



dg RVB  
Rijksvastgoedbedrijf  
Bureau DG

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verhuur & Taxaties

Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 16169  
2500 BD Den Haag  
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

**Contactpersoon**

5.1.2.e

# nota

Verlenging van aflopende overeenkomsten

**Datum**

25 mei 2020

Lijnparaaf directeur

Medeparaaf  
JA

Medeparaaf  
hV&T

**Aanleiding/probleemstelling**

In januari 2020 is de minister van BZK akkoord gegaan met een nota waarin het RVB voorstelt de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 op punten aan te passen. Eén van deze voorgestelde wijzigingen zou de afdeling Verhuur & Taxaties de mogelijkheid moeten bieden om – onder voorwaarden – onderhands nieuwe overeenkomsten aan te gaan met zittende gebruikers zodat er meer rekening kan worden gehouden met sociale- en economische belangen van deze groep. De huidige Regeling voorziet immers niet in de mogelijkheid om aflopende gebruiksrechten te verlengen of opnieuw aan de zittende gebruikers uit te geven, zonder eerst een openbare aanbestedingsprocedure te hebben doorlopen. Het ontbreken van deze mogelijkheid betekent een breuk met een jarenlange praktijk waarin deze aflopende rechten doorgaans wel werden verlengd of heruitgegeven wanneer de gebruiker de Staat hierom verzocht. De inwerkingtreding van de Regeling was voor de huurders, erfpachters en overige gebruikers met wie het RVB privaatrechtelijke overeenkomsten heeft, niet voorzienbaar. Veel gebruikers zijn er bij het nemen van bedrijfseconomische beslissingen dan ook van uitgegaan dat een aflopend gebruiksrecht in beginsel onderhands zou worden verlengd. Hierdoor dreigen nu problemen te ontstaan.

**Advies/actie**

De voorwaarden waaronder in een aangepaste Regeling de mogelijkheid wordt gecreëerd om onderhands rechten aan zittende gebruikers te verlenen, moeten nader worden ingevuld. Het is nu op voorhand lastig te beoordelen in welke gevallen verzoeken tot verlenging/heruitgifte gehonoreerd kunnen worden. Wel kan nu worden geconcludeerd dat veel huidige gebruikers niet hebben kunnen anticiperen op de inwerkingtreding van de Regeling met ingang van 1 januari 2018. Het voorstel is dan ook om gebruikers met aflopende contracten die aannemelijk maken dat zij door de inwerkingtreding van de Regeling, en dan met

5.1.2.e

5.1.2.e

**Datum**  
25 mei 2020

name door de ingeperkte mogelijkheid tot verlenging of heruitgifte van aflopende rechten, in de problemen dreigen te komen – en deze problemen op grond van de vroegere praktijk niet hadden kunnen voorzien – een nieuwe overeenkomst te kunnen aanbieden. Dit uiteraard na per individueel geval een afweging te hebben gemaakt die is geaccordeerd door de materieel beheerder en de afdeling Juridisch Advies. Dusdoende wordt met deze aanpak gekozen voor een redelijke en billijke maakwerktoeepassing van overgangsrecht ten behoeve van rechthebbenden in verband met de inwerkingtreding van de Regeling beheer onroerende zaken 2017, per 1 januari 2018, waarop zij niet hebben kunnen participeren. Maar wordt voorkomen dat ten behoeve van eenieder vooruit wordt gelopen op de nog vast te stellen regeling en de daarin nog te formuleren voorwaarden.

#### Toelichting

In de uitvoeringspraktijk van tot 2018 voordat de huidige regeling van kracht werd, werden overeenkomsten (erfpacht, huur, etc.) door het RVB na afloop van een ingebruikgeving in veruit de meeste gevallen opnieuw in gebruik gegeven aan de zittende gebruiker, wanneer deze de Staat hierom verzocht. Indien de verzoeker beschikte over de vereiste publiekrechtelijke toestemming (bijvoorbeeld een benodigde waterwetvergunning) van de materieel beheerder, en er geen zwaarwegende overheidsbelangen waren die zich tegen een verlenging of heruitgifte verzetten, kon de zittende gebruiker er feitelijk van uitgaan dat er een nieuwe overeenkomst kon worden aangegaan. Dit uiteraard tegen een marktconforme tegenprestatie en op basis van de meest actuele algemene voorwaarden, met eventueel nieuwe bijzondere voorwaarden.

Het kwam dan ook maar zelden voor dat een gebruiker die na afloop van de overeengekomen periode voortzetting van het gebruik wenste, toch gedwongen werd de zaak te ontruimen en ten genoegen van de Staat op te leveren. Een dergelijke oplevering zou conform de algemene voorwaarden impliceren dat er voor gedane investeringen, door de Staat in de meeste gevallen geen vergoeding zou worden betaald.

De mogelijkheid tot heruitgifte aan de zittende gebruiker is in de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 sterk ingeperkt. Een groot nadeel van het volgen van de huidige, ongewijzigde, regeling is dat zich in voorkomende gevallen situaties voordoen die als onredelijkheid of onbillijk worden ervaren of vanuit financieel oogpunt ongewenst zijn. Zo komt het bij erfpacht – en zeker ook bij huur – voor dat natuurlijke personen door langjarig gebruik van het vastgoed sociaal en economisch gezien geworteld zijn in hun leefomgeving. Het niet opnieuw in gebruik uitgeven kan dan als onredelijk worden ervaren, mede gelet op de investeringen in de opstallen die de gebruiker gedaan heeft. Voorbeelden hiervan zijn horecagelegenheden, scheepswerven en andere vormen van bedrijfsmatig vastgoed die een gebruiker heeft gerealiseerd op een ondergrond die zij in erfpacht heeft van de Staat. De wetenschap dat contractverlenging in de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Regeling wel gangbaar was, zal het gevoel van onredelijkheid en onbillijkheid vermoedelijk versterken.

**Rijksvastgoedbedrijf**  
Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verhuur & Taxaties

Hetzelfde geldt voor de situatie dat het RVB een gebruiksrecht heeft verleend voor de uitoefening van een beroep of bedrijf en heeft ingestemd met grote investeringen door de gebruiker die niet vergoed of terugverdiend kunnen worden bij de afloop van de overeenkomst. Het beëindigen van een gebruiksrecht door de Staat kan betekenen dat een onderneming in zeer zwaar weer komt, failliet kan gaan en mogelijk personeel zal moeten ontslaan. Het is dan moeilijk uit te leggen dat een en ander het directe gevolg is van gewijzigd Rijksbeleid.

**Datum**  
25 mei 2020