

Regeling Standaard Interne Verhuurovereenkomst Rijksgebouwendienst 2008

Regeling van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie van 19 december 2007, nr. 2007120958, Rijksgebouwendienst, Stafafdeling Juridische Adviesring, houdende regels met betrekking tot de ingebruikgeving van objecten door de dienst aan afnemers (Regeling Standaard Interne Verhuurovereenkomst Rijksgebouwendienst 2008)

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
Handelende in overeenstemming met het gevoelen van de Ministerraad;
Gelet op artikel 8, eerste lid, van het Besluit Rijksgebouwendienst 1999;

Besluit:

Definities

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. besluit: Besluit Rijksgebouwendienst 1999;
- b. Minister: de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie;
- c. directeur-generaal: directeur-generaal van de dienst;
- d. object: een of meer gebouwen, werken of terreinen, of gedeelten daarvan, waarover de zorg van de dienst zich uitstrekt;
- e. complex: meerdere objecten die op grond van hun samenhang door de directeur-generaal als zodanig worden aangeduid;
- f. huurovereenkomst: huurovereenkomst naar burgerlijk recht;
- g. serviceverlening: serviceverlening als bedoeld in artikel 1, onderdeel h, van de RTB 2007;
- h. RTB 2007: Regeling Taakverdeling Beheer 2007;
- i. partijen: de dienst en de afnemer;
- j. gebruiksvergoeding: gebruiksvergoeding zoals bepaald op grond van de methodiek, bedoeld in artikel 10 van het besluit;
- k. Geschillencommissie: geschillencommissie als bedoeld in de Regeling Geschillencommissie voor de rijkshuisvesting.

Artikel 2. Toepassingsbereik

1. Deze regeling is van toepassing bij ingebruikgeving aan afnemers van objecten die eigendom zijn van de dienst of van objecten die door de dienst worden gehuurd. Voor de toepassing van deze regeling wordt lease, pacht en bruikleen gelijkgesteld aan huur.

2. Deze regeling is niet van toepassing op de ingebruikgeving aan afnemers die geen onderdeel zijn van de rechtspersoon Staat.

3. Deze regeling is niet van toepassing ten aanzien van de zorg, bedoeld in artikel 3, onderdeel e, van het besluit, en ten aanzien van objecten die in gebruik zijn gegeven bij het Ministerie van Algemene Zaken en de Hoge Colleges van Staat.

Artikel 3. Interne verhuur van objecten

1. Partijen komen de interne verhuur van een object overeen op basis van een document waarin door de dienst ten minste de volgende gegevens zijn vastgelegd :

- a. de algemene aanduiding van het object en het gebruiksdoel volgens door de directeur-generaal vast te stellen definities;
 - b. het aantal parkeerplaatsen;
 - c. de adresgegevens van het object;
 - d. de domicilie van de afnemer;
 - e. de kadastrale gegevens van het object;
 - f. de afmetingen van het object, gemeten volgens de NEN 2580, d.d. mei 1997;
 - g. de grafische weergave van het object;
 - h. de ingangsdatum van de ingebruikgeving;
 - i. de duur van de ingebruikgeving;
 - j. de einddatum van de ingebruikgeving;
 - k. de opzegtermijn in geval van opzegging door de afnemer;
 - l. de opzegtermijn in geval van opzegging door de dienst;
 - m. de gebruiksvergoeding;
 - n. de gegevens die aan de berekening van de gebruiksvergoeding ten grondslag hebben gelegen, mede omvattende de huurovereenkomst ingeval het een object betreft dat door de staat wordt gehuurd;
 - o. de kwalitatieve omschrijving van het object, mede omvattende het procesverbaal van ingebruikgeving en een beschrijving van de veiligheidsaspecten, waartoe onder andere te rekenen de belastbaarheid van de vloeren en de brandveiligheid, van het object;
 - p. een machtiging tot automatische incasso van de gebruiksvergoeding.
2. Aanpassingen van de in het vorige lid bedoelde vastlegging geschiedt door middel van allonges op het daarop betrekking hebbende document waarin slechts de gegevens die aanpassing behoeven zijn vermeld.
3. Bij ingebruikgave van objecten die eigendom zijn van de staat zijn van toepassing de algemene voorwaarden zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze rege-

ling. Bij ingebruikgave van objecten die door de staat worden gehuurd zijn van toepassing de algemene voorwaarden zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regeling.

Artikel 4. Beperking bijlagen

Partijen kunnen overeenkomen dat met betrekking tot de gegevens, bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdelen g, l en m, in het document verwezen wordt naar een voor beide partijen toegankelijke vindplaats.

Artikel 5. Overgangsbepalingen

1. Ingebruikgevingen die op de datum van in werking treden van de regeling bestaan blijven in stand, met dien verstande dat de voorwaarden die op die ingebruikgevingen van toepassing zijn verklaard geacht worden te zijn vervangen door de algemene voorwaarden zoals bedoeld in artikel 3, derde lid.

2. Uiterlijk twee jaren na de inwerkingtreding van deze regeling dient de vastlegging van alle ingebruikgevingen in overeenstemming te zijn gebracht met de vastlegging als bedoeld in artikel 3.

Artikel 6. Slotbepaling

1. De Regeling Standaard Interne Verhuurovereenkomst Rijksgebouwendienst wordt ingetrokken.

2. Deze regeling treedt in werking op 1 januari 2008.

3. Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling Standaard Interne Verhuurovereenkomst Rijksgebouwendienst 2008.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*Den Haag, 19 december 2007.
De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
C.P. Vogelaar.*

Bijlage 1 bij de Regeling Standaard Interne Verhuurovereenkomst Rijksgebouwendienst 2008

Algemene Verhuurvoorwaarden bij objecten die eigendom zijn van de staat

Artikel E1 Positionering van de afnemer en de dienst

Partijen verplichten zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, alsmede plaatselijke verordeningen en gebruiken, algemene voorschriften van overheden en nutsbedrijven huurders en verhuurders verplichten en tot nakoming van

voorschriften van door overheid en nuts-bedrijven erkende instituten, als ware de dienst verhuurder en als ware de afnemer huurder.

Artikel E2 Object

De ingebruikgeving van een object omvat het (mede-)gebruik van alle bij de aanvang van de ingebruikgeving in het gebouw waar het object deel van uitmaakt, aanwezige gemeenschappelijke ruimten, algemene bouwvoorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten. Mutaties in het bij de aanvang van de overeenkomst aanwezige niveau van bouwvoorzieningen behoeven de voorafgaande instemming van de dienst en de afnemer; de dienst en de afnemer zullen deze instemming niet anders dan op redelijke of zwaarwichtige gronden weigeren. Voor het aanbrengen van additionele voorzieningen plegen partijen vooraf overleg.

Artikel E3 Duur

1. De ingebruikgeving wordt aangegaan voor de duur zoals genoemd in het document, bedoeld in artikel 3.

2. Indien niet, met inachtneming van de opzegtermijn genoemd in het document, bedoeld in artikel 3, voor afloop van de alsdan lopende termijn bij aangevend schrijven opzegging heeft plaatsgehad, wordt de ingebruikgeving telkens verlengd voor de duur als bedoeld in het vorige lid.

3. De ingebruikgeving eindigt door:

- wederzijds goedvinden;
- opzegging door één der partijen zoals bedoeld in het tweede lid;
- een bindend advies van de Geschillencommissie waarin de beëindiging wordt voorgeschreven;
- privatisering of externe verzelfstandiging van de afnemer, met ingang van de datum waarop die privatisering of externe verzelfstandiging in werking treedt. In dat geval wordt de ingebruikgeving vervangen door een huurovereenkomst, tegen een op dat moment geldende marktconforme huurprijs en worden overeenkomsten die door de dienst in het kader van het beheer of serviceverlening met derden zijn aangegaan op naam gesteld van de afnemer of diens rechtsopvolger, tenzij daarover in het kader van de privatisering of externe verzelfstandiging andere afspraken zijn gemaakt.

4. Aan een verzoek van de afnemer om een ingebruikgeving voortijdig te beëindigen verleent de dienst eerst medewerking als de afnemer de dienst compenseert voor de gevolgen van de verstoring van de egalisatieuitgangspunten die aan de bepaling van de gebruiksvergoeding of tussentijdse aanpassingen daarvan, ten grondslag hebben gelegen.

Artikel E4 Gebruiksvergoeding

1. De gebruiksvergoeding wordt bij vooruitbetaling in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen voldaan. De termijnbedragen vervallen op 15 januari en op 1 juli van ieder jaar. In afwijking van het vorenstaande wordt de gebruiksvergoeding, indien deze minder bedraagt dan € 5.000,- per jaar, bij vooruitbetaling in een termijn op 15 januari van ieder jaar voldaan. Indien de gebruiksvergoeding € 1.500.000,- of meer per jaar bedraagt dan wordt de gebruiksvergoeding bij vooruitbetaling in vier termijnen per jaar voldaan. De termijnbedragen vervallen op 15 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober van ieder jaar. Indien de ingebruikgeving ingaat op een ander tijdstip dan 1 januari van enig jaar, heeft de eerste termijn betrekking hebben op de periode lopende vanaf de ingangsdatum tot aan de eerstvolgende termijn.

2. Partijen kunnen met wederzijds goedvinden schriftelijk andere afwijkende afspraken maken omtrent de voldoening van de gebruiksvergoeding.

Artikel E5 Aanpassing gebruiksvergoeding

1. De gebruiksvergoeding wordt jaarlijks op 1 januari aangepast overeenkomstig de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer, reeks Alle Huishoudens, door het Centraal Bureau voor de Statistiek op de meest recente tijdbasis vastgesteld. De nieuwe gebruiksvergoeding bestaat, behoudens het in het tweede lid gestelde, uit de laatst betaalde gebruiksvergoeding, vermenigvuldigd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan:

- de teller gelijk is aan het consumentenprijsindexcijfer als hiervoor bedoeld, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt vastgesteld voor de maand augustus voorafgaande aan het tijdstip waarop de gebruiksvergoeding wordt herzien;
- de noemer gelijk is aan het bovengenoemde prijsindexcijfer, zoals dit is vastgesteld voor de maand augustus van het daaraan voorafgaande jaar.

2. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek de bekendmaking van genoemde prijsindexcijfers staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, wordt een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd.

Artikel E6 Bestemming

1. De afnemer gebruikt het object als goed gebruiker en in overeenstemming met het gebruiksdoel waarvoor het in gebruik is gegeven.

2. Het is aan de afnemer eerst na toestemming van de dienst toegestaan om de dienst te binden aan afspraken of overeenkomsten van de afnemer met derden aangaande het gebruik van het object, ofwel de uit de ingebruikgeving

voortvloeiende verhouding met de dienst geheel of gedeeltelijk aan anderen over te dragen.

3. Het in gebruik zijnde vloeroppervlak wordt door de afnemer niet hoger belast dan voor het object bouwtechnisch toelaatbaar is.

Artikel E7 Bodemverontreiniging

1. Ieder der partijen is gerechtigd om te verlangen dat in het proces-verbaal van ingebruikgeving en in het proces-verbaal van wederoplevering tevens vastgesteld wordt of en in welke mate sprake is van bodemverontreiniging.

2. De kosten die gemoeid zijn met het onderzoek naar bodemverontreiniging komen voor rekening van de partij die de opname in het proces-verbaal van ingebruikgeving heeft verlangd.

Artikel E8 Ingebruikgeving en wederoplevering

1. Bij de ingebruikgeving van het object zijn partijen verplicht een proces-verbaal van ingebruikgeving op te maken en te ondertekenen, waarin opgenomen de toestand waarin het object zich bevindt.

2. Bij wederoplevering van het object door de afnemer aan de dienst zijn partijen verplicht een proces-verbaal van wederoplevering op te maken en te ondertekenen, waarin opgenomen de toestand waarin het object zich bevindt op het moment van wederoplevering.

3. Het is de verplichting van de afnemer om de uit beide processen-verbaal genoemd in de vorige twee leden blijvende verschillen ongedaan te maken, voor zover daarbij geen sprake is van normale slijtage of veroudering en voor zover daarbij geen sprake is van aanpassingen aan het object waarover met de dienst andere wederopleveringsafspraken zijn vastgesteld.

Artikel E9 Onderhoud en beheer

1. Op de ingebruikgeving is de RTB 2007 van toepassing.

2. De dienst stelt in overleg met de afnemer een 5-jaren beheerprognose op met betrekking tot de onderhouds- en beheertaken van de dienst, uiterlijk op 1 november van het jaar voorafgaand aan de planperiode waarop de beheerprognose betrekking heeft.

3. Indien een van de partijen na behoorlijke ingebrekestelling met inachtneming van een redelijke termijn in gebreke blijft met de behoorlijke nakoming van een onderhouds- of beheerverplichting is de andere partij gemachtigd op kosten van de nalatige partij het onderhoud uit te voeren.

4. Indien de dienst het nodig oordeelt aan het object onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven of indien deze

nodig zijn op grond van een besluit van de Ministerraad, is de afnemer, zonder dat hij zich op compensatie van de eventueel voor hem optredende overlast kan beroepen, gehouden om de dienst voor de uitvoering daarvan in de gelegenheid te stellen en alle medewerking te verlenen. De dienst is gehouden omtrent de planning van de uitvoering van werkzaamheden vooraf met de afnemer overleg te plegen en om de overlast voor de afnemer tot een minimum te beperken ook als het gaat om niet in gebruik gegeven ruimten in het complex waarvan het object onderdeel uitmaakt.

Artikel E10 Veranderingen aan het object

1. Na voorafgaande schriftelijke instemming van de dienst is de afnemer gerechtigd om op zijn kosten de door hem noodzakelijk geachte veranderingen in, aan of op het object te laten uitvoeren. Onder veranderingen wordt tevens verstaan het aanbrengen van naamsaanduidingen en verwijzingen van de gehuisveste dienst. De dienst is gehouden het daartoe strekkend verzoek binnen 21 dagen af te wikkelen.

2. Op enig moment gedurende de looptijd van de ingebruikgeving kunnen de afnemer en de dienst overeenkomen tot de uitvoering van welke veranderingen in, aan of op het object de afnemer gerechtigd is zonder dat daartoe bij incident een voorafgaande schriftelijke instemming van de dienst vereist is.

3. De dienst is gerechtigd op, in of aan het object de door hem noodzakelijk geachte veranderingen in, aan of op het object te laten uitvoeren. In verband met de bedrijfsvoering van de afnemer behoeft het uitvoeringsplan van de dienst voorafgaande aan de uitvoering de schriftelijke instemming van de afnemer.

4. Het aanbrengen van commerciële reclame aan of op het object is aan de afnemer niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de dienst.

5. De in het eerste lid bedoelde instemming bevat ten minste de volgende onderwerpen:

- a. de aanduiding van het object waarop de instemming betrekking heeft;
- b. de omschrijving van de verandering waarop de instemming betrekking heeft;
- c. de termijn waarvoor de instemming geldt;
- d. de afspraken tussen de afnemer en de dienst met betrekking tot de financiële afwikkeling van de uitgevoerde verandering bij beëindiging van de ingebruikgeving of na afloop van de termijn bedoeld in onderdeel c;
- e. de afspraken tussen de afnemer en de dienst met betrekking tot de financiële verantwoordelijkheid voor het onderhoud, de instandhouding van de verandering, de wederoplevering, de revisie van tekeningen en de te realiseren technische kwaliteit.

6. Bij het uitvoeren van veranderingen nemen de afnemer en de dienst de terzake door de overheid gestelde of te stellen eisen in acht, dragen zij zorg voor de verkrijging van de benodigde vergunningen, alsmede zien zij erop toe dat de werkzaamheden uitsluitend en alleen door te goeder naam en faam bekend staande ondernemingen worden uitgevoerd. Ten aanzien van installatietechnische werkzaamheden is de afnemer verplicht om de werkzaamheden te laten uitvoeren door een door de dienst aan te wijzen installatiebedrijf.

Artikel E11 Dienstverlening

Met betrekking tot serviceverlening en andere vormen van dienstverlening kunnen partijen nadere overeenkomsten sluiten. Op de serviceverlening is de RTB 2007 van toepassing, op de andere vormen van dienstverlening de Regeling Facilitaire Dienstverlening Rijksgebouwendienst.

Artikel E12 Belastingen en andere heffingen

1. Voor rekening van Domeinen, namens de staat, zijn de lasten die thans en in de toekomst voortvloeien uit het feitelijk gebruik van het object, zoals de onroerende zaak belasting en de ten laste van de zakelijk gerechtigde opgelegde zakelijke belastingen, mede omvattende polderlasten, waterschaplasten, rioolrechten indien deze gekoppeld zijn aan een vast bedrag, ruilverkavelingslasten, ruilverkavelingsafkoop, en dergelijke die van het object thans en in de toekomst worden geheven, echter met uitzondering van de ten laste van de zakelijk gerechtigde opgelegde onroerende zaak belasting.

2. Voor rekening van de afnemer zijn precario, reinigingsrechten, afvalstoffenheffing, rioolrechten indien deze gekoppeld zijn aan verbruiksgegevens van de afnemer, verontreinigingsbijdrage Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren, retributies en dergelijke indien deze worden opgelegd voor zaken welke door of vanwege de afnemer zijn aangebracht en retributies die betrekking hebben op de gebruiksvergunning.

3. Voor rekening van de dienst zijn de ten laste van de zakelijk gerechtigde opgelegde onroerende zaak belasting die van het object thans en in de toekomst wordt geheven.

Artikel E13 Levering nutsbedrijven

1. Het aangaan van overeenkomsten tot levering van water en energie met nutsbedrijven geschiedt door of vanwege de afnemer, tenzij het object geen afzonderlijke aansluitingen heeft danwel er geen afzonderlijke aansluitingen mogelijk zijn.

2. Voor rekening van de afnemer zijn de kosten voor het gebruik van water en energie van het object alsmede eventueel vastrecht en meterhuur.

Artikel E14 Schade aan het object

1. De afnemer is gehouden om onverwijld passende en proportionele maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het object. Daarenboven is de afnemer gehouden om na constatering van schade de dienst daarvan onverwijld op de hoogte te stellen.

2. De afnemer is jegens de dienst aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het object toegebracht of overkomen, mede omvattende brandschade, tenzij de afnemer aannemelijk maakt dat hem, alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft. Schade, mede omvattende bedrijfsschade, die niet aan de schuld van de afnemer is te wijten, wordt toegerekend aan partijen overeenkomstig de op de ingebruikgeving geldende verantwoordelijkheidverdeling voor het beheer en onderhoud. Onder bedrijfsschade wordt in dit verband ook verstaan de kosten die de afnemer maakt voor de te treffen proportionele maatregelen.

Artikel E15 Schade met of door het object

1. De afnemer is niet aansprakelijk voor schade die met of door het object aan derden wordt toegebracht, tenzij het ontstaan van deze schade in verband staat met de uitoefening van het bedrijf dan wel de activiteiten van de afnemer in of op het object.

2. Voor brandschade die met het object aan derden wordt toegebracht is de afnemer aansprakelijk, tenzij de afnemer aannemelijk maakt dat hem, alsmede personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft. Schade aan derden die niet aan de schuld van de afnemer is te wijten, is voor rekening en risico van de dienst.

3. De dienst is aansprakelijk voor bedrijfsschade van de afnemer indien er sprake is van een toerekenbare tekortkoming van de zijde van de dienst. Bij (dreigend) optreden van bedrijfsschade is de afnemer verplicht passende en proportionele maatregelen te nemen om bedrijfsschade te voorkomen danwel te beperken. Onder bedrijfsschade wordt in dit verband ook verstaan de kosten die de afnemer maakt voor de te treffen proportionele maatregelen.

Artikel E16 Verzuim en ingebrekestelling

1. Een partij is in geval van een toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen eerst in verzuim wanneer de ander hem bij schriftelijke aanmaning in gebreke heeft gesteld, waarbij een redelijke termijn voor nakoming is gegund en nakoming binnen die termijn is uitgebleven.

2. Indien de afnemer toerekenbaar tekortschiet in tijdige betaling van de gebruiksvergoeding voldoet hij aan de dienst op diens verzoek de wettelijke interest voor handelstransacties over de periode dat hij in verzuim is.

Artikel E17 Opschortingsbevoegdheid
Een partij is gerechtigd tot het opschorten van zijn uit de ingebruikgeving voortvloeiende verplichtingen indien de andere partij een uit de ingebruikgeving voortvloeiende hoofdverplichting niet nakomt.

Artikel E18 Geschilbeslechting

1. Alle geschillen in verband met een ingebruikgeving of afspraken die daarmee samenhangen worden beslecht door een bindend advies, te geven door de Geschillencommissie.

2. Een geschil bestaat, indien een partij dat schriftelijk aan de andere partij meedeelt.

3. Partijen zijn gehouden zich aan de beslissing van de Geschillencommissie te onderwerpen.

Artikel E19 Domiciliekeuze

1. Partijen kiezen voor mededelingen, aanzeggingen, correspondentie en al het overige terzake van de uitvoering van de ingebruikgeving domicilie op het adres dat is vermeld in het document, bedoeld in artikel 3.

2. Partijen geven elkaar schriftelijk zo spoedig mogelijk bericht van een voorgenomen wijziging in domiciliekeuze en ten minste 14 dagen voor de effectivering van deze wijziging.

Artikel E20 Toegang tot het object

1. In de gevallen waarin de dienst het voor een doelmatig beheer noodzakelijk acht, wordt door de afnemer toegang tot het object geboden aan medewerkers van de dienst of aan personen die direct of indirect in opdracht van de dienst belast zijn met de uitvoering van werkzaamheden in, aan of op het object. De afnemer is gerechtigd om uit het oogpunt van veiligheid aan de toegang tot het object voorwaarden te verbinden.

2. In het geval van voorgenomen verkoop vindt een eventuele bezichtiging van het object plaats in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van beide partijen. Het tijdstip van de bezichtiging wordt in onderling overleg met de afnemer vastgesteld.

Artikel E21 Samenwerking medegebruikers

1. Ingeval het ingebruik gegeven object deel uitmaakt of gaat maken van een complex is de afnemer verplicht om met betrekking tot het gebruik van algemene ruimten, met betrekking tot het algemeen beheer van het complex, alsmede met betrekking tot de betaling van gemeenschappelijke nota's met de andere gebruikers van het complex een gemeenschappelijke regeling te treffen.

2. Ingeval van leegstand die in redelijkheid niet is toe te rekenen aan de afnemer of aan de medegebruikers van het complex wordt met betrekking tot de gemeenschappelijke nota's zoals bedoeld in het eerste lid de dienst

beschouwd als medegebruiker voor het gedeelte dat als leegstand wordt aangemerkt. Deze bepaling is slechts van toepassing indien en voor zover de overeenkomst of de verplichting waarop een gemeenschappelijke nota betrekking heeft in redelijkheid niet in overeenstemming te brengen is met de gevolgen van de leegstand.

3. Aan de bij een ingebruikgeving reeds bestaande gemeenschappelijke regelingen en overlegstructuren van zittende gebruikers wordt door de afnemer deelgenomen.

4. De afnemer stelt de dienst op de hoogte van de gemeenschappelijke regeling met medegebruikers en van de veranderingen die daarin gedurende de duur van de ingebruikgeving worden aangebracht.

5. Ingeval de dienst voornemens is om een gedeelte van het complex in gebruik te geven aan een andere gebruiker dan de afnemer is de dienst gehouden om de zittende afnemer in de gelegenheid te stellen om het gevoelen ten aanzien van bedoeld voornemen kenbaar te maken.

Bijlage 2 bij de Regeling Standaard Interne Verhuurovereenkomst Rijksgebouwendienst 2008

Algemene Verhuurvoorwaarden bij objecten die door de staat worden gehuurd

Artikel H1 Positionering van de afnemer en de dienst

Partijen verplichten zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, alsmede plaatselijke verordeningen en gebruiken, algemene voorschriften van overheden en nutsbedrijven huurders en verhuurders verplichten en tot nakoming van voorschriften van door overheid en nutbedrijven erkende instituten, als ware de dienst verhuurder en als ware de afnemer huurder.

Artikel H2 Object

De ingebruikgeving van een object omvat het (mede-)gebruik van alle bij de aanvang van de ingebruikgeving in het gebouw waar het object deel van uitmaakt, aanwezige gemeenschappelijke ruimten, algemene gebouwvoorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten, voor zover daarin in de huurovereenkomst is voorzien. Voor het aanbrengen van additionele voorzieningen plegen partijen vooraf overleg.

Artikel H3 Duur

1. De ingebruikgeving wordt aangegaan voor de duur zoals genoemd in het document, bedoeld in artikel 3.

2. Indien niet, met inachtneming van de opzegtermijn genoemd in het document, bedoeld in artikel 3, voor afloop van de alsdan lopende termijn bij aangekend schrijven opzegging heeft plaats-

gehad, wordt de ingebruikgeving telkens verlengd voor de duur als bedoeld in het vorige lid, echter slechts en voor zover de huurovereenkomst daartoe de mogelijkheid biedt.

3. De ingebruikgeving eindigt door:

- wederzijds goedvinden;
- opzegging door één der partijen zoals bedoeld in het tweede lid;
- beëindiging van de huurovereenkomst;
- een bindend advies van de Geschillencommissie waarin de beëindiging wordt voorgeschreven;
- privatisering of externe verzelfstandiging van de afnemer, met ingang van de datum waarop die privatisering of externe verzelfstandiging in werking treedt. Tenzij daarover in het kader van de privatisering of externe verzelfstandiging nadere afspraken zijn gemaakt en onder het voorbehoud dat de private wederpartijen van de dienst daaraan hun medewerking verlenen, wordt de huur van het object en de overeenkomsten die door de dienst in het kader van het beheer of serviceverlening van het object met derden zijn aangegaan op naam gesteld van de afnemer of diens rechtsopvolger.

4. Aan een verzoek van de afnemer om een ingebruikgeving voortijdig te beëindigen verleent de dienst eerst medewerking als de afnemer de dienst compenseert voor de gevolgen van de voortijdige beëindiging, waarbij ten aanzien van investeringen van de dienst in, aan of op het gehuurde object geldt dat de afnemer de dienst compenseert voor de gevolgen van de verstoring van de egalisatieuitgangspunten die aan de bepaling van de gebruiksvergoeding voor de investering of tussentijdse aanpassingen daarvan, ten grondslag hebben gelegen.

Artikel H4 Gebruiksvergoeding

De gebruiksvergoeding wordt bij vooruitbetaling voldaan overeenkomstig de termijnen zoals die in de huurovereenkomst zijn vastgelegd.

Artikel H5 Aanpassing gebruiksvergoeding

1. Indien en voor zover in een huurovereenkomst aangaande het object voorzien wordt in een regeling met betrekking tot de aanpassing van de uit de huurovereenkomst voortvloeiende huurprijs is die regeling, voor zover het gaat om de wijze van aanpassing, mutatis mutandis van toepassing op deze ingebruikgeving. Indien de huurprijs uit de huurovereenkomst wordt aangepast, wordt ook de door afnemer te betalen gebruiksvergoeding mutatis mutandis aangepast. Deze bepaling geldt niet voor indexeringsregelingen in de hiervoor bedoelde huurovereenkomsten.

2. De gebruiksvergoeding wordt, ongeacht of in de onderliggende huurovereenkomst een daarvan afwijkende regeling is opgenomen, jaarlijks op

1 januari aangepast overeenkomstig de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer, reeks Alle Huishoudens, door het Centraal Bureau voor de Statistiek op de meest recente tijdbasis vastgesteld. De nieuwe gebruiksvergoeding bestaat, behoudens het in het derde lid gestelde, uit de laatst betaalde gebruiksvergoeding, vermenigvuldigd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan:

- de teller gelijk is aan het consumentenprijsindexcijfer als hiervoor bedoeld, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt vastgesteld voor de maand augustus voorafgaande aan het tijdstip waarop de gebruiksvergoeding wordt herzien;
- de noemer gelijk is aan het bovengenoemde prijsindexcijfer, zoals dit is vastgesteld voor de maand augustus van het daaraan voorafgaande jaar.

3. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek de bekendmaking van genoemde prijsindexcijfers staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, wordt een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd.

Artikel H6 Bestemming

1. De afnemer gebruikt het object als goed gebruiker en in overeenstemming met het gebruiksdoel waarvoor het in gebruik is gegeven en met inachtneming van de voorwaarden die aangaande het gebruik in de huurovereenkomst zijn opgenomen.

2. Het is aan de afnemer eerst na toestemming van de dienst toegestaan om de dienst te binden aan afspraken of overeenkomsten van de afnemer met derden aangaande het gebruik van het object, ofwel de uit de ingebruikgeving voortvloeiende verhouding met de dienst geheel of gedeeltelijk aan anderen over te dragen.

3. Het in gebruik zijnde vloeroppervlak wordt door de afnemer niet hoger belast dan voor het object bouwtechnisch toelaatbaar is.

Artikel H7 Bodemverontreiniging

1. Elk der partijen is gerechtigd om te verlangen dat in het proces-verbaal van ingebruikgeving en in het proces-verbaal van wederoplevering tevens vastgesteld wordt of en in welke mate sprake is van bodemverontreiniging.

2. De kosten die gemoeid zijn met het onderzoek naar bodemverontreiniging komen voor rekening van de partij die de opname in het proces-verbaal van ingebruikgeving heeft verlangd.

Artikel H8 Ingebruikgeving en wederoplevering

1. Bij de ingebruikgeving van het object zijn partijen verplicht een proces-verbaal van ingebruikgeving op te maken en te ondertekenen, waarin opgenomen de toestand waarin het object zich bevindt, alsmede een opgave van

die aanpassingen aan het object die bij wederoplevering van het object aan de verhuurder door de dienst ongedaan moeten worden gemaakt.

2. Bij wederoplevering van het object door de afnemer aan de dienst zijn partijen verplicht een proces-verbaal van wederoplevering op te maken en te ondertekenen, waarin opgenomen de toestand waarin het object zich bevindt op het moment van wederoplevering.

3. Het is de verplichting van de afnemer om de uit beide processen-verbaal genoemde verschillen ongedaan te maken, voor zover daarbij geen sprake is van normale slijtage of veroudering en voor zover daarbij geen sprake is van aanpassingen aan het object waarover met de dienst andere wederopleveringsafspraken zijn vastgesteld.

4. Het is tevens de verplichting van de afnemer om de kosten die de dienst moet maken om de aanpassingen bedoeld in het eerste lid ongedaan te maken aan de dienst te vergoeden. Onder ongedaan maken wordt in dit verband ook verstaan een door de dienst te treffen financiële regeling met de verhuurder ter compensatie van een ongedaanmakingsverplichting.

Artikel H9 Onderhoud en beheer

1. Op de ingebruikgeving is de RTB 2007 van toepassing.

2. Indien een van de partijen na behoorlijke ingebrekestelling met inachtneming van een redelijke termijn in gebreke blijft met de behoorlijke nakoming van een onderhouds- of beheerverplichting is de andere partij gemachtigd op kosten van de nalatige partij het onderhoud uit te voeren.

3. Indien de dienst het nodig oordeelt aan het object onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven of indien deze nodig zijn op grond van een besluit van de Ministerraad, is de afnemer, zonder dat hij zich op compensatie van de eventueel voor hem optredende overlast kan beroepen, gehouden om de dienst voor de uitvoering daarvan in de gelegenheid te stellen en alle medewerking te verlenen. De dienst is gehouden omtrent de planning van de uitvoering van werkzaamheden vooraf met de afnemer overleg te plegen en om de overlast voor de afnemer tot een minimum te beperken ook als het gaat om niet in gebruik gegeven ruimten in het complex waarvan het object onderdeel uitmaakt.

Artikel H10 Veranderingen aan het object

1. Na voorafgaande schriftelijke instemming van de dienst is de afnemer gerechtigd om op zijn kosten de door hem noodzakelijk geachte veranderingen

in, aan of op het object te laten uitvoeren. Onder veranderingen wordt tevens verstaan het aanbrengen van naamsaanduidingen en verwijzingen van de gehuisveste dienst. De dienst is gehouden het daartoe strekkend verzoek zo spoedig mogelijk af te wikkelen.

2. Op enig moment gedurende de looptijd van de ingebruikgeving kunnen de afnemer en de dienst overeenkomen tot de uitvoering van welke veranderingen in, aan of op het object de afnemer gerechtigd is zonder dat daartoe bij incident een voorafgaande schriftelijke instemming van de dienst vereist is.

3. De dienst is gerechtigd op, in of aan het object de door hem noodzakelijk geachte veranderingen in, aan of op het object te laten uitvoeren. In verband met de bedrijfsvoering van de afnemer behoeft het uitvoeringsplan van de dienst voorafgaande aan de uitvoering de schriftelijke instemming van de afnemer.

4. Het aanbrengen van commerciële reclame aan of op het object is aan de afnemer niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de dienst.

5. De in het eerste lid bedoelde instemming bevat ten minste de volgende onderwerpen:

- de aanduiding van het object waarop de instemming betrekking heeft;
- de omschrijving van de verandering waarop de instemming betrekking heeft;
- de termijn waarvoor de instemming geldt;
- de afspraken tussen de afnemer en de dienst met betrekking tot de financiële afwikkeling van de uitgevoerde verandering bij beëindiging van de ingebruikgeving of na afloop van de termijn bedoeld in onderdeel c;
- de afspraken tussen de afnemer en de dienst met betrekking tot de financiële verantwoordelijkheid voor het onderhoud, de instandhouding van de verandering, de wederoplevering, de revisie van tekeningen en de te realiseren technische kwaliteit.

6. Bij het uitvoeren van veranderingen nemen de afnemer en de dienst de ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen in acht, dragen zij zorg voor de verkrijging van de benodigde vergunningen, alsmede zien zij erop toe dat de werkzaamheden uitsluitend en alleen door te goeder naam en faam bekend staande ondernemingen worden uitgevoerd. Ten aanzien van installatietechnische werkzaamheden is de afnemer verplicht om de werkzaamheden te laten uitvoeren door een door de dienst aan te wijzen installatiebedrijf.

Artikel H11 Dienstverlening

1. Met betrekking tot serviceverlening en andere vormen van dienstverlening kunnen partijen nadere overeenkomsten sluiten. Op de serviceverlening is de RTB 2007 van toepassing, op de andere

vormen van dienstverlening de Regeling Facilitaire Dienstverlening Rijksgebouwendienst.

2. Met betrekking tot de service die in of op grond van de huurovereenkomst door de dienst met de verhuurder is overeengekomen zijn partijen verplicht een nadere overeenkomst te sluiten waarbij de afnemer de verplichting op neemt om zich jegens de verhuurder te gedragen als ware hij zijn wederpartij.

Artikel H12 Belastingen en andere heffingen

1. Voor rekening van Domeinen, namens de staat, zijn de lasten die thans en in de toekomst voortvloeien uit het feitelijk gebruik van het object, zoals de onroerende zaak belasting en de ten laste van de zakelijk gerechtigde opgelegde zakelijke belastingen, mede omvattende polderlasten, waterschapslasten, rioolrechten indien deze gekoppeld zijn aan een vast bedrag, ruilverkavelingslasten, ruilverkavelingsafkoop, en dergelijke die van het object thans en in de toekomst worden geheven, echter met uitzondering van de ten laste van de zakelijk gerechtigde opgelegde onroerende zaak belasting.

2. Voor rekening van de afnemer zijn precario, reinigingsrechten, afvalstoffenheffing, rioolrechten indien deze gekoppeld zijn aan verbruiksgegevens van de afnemer, verontreinigingsbijdrage Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren, retributies en dergelijke indien deze worden opgelegd voor zaken welke door of vanwege de afnemer zijn aangebracht en retributies die betrekking hebben op de gebruiksvaardigheid.

3. Voor rekening van de dienst zijn de ten laste van de zakelijk gerechtigde opgelegde onroerende zaak belasting die van het object thans en in de toekomst wordt geheven.

Artikel H13 Levering nutsbedrijven

1. Het aangaan van overeenkomsten tot levering van water en energie met nutsbedrijven geschiedt, tenzij in de huurovereenkomst anders is bepaald, door of vanwege de afnemer, tenzij het object geen afzonderlijke aansluitingen heeft danwel er geen afzonderlijke aansluitingen mogelijk zijn.

2. Voor rekening van de afnemer zijn de kosten voor het gebruik van water en energie van het object alsmede eventueel vastrecht en meterhuur.

Artikel H14 Schade aan het object

1. De afnemer is gehouden om onverwijld passende en proportionele maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het object. Daarenboven is de afnemer gehouden om na constatering van schade de dienst en de verhuurder daarvan onverwijld op de hoogte te stellen.

2. De afnemer is jegens de dienst aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het object toegebracht of overkomen, mede omvattende brandschade, tenzij de afnemer aannemelijk maakt dat hem, alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft. Schade, mede omvattende bedrijfsschade, die niet aan de schuld van de afnemer is te wijten, wordt toegerekend aan partijen overeenkomstig de op de ingebruikgeving geldende verantwoordelijkheidsverdeling voor het beheer en onderhoud. Onder bedrijfsschade wordt in dit verband ook verstaan de kosten die de afnemer maakt voor de te treffen proportionele maatregelen.

Artikel H15 Schade met of door het object

1. De afnemer is niet aansprakelijk voor schade die met of door het object aan derden wordt toegebracht, tenzij het ontstaan van deze schade in verband staat met de uitoefening van het bedrijf dan wel de activiteiten van de afnemer in of op het object.

2. Voor brandschade die met het object aan derden wordt toegebracht is de afnemer aansprakelijk, tenzij de afnemer aannemelijk maakt dat hem, alsmede personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft. Schade aan derden die niet aan de schuld van de afnemer is te wijten, is voor rekening en risico van de dienst.

3. De dienst is aansprakelijk voor bedrijfsschade van de afnemer indien er sprake is van een toerekenbare tekortkoming van de zijde van de dienst. Bij (dreigend) optreden van bedrijfsschade is de afnemer verplicht passende en proportionele maatregelen te nemen om bedrijfsschade te voorkomen danwel te beperken. Onder bedrijfsschade wordt in dit verband ook verstaan de kosten die de afnemer maakt voor de te treffen proportionele maatregelen.

Artikel H16 Verzuim en ingebrekestelling

1. Een partij zal in geval van een toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen eerst in verzuim zijn wanneer de ander hem bij schriftelijke aanmaning in gebreke heeft gesteld, waarbij een redelijke termijn voor nakoming is gegund en nakoming binnen die termijn is uitgebleven.

2. Indien de afnemer toerekenbaar tekortschiet in tijdige betaling van de gebruiksvergoeding voldoet hij aan de dienst op diens verzoek de wettelijke interest voor handelstransacties over de periode dat hij in verzuim is.

Artikel H17 Opschortingsbevoegdheid

Een partij is gerechtigd tot het opschorten van zijn uit de ingebruikgeving voortvloeiende verplichtingen indien de andere partij een uit de ingebruikgeving voortvloeiende hoofdverplichting niet nakomt.

Artikel H18 Geschilbeslechting

1. Alle geschillen in verband met een ingebruikgeving of afspraken die daarmee samenhangen worden beslecht door een bindend advies, te geven door de Geschillencommissie.

2. Een geschil bestaat, indien een partij dat schriftelijk aan de andere partij mededeelt.

3. Partijen zijn gehouden zich aan de beslissing van de Geschillencommissie te onderwerpen.

Artikel H19 Domiciliekeuze

Partijen kiezen voor mededelingen, aanzeggingen, correspondentie en al het overige terzake van de uitvoering van de ingebruikgeving domicilie op het adres dat is vermeld in het document, bedoeld in artikel 3. Partijen geven elkaar schriftelijk zo spoedig mogelijk bericht van een voorgenomen wijziging in domiciliekeuze en ten minste 14 dagen voor de effectivering van deze wijziging.

Artikel H20 Toegang tot het object

1. In de gevallen waarin de dienst het voor een doelmatig beheer noodzakelijk acht, wordt door de afnemer toegang tot het object geboden aan medewerkers van de dienst of aan personen die direct of indirect in opdracht van de dienst belast zijn met de uitvoering van werkzaamheden in, aan of op het object. Onder de hiervoor bedoelde personen tevens gerekend de verhuurder of aan personen die direct of indirect in opdracht van de verhuurder belast zijn met de uitvoering van werkzaamheden in, aan of op het object. De afnemer is gerechtigd om uit het oogpunt van veiligheid aan de toegang tot het object voorwaarden te verbinden.

2. In het geval van voorgenomen verkoop door of vanwege de verhuurder vindt een eventuele bezichtiging van het object plaats in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van beide partijen. Het tijdstip van de bezichtiging wordt in onderling overleg met de afnemer vastgesteld.

Artikel H21 Samenwerking medegebruikers

1. Ingeval het ingebruik gegeven object deel uitmaakt of gaat maken van een complex is de afnemer verplicht om met betrekking tot het gebruik van algemene ruimten, met betrekking tot het algemeen beheer van het complex, alsmede met betrekking tot de betaling van gemeenschappelijke nota's met de andere gebruikers van het complex een gemeenschappelijke regeling te treffen.

2. Ingeval van leegstand die in redelijkheid niet is toe te rekenen aan de afnemer of aan de medegebruikers van het complex wordt met betrekking tot de gemeenschappelijke nota's zoals bedoeld in het eerste lid de dienst beschouwd als medegebruiker voor het door de dienst gehuurde gedeelte dat als

leegstand wordt aangemerkt. Deze bepaling is slechts van toepassing indien en voor zover de overeenkomst of de verplichting waarop een gemeenschappelijke nota betrekking heeft in redelijkheid niet in overeenstemming te brengen is met de gevolgen van de leegstand.

3. Aan de bij een ingebruikgeving reeds bestaande gemeenschappelijke regelingen en overlegstructuren van zittende gebruikers wordt door de afnemer deelgenomen.

4. De afnemer stelt de dienst op de hoogte van de gemeenschappelijke regeling met medegebruikers en van de veranderingen die daarin gedurende de duur van de ingebruikgeving worden aangebracht.

5. Ingeval de dienst voornemens is om een gedeelte van het complex in gebruik te geven aan een andere gebruiker dan de afnemer is de dienst gehouden om de zittende afnemer in de gelegenheid te stellen om het gevoelen ten aanzien van bedoeld voornemen kenbaar te maken.

Toelichting

Algemeen

De Regeling Standaard Interne Verhuurovereenkomst 2008 (SIVR 2008) is de opvolger van de Regeling Standaard Interne Verhuurovereenkomst. De SIVR 2008 geeft algemene bepalingen voor de wijze waarop objecten door de Rijksgebouwdienst (Rgd) in gebruik worden gegeven en de algemene voorwaarden die op de ingebruikgeving van toepassing zijn. Daarbij gaat het om twee sets algemene voorwaarden: de Algemene Verhuurvoorwaarden bij objecten die eigendom zijn van de staat en de Algemene Verhuurvoorwaarden bij objecten die door de staat worden gehuurd. De SIVR 2008 geeft geen model voor een 'overeenkomst', zoals dat wel het geval was bij haar voorganger, maar beschrijft welke essentialia ten minste door de Rgd en zijn afnemer moeten worden vastgelegd. Hierdoor wordt een sterke vereenvoudiging van de vastlegging van de afspraken bereikt. Een vereenvoudiging die op termijn zelfs kan uitgroeien tot een vergaande digitalisering van de verhuurafspraken.

De aanleiding voor het vervangen van de regeling uit 1998 door een nieuwe regeling is de evaluatie van het op 1 januari 1999 ingevoerde rijkshuisvestingsstelsel, waarbij is besloten om de interne verhuur te vereenvoudigen, om de ervaringen die sinds de invoering van het huidige rijkshuisvestingsstelsel met de interne verhuur zijn opgedaan een plaats te geven en om mede ruimte te bieden aan andere maatregelen die als gevolg van de evaluatie wenselijk zijn geworden.

Naar de huidige maatstaven van het Nederlandse recht maken de afnemer en de Rgd deel uit van één en dezelfde rechtspersoon, de Staat der Nederlan-

den. De afnemer en de Rgd zijn in de zin van het Nederlandse recht geen zelfstandige rechtssubjecten. Bij de invoering van het huidige rijkshuisvestingsstelsel is gekozen voor een huur- en verhuurmodel waarbij voor de beschikbaarstelling van huisvesting aan afnemers zoveel mogelijk aangesloten wordt het Nederlandse huurrecht.

Artikelsgewijs

Artikel 2

De SIVR 2008 is van toepassing op de interne verhuur van alle eigendoms- en huurobjecten van de Rgd, waarbij lease, pacht en bruikleen voor de toepassing van de regeling gelijk worden gesteld aan huur. Van deze algemene regel zijn uitgezonderd de ingebruikgeving aan afnemers die geen onderdeel zijn van de staat, zoals bijvoorbeeld de voormalige rijksmusea, de Koninklijke Bibliotheek en internationale organisaties en de ingebruikgeving van objecten van het Ministerie van AZ en de Hoge Colleges van Staat. De regeling is eveneens niet van toepassing op de huisvestingszorg voor paleizen.

Artikel 3

De ingebruikgeving geschiedt door middel van een document (format) waarin ten minste een aantal met name genoemde gegevens is vastgelegd. Daarbij gaat het om de essentialia van de ingebruikgeving. De Rgd draagt zorg voor de vervaardiging van het document en van de benodigde gegevens. De regeling schrijft geen format voor voor het document en de daarop betrekking hebbende allonges. In beginsel kunnen verschillende formats naast elkaar bestaan waardoor tegemoet gekomen wordt aan specifieke wensen van afnemers.

In kwalitatieve beschrijving van het object doet de Rgd opgave van de (veiligheids-)conditie van het gehuurde en van de (veiligheids-)certificaten die op het object van toepassing zijn.

De machtiging tot automatische incasso zal veelal vóór de vastlegging van de ingebruikgeving, in een separate verklaring of als onderdeel van de aan de ingebruikgeving voorafgaande projectovereenkomst tussen de Rgd en de afnemer, zijn afgegeven. Waar het om gaat is dat op het moment van vastlegging de machtiging is afgegeven.

Artikel 4

Ter beperking van het aantal bijlagen bij een document waarin de ingebruikgeving is overeengekomen kunnen partijen afspreken om ten aanzien van die bijlagen een voor beide partijen acceptabele werkwijze te volgen. Daarbij kan gedacht worden aan een centrale archivering van bijlagen of aan het digitaal beschikbaar stellen van bijlagen. De regeling geeft daarvoor geen voorschriften zodat het voor de Rgd en zijn afne-

mers mogelijk is om aansluiting te vinden bij de ontwikkelingen die zij passend achten. Het volledig digitaliseren van de ingebruikgeving met inbegrip van het in artikel 3 bedoelde document behoort tot de mogelijkheden.

Bijlage 1

Artikel E3, vierde lid

Bij de bepaling van de gebruiksvergoeding is onder andere uitgegaan van de duur van de ingebruikgeving. De methode die aan de berekening van de gebruiksvergoeding ten grondslag ligt en de financieringsafspraken van de Rgd met het Ministerie van Financiën brengen met zich dat lasten en baten eerst aan het einde van de aangenomen duur in evenwicht zijn. Een tussentijdse verkorting van de aangenomen duur levert voor de Rgd een egalisatieverlies op dat door de afnemer dient te worden gecompenseerd. Tot de compensatieverplichting worden ook gerekend de tussentijdse investeringen die door de Rgd zijn gedaan en die tot een aanpassing van de gebruiksvergoeding hebben geleid. Indien de Rgd in staat is om door bijvoorbeeld de ingebruikgeving aan een andere afnemer zijn verlies geheel of gedeeltelijk te compenseren wordt daarmee in de bepaling van de omvang van de compensatie door de afnemer die de duur wenst te bekorten rekening gehouden.

Artikel E10, tweede lid

De hoofdregel is dat de afnemer voor elke door hem aan te brengen verandering aan hetgeen hij van de Rgd in gebruik heeft gekregen vooraf toestemming aan de Rgd vraagt. Ter voorkoming van veel bureaucratie biedt het tweede lid de mogelijkheid om met een afnemer af te spreken dat hij voor bepaalde veranderingen toestemming heeft zonder dat hij daar telkens om hoeft te vragen. Een voorbeeld daarvan is de toestemming om ten behoeve van het bedrijfsproces daartoe benodigde aanpassingen aan de installaties te laten uitvoeren. Deze bepaling is onder andere van belang om de veiligheid ten aanzien van de installaties en brand zoveel mogelijk te waarborgen.

Artikel E10, zesde lid

Om te voorkomen dat problemen ontstaan ten aanzien van de wettelijk verantwoordelijkheid voor de installaties geldt dat de afnemer uitsluitend werkzaamheden mag laten uitvoeren door installateurs die door de dienst worden aangewezen. Denkbaar is dat er redenen zijn dat de werkzaamheden door de afnemer aanbesteed moeten worden. Ook in die gevallen blijft de aanwijzingsbevoegdheid van de Rgd van kracht, hetgeen ertoe zal leiden dat of de Rgd namens de afnemer de werkzaamheden aanbesteedt en de gunning vervol-

gens overlaat aan de afnemer of dat de Rgd een doorslaggevende rol toebedeeld krijgt bij de aanbesteding door de afnemer.

Artikel E11

Anders dan in de voorganger van deze regeling maakt de dienstverlening niet langer een impliciet onderdeel meer uit van het document (en de bijlagen) waarin de ingebruikgeving is vastgelegd. De dienstverlening wordt separaat overeengekomen. De dienstverlening kan bestaan uit serviceverlening, in de RTB 2007 aangegeven als de overdracht van taken van de afnemer aan de Rgd, en andere diensten die losstaan van de RTB 2007 en die hun grondslag vinden in de Regeling Facilitaire Dienstverlening Rijksgebouwendienst. De vorm waarin de dienstverlening wordt afgesproken is vrij; dit kan in de vorm van een overeenkomst maar ook een brief die over en weer wordt geaccordeerd kan werkbaar zijn.

Bijlage 2

Artikel H3, derde lid, onderdeel c

De ingebruikgeving eindigt zodra de onderliggende huurovereenkomst eindigt. Dat is het geval bij een normale afloop van de termijn die in de huurovereenkomst is afgesproken maar ook als de onderliggende huurovereenkomst tussentijds door de Rgd of de verhuurder wordt beëindigd.

Artikel H3, derde lid, onderdeel e

Indien zou blijken dat de private wederpartij niet bereid is om mee te werken aan een wijziging van de tenaamstelling wordt de ingebruikgeving in beginsel beëindigd. Onder omstandigheden, bijvoorbeeld omdat het object een onderdeel is van een groter door de Rgd gehuurd geheel en de Rgd hetzij een belang hecht aan het in voorraad houden van het object, hetzij (tijdelijk) niet de mogelijkheid heeft om het object los te maken van het grotere geheel kunnen de dienst en de afnemer afspraken maken over een voortgezet tijdelijk gebruik in de vorm van onderverhuur door de Rgd.

Artikel H3, vierde lid

Bij de bepaling van de gebruiksvergoeding is onder andere uitgegaan van de duur van de ingebruikgeving. De methode die aan de berekening van de gebruiksvergoeding ten grondslag ligt

en de financieringsafspraken van de Rgd met het Ministerie van Financiën brengen met zich dat lasten en baten eerst aan het einde van de aangenomen duur in evenwicht zijn. Een tussentijdse verkorting van de aangenomen duur levert voor de Rgd een egalisatieverlies op dat door de afnemer dient te worden gecompenseerd. Tot de compensatieverplichting worden ook gerekend de tussentijdse investeringen die door de Rgd zijn gedaan en die tot een aanpassing van de gebruiksvergoeding hebben geleid. Indien de Rgd in staat is om door bijvoorbeeld de ingebruikgeving aan een andere afnemer zijn verlies geheel of gedeeltelijk te compenseren wordt daarmee in de bepaling van de omvang van de compensatie door de afnemer die de duur wenst te bekorten rekening gehouden. Bij door de Rgd gehuurde objecten heeft de compensatieverplichting met name betrekking op de uit de huurovereenkomst voortvloeiende huurverplichtingen, wederopleveringsverplichtingen en op investeringen die door de Rgd in het gehuurde object zijn gedaan.

Artikel H10, eerste lid

Ingevolge artikel E10 geldt een afwikkeltermijn van 21 dagen. Bij huurobjecten is de Rgd afhankelijk van de medewerking van verhuurders en vaak ook van door de verhuurder ingeschakelde tussenpersonen zodat het voor de Rgd niet mogelijk is om een afwikkeltermijn te garanderen. Vandaar dat hier gesproken wordt van een zo spoedig mogelijke afwikkeling van het verzoek van de afnemer.

Artikel H10, tweede lid

De hoofdregel is dat de afnemer voor elke door hem aan te brengen verandering aan hetgeen hij van de Rgd in gebruik heeft gekregen vooraf toestemming aan de Rgd vraagt. Ter voorkoming van veel bureaucratie biedt het tweede lid de mogelijkheid om met een afnemer af te spreken dat hij voor bepaalde veranderingen toestemming heeft zonder dat hij daar telkens om hoeft te vragen. Een voorbeeld daarvan is de toestemming om ten behoeve van het bedrijfsproces daartoe benodigde aanpassingen aan de installaties uit te laten voeren.

Artikel H10, zesde lid

Om te voorkomen dat problemen ontstaan ten aanzien van de wettelijk verantwoordelijkheid voor de installaties

geldt dat de afnemer uitsluitend werkzaamheden mag laten uitvoeren door installateurs die door de dienst worden aangewezen. Denkbaar is er redenen zijn dat de werkzaamheden door de afnemer aanbesteed moeten worden. Ook in die gevallen blijft de aanwijzingsbevoegdheid van de Rgd van kracht, hetgeen ertoe zal leiden dat of de Rgd namens de afnemer de werkzaamheden aanbesteedt en de gunning vervolgens overlaat aan de afnemer of dat de Rgd een doorslaggevende rol toebedeeld krijgt bij de aanbesteding door de afnemer. Bij huurobjecten speelt bovendien de wettelijke verantwoordelijkheid van de verhuurder of de eigenaar een belangrijke rol waarmee de Rgd rekening dient te houden bij de vervulling van de hiervoor bedoelde rol. Deze bepaling is onder andere van belang om de veiligheid ten aanzien van de installaties en brand zoveel mogelijk te waarborgen.

Artikel H11

Met betrekking tot serviceverlening en andere vormen van dienstverlening kunnen partijen nadere overeenkomsten sluiten. Op de serviceverlening is de RTB 2007 van toepassing, op de andere vormen van dienstverlening de Regeling Facilitaire Dienstverlening Rijksgebouwendienst.

In aanvulling op wat in artikel E11 over de dienstverlening bij eigendomsobjecten is bepaald, is in het tweede lid vastgelegd dat de Rgd en de afnemer verplicht zijn om ten aanzien van met de door de Rgd de verhuurder overeengekomen service een nadere overeenkomst te sluiten. Veelal bieden verhuurders service aan in samenhang met de huurovereenkomst die ten dele verplicht en ten dele onverplicht is. Het tweede lid ziet erop dat de afnemer de kosten van de service rechtsstreeks betaalt aan de verhuurder, als ware hij de wederpartij van de verhuurder. Deze bepaling heeft geen betrekking op service die rechtstreeks door de afnemer met de verhuurder is overeengekomen. Uiteraard staat het partijen vrij om in de in dit lid bedoelde overeenkomst vast te leggen dat de Rgd de afnemer adviseert over de kwaliteit en de kosten van de service door de verhuurder.

*De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
C.P. Vogelhaar.*