter ontsluiting van de onroerende zaak van een initiatiefnemer (de eigenaar of zakelijk gerechtigde van het heersend erf), dan zal het Rijksvastgoedbedrijf na instemming van de materieel beheerder de overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer zonder dat daar een openbare aanbidding aan vooraf gaat. Met een initiatiefnemer wordt hier bedoeld degene die zich (als eerste) bij het Rijksvastgoedbedrijf meldt met een concreet verzoek tot gebruik van een specifieke onroerende zaak voor een specifiek doel.

Aangrenzend gebruiker/eigenaar

Als een onroerende zaak van de Staat slechts te bereiken is via een naastgelegen onroerende zaak of via de grond(en) van één eigenaar/gebruiker en niet zelfstandig te bereiken is vanaf de openbare weg, gaat het Rijksvastgoedbedrijf ervan uit dat de eigenaar en/of gebruiker van de naastgelegen onroerende zaak de enige serieuze gegadigde is. Daarom kan het Rijksvastgoedbedrijf een gebruiksovereenkomst sluiten met de eigenaar en/of gebruiker van de naastgelegen onroerende zaak, zonder dat daar een openbare aanbidding aan vooraf gaat.

Agrarisch gebruik: Stichting ERF

Voor aangewezen landbouwgronden heeft (de voorganger van) het Rijksvastgoedbedrijf in 1996 een duurovereenkomst gesloten met Stichting Exploitatie Reservegronden Flevoland (Stichting ERF), waarin is overeengekomen dat zogenaamde reservegronden steeds kortdurend in (geliberaliseerde) pacht worden gegeven aan Stichting ERF dan wel aan rechtspersonen die gelieerd zijn aan Stichting ERF. Reservegronden zijn onroerende zaken die daartoe zijn aangewezen op een lijst die is gehecht aan de overeenkomst uit 1996, die door Stichting ERF in beheer worden genomen totdat ze worden overgedragen voor de definitieve bestemming. Deze onroerende zaken waren in het verleden eigendom van Rijkswaterstaat Directie IJsselmeergebied (RDIJ) en Regionale

Directie Domeinen IJsselmeerpolders (RDDIJ) en staan nu op naam van de Staat (het Rijksvastgoedbedrijf). Tegelijk met de opheffing van RDIJ en RDDIJ is Stichting ERF opgericht met het doel om de reservegronden tijdelijk te beheren in afwachting van de bestemmingswijziging. In de statuten van Stichting ERF is ook vastgelegd dat zij de reservegronden op afroep weer beschikbaar zal stellen. Het Rijksvastgoedbedrijf sluit per onroerende zaak een geliberaliseerde pachtovereenkomst met Stichting ERF of een gelieerde rechtspersoon, zonder dat daar een openbare aanbidding aan vooraf gaat.

Agrarisch gebruik: overbruggingstijd

Voor de kwaliteit van de grond en ter voorkoming van overlast aan omliggende gronden, is het van belang dat landbouwgrond wordt bewerkt. Landbouwgronden die om welke reden dan ook op een ongunstig moment in de agrarische cyclus vrijvallen of die (bijvoorbeeld in geval van ziekte) een herstel- of transitieperiode moeten ondergaan na verpachting, moeten kortdurend in gebruik worden gegeven door het Rijksvastgoedbedrijf vooruitlopend op een openbare procedure. Hetzelfde geldt voor landbouwgronden die op een onverwacht moment vrijvallen waardoor het (administratief) niet mogelijk is om een openbare aanbidding te organiseren en de grond dus niet op een gunstig moment in de agrarische cyclus kan worden aangeboden. Voor deze kortdurende pacht zal het Rijksvastgoedbedrijf een geschikte gebruiker selecteren zonder dat daar een openbare aanbidding aan vooraf gaat. Veelal betreft deze gebruiker een (lokaal werkzame) grasdrogerij of in voorkomend geval stichting ERF of een gelieerde rechtspersoon (hiervoor genoemd). Het Rijksvastgoedbedrijf streeft ernaar dat deze pachttermijn zo kort mogelijk zal zijn en dat er zo spoedig mogelijk na het weer beschikbaar komen van de onroerende zaak een openbare pachtuitgifte wordt georganiseerd.

Agrarisch gebruik: toekomstig niet-agrarisch gebruik

Voor de kwaliteit van de grond en ter voorkoming van overlast aan omliggende gronden, is het van belang dat landbouwgrond wordt bewerkt. Op grond van praktische overwegingen en doelmatigheid kan het Rijksvastgoedbedrijf landbouwgronden die na verpachting vrijvallen terwijl er een reële verwachting is dat de onroerende zaak binnen twee jaar nodig is voor niet-agrarisch gebruik, een kortdurende pachtovereenkomst sluiten met de voormalig gebruiker/pachter, zonder dat daar een openbare aanbidding aan vooraf gaat.

Hernieuwbare energie: opsporing- en winningsvergunning

Met een opsporing- en winningsvergunning op grond van hoofdstuk 2 van de Mijnbouwwet (art. 6 e.v.), heeft de vergunninghouder het exclusieve recht om binnen een bepaald gebied activiteiten uit te voeren binnen de geldigheidsduur van de vergunning en onder de daarin nader gestelde voorwaarden. Zolang een natuurlijke of rechtspersoon een opsporingsvergunning heeft, is het anderen niet toegestaan om opsporingsactiviteiten te verrichten in het betrokken gebied. Indien een partij een marktorderingsvergunning heeft, mag het Rijksvastgoedbedrijf

concluderen dat die partij de enige serieuze gegadigde is en zal geen openbare aanbestedingsprocedure worden gevolgd bij ingebruikgeving of verkoop.

Woningen (erfpacht) (niet agrarisch)

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft als uitgangspunt dat een erfpachter van een door het RVB in erfpacht uitgegeven onroerende zaak met een woning recht heeft om de woning te blijven gebruiken.

Indien aan specifieke voorwaarden wordt voldaan, gaat het Rijksvastgoedbedrijf er bij woningen daarom vanuit dat de huidige erfpachter de enig serieuze gegadigde is. Het Rijksvastgoedbedrijf zal voor woningen een overeenkomst tot heruitgifte erfpacht sluiten met de huidige erfpachter, zonder dat daar een openbare aanbesteding aan vooraf gaat. Het gaat om de volgende (cumulatieve) voorwaarden:

1. De huidige erfpachter is een natuurlijk persoon die volgens de Basisregistratie Personen van de gemeente is ingeschreven op het adres en hij/zij bewoont de woning zelf.
2. De onroerende zaak heeft volgens het bestemmingsplan de bestemming wonen.
3. De onroerende zaak is op grond van de huidige erfpacht-overeenkomst bedoeld voor bewoning.

Maatschappelijk gebruik

Het Rijksvastgoedbedrijf wil ruimte geven aan maatschappelijk gebruik van vastgoed van de Staat. Indien aan specifieke voorwaarden wordt voldaan, gaat het Rijksvastgoedbedrijf er daarom bij onroerende zaken die worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden vanuit dat de huidige gebruiker de enig serieuze gegadigde is. Het Rijksvastgoedbedrijf zal voor deze onroerende zaken een overeenkomst sluiten met de huidige gebruiker, zonder dat daar een openbare aanbesteding aan vooraf gaat. Het gaat om de volgende (cumulatieve) voorwaarden:

1. De gebruiker is een vereniging of stichting en verricht activiteiten zoals vermeld op de lijst met voorbeelden van een sociaal belang behartigende instelling (SBBI) van de Belastingdienst dan wel is zelf aangemerkt als ANBI.
2. Op basis van alle relevante omstandigheden van het geval kan het Rijksvastgoedbedrijf ervan uitgaan dat er geen andere gegadigden zijn die belangstelling hebben voor de onroerende zaak voor het uitvoeren van de betreffende maatschappelijke activiteit die wordt verricht op de onroerende zaak.
3. Het is niet bekend dat er met de onroerende zaak andere plannen zijn of een bestemmingswijziging aanstaande is die strijdig is/zijn met het huidige, maatschappelijke gebruik.

Bedrijfsmatig gebruik (niet agrarisch): milieucategorie 4 of hoger

Bedrijven kunnen slechts op enkele plekken in Nederland activiteiten uitvoeren in milieucategorie 4 of hoger. Dit heeft te maken met de hinder die kan ontstaan door deze activiteiten en de belasting die ze kunnen leggen op het milieu. Daarom vindt het Rijksvastgoedbedrijf het van belang om gebruikers die deze activiteiten uitvoeren de mogelijkheid te geven dit gebruik voort te zetten op de huidige locatie. Het Rijksvastgoedbedrijf gaat er bij onroerende zaken die worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4 of hoger vanuit dat de huidige gebruiker de enig serieuze gegadigde is. Het Rijksvastgoedbedrijf zal voor deze onroerende zaken een overeenkomst sluiten met de huidige gebruiker, zonder dat daar een openbare aanbesteding aan vooraf gaat.

Bedrijfsmatig gebruik: ondersteunend vastgoed

Als een bedrijfspand of -complex niet alleen gelegen is op grond(en) van de Staat, maar ook op grond(en) van een ander, dan vindt het Rijksvastgoedbedrijf het van belang dat de huidige gebruiker gebruik kan blijven maken van de grond van de Staat. Voorwaarde is dat de onroerende zaak van de Staat ondersteunend is aan de eigen grond van de gebruiker of van grond die deze gebruiker van een ander huurt. Om het bedrijfspand of -complex te kunnen gebruiken, is het noodzakelijk dat het betreffende bedrijf de onroerende zaak van de Staat kan gebruiken. Als de onroerende zaak van de Staat ondersteunend is aan de bedrijfsactiviteiten van de huidige gebruiker gaat het Rijksvastgoedbedrijf ervan uit dat de huidige gebruiker de enig serieuze gegadigde is. Het Rijksvastgoedbedrijf zal voor deze onroerende zaken een overeenkomst sluiten met de huidige gebruiker, zonder dat daar een openbare aanbesteding aan vooraf gaat.

Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf

maart 2024

www.rijksvastgoedbedrijf.nl