



## Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 13 mei 2024, nr. 2024-0000249690, houdende bepalingen omtrent het materieelbeheer en privaatrechtelijk beheer van onroerende zaken van het Rijk (Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2024)

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op artikel 4.20, vijfde lid, van de Comptabiliteitswet 2016 en artikel 3, tweede lid, van het Coördinatiebesluit organisatie, bedrijfsvoering en informatiesystemen rijkdienst;

Besluit:

### HOOFDSTUK 1. BEGRIPSBEPALINGEN

#### Artikel 1. Begrippen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- gebruiksgerechtigde*: natuurlijke persoon of rechtspersoon aan wie een nog lopend gebruiksrecht met betrekking tot een onroerende zaak van de Staat is verleend;
- gebruiksrecht*: huurrecht, pachtrecht, erfpachtrecht, opstalrecht, recht van vruchtgebruik, recht van bruikleen of ander gebruiksrecht, verleend of te verlenen met betrekking tot een onroerende zaak waarvan de Staat rechthebbende is;
- materieelbeheer*: zorg voor het onderhoud en de instandhouding van zaken vanaf het moment van inbeheer- of ingebruikneming tot aan het moment van afstoting;
- medeoverheid*: een gemeente, een provincie, een waterschap of een openbaar lichaam als bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Wet gemeenschappelijke regelingen of als bedoeld in artikel 132a, eerste lid, van de Grondwet;
- minister*: minister wie het aangaat.

### HOOFDSTUK 2. MATERIEELBEHEER VAN ONROERENDE ZAKEN VAN HET RIJK EN DE ADMINISTRATIES DIE TEN BEHOEVE VAN DAT BEHEER WORDEN BIJGEHOUDEN

#### Artikel 2. Doelstellingen van materieelbeheer

Onroerende zaken worden zodanig door een minister beheerd of gebruikt dat:

- daarmee de continuïteit van de uitvoering van het beleid en de bedrijfsvoering die aan de begroting van de minister ten grondslag liggen, wordt gewaarborgd;
- het onnodig ontstaan van schade en kwaliteitsverlies aan die onroerende zaken wordt voorkomen; en
- de kans op schade aan derden of aansprakelijkstelling door derden zoveel mogelijk wordt voorkomen.

#### Artikel 3. Risico-inventarisatie

De minister inventariseert de risico's dat:

- door oorzaken gelegen buiten zijn ministerie aan onder zijn materieelbeheer vallende onroerende zaken aanzienlijke schade kan worden toegebracht; en
- met de onder zijn materieelbeheer vallende onroerende zaken aanzienlijke schade aan derden kan worden toegebracht.

#### Artikel 4. Maatregelen

- Aan de hand van de inschatting van de kans dat de geïnventariseerde risico's, bedoeld in artikel 3, zich zullen voordoen, besluit de minister of en zo ja welke preventieve maatregelen moeten worden genomen ter voorkoming of beperking van de vastgestelde risico's.
- De risico's van schade voor en aansprakelijkstelling van de Staat worden niet verzekerd, tenzij het naar het oordeel van een minister doelmatig is om deze risico's te verzekeren. Het besluit daartoe wordt genomen in overeenstemming met de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Minister van Financiën.



3. De minister zorgt voor het herstel van schade aan de onroerende zaak en voor de afwikkeling van aansprakelijkstellingen van de Staat voor door de onroerende zaak aan derden toegebrachte schade.
4. In overleg tussen de minister en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan worden besloten dat de afwikkeling van een schade of aansprakelijkstelling door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geschiedt.

#### **Artikel 5. Beschrijving administratieve organisatie en bijhouden administratie materieelbeheer**

De minister zorgt voor:

- a. een beschrijving van de administratieve organisatie van het materieelbeheer van onroerende zaken;
- b. de toepassing van de in die administratieve organisatiebeschrijving opgenomen procedures; en
- c. het bijhouden van een adequate administratie van het gevoerde materieelbeheer van onroerende zaken.

#### **Artikel 6. Overtolligstelling onroerende zaken**

1. Een minister stelt een onroerende zaak overtollig wanneer deze niet langer nodig is voor de uitvoering van het beleid en de bedrijfsvoering die aan de begroting van deze minister ten grondslag liggen en doet daarvan mededeling aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
2. De minister kan bij overtolligstelling alleen voorwaarden stellen met het oog op het gebruik en de inrichting van de onroerende zaak na de overdracht van het materieelbeheer, voor zover die voorwaarden rechtstreeks verband houden met:
  - a. de praktische uitvoering van het op hem rustende materieelbeheer van een aan de onroerende zaak grenzende andere onroerende zaak, of
  - b. een op hem rustende verplichting in relatie tot de betreffende onroerende zaak op grond van wet- en regelgeving.
3. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan een minister vragen een onroerende zaak overtollig te stellen.
4. De volgende onroerende zaken worden niet overtollig gesteld:
  - a. agrarische domeingronden die door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden aangehouden om het beleid dat aan zijn begroting ten grondslag ligt uit te voeren door toekomstige vervreemding of ingebruikgeving van die gronden; en
  - b. andere onroerende zaken die een minister uitsluitend heeft verworven en aanhoudt om het beleid dat aan zijn begroting ten grondslag ligt uit te voeren door toekomstige vervreemding of ingebruikgeving van die onroerende zaak.

#### **Artikel 7. Overdracht van overtollig gestelde onroerende zaken**

1. Direct na de overtolligstelling van een onroerende zaak draagt de minister het materieelbeheer daarvan over aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
2. De overdracht wordt vastgelegd in een proces-verbaal van overname, dat door de minister en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt ondertekend.
3. Eventuele nadere afspraken of voorwaarden als bedoeld in artikel 6, tweede lid, kunnen in het proces-verbaal van overname worden vastgelegd.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op door de Minister van Buitenlandse Zaken overtollig gestelde onroerende zaken buiten Nederland.
5. Na de overdracht bevordert de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de aanpassing bij het Kadaster van de tenaamstelling van de onroerende zaak en zorgt hij voor een interne betaling aan de minister. Deze interne betaling is gebaseerd op een marktconforme verkoopprijs voor de onroerende zaak.
6. De minister en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kunnen in onderling overleg afwijken van het eerste lid. De afwijking wordt schriftelijk vastgelegd.



## **Artikel 8. Herbestemming binnen het Rijk**

1. Na de overdracht, bedoeld in artikel 7, eerste lid, gaat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties eerst na of hijzelf of een andere minister de overtollig gestelde onroerende zaak nodig heeft voor de uitvoering van het beleid en de bedrijfsvoering die aan zijn begroting respectievelijk de begroting van de andere minister ten grondslag liggen.
2. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties draagt het materieelbeheer van een onroerende zaak over aan een minister die kenbaar maakt dat hij de overtollig gestelde onroerende zaak wil inzetten voor de uitvoering van het beleid en de bedrijfsvoering die aan de begroting van deze minister ten grondslag liggen.
3. De overdracht, bedoeld in het tweede lid, wordt vastgelegd in een proces-verbaal van overname, dat door de minister en de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties wordt ondertekend.
4. Eventuele voorwaarden als bedoeld in artikel 6, tweede lid, gelden voor de betrokken minister en worden vastgelegd in het proces-verbaal van overname. Eventuele nadere afspraken kunnen ook in het proces-verbaal van overname worden vastgelegd.
5. Na de overdracht, bedoeld in het tweede lid, bevordert de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de aanpassing bij het Kadaster van de tenaamstelling van de onroerende zaak.
6. De minister zorgt voor een interne betaling aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van een bedrag gebaseerd op een marktconforme verkoopprijs voor de onroerende zaak.

## **Artikel 9. Beslissing over vervreemding van onroerende zaken**

1. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan beslissen een overtollig gestelde onroerende zaak te vervreemden indien:
  - a. hijzelf of een andere minister de onroerende zaak niet of niet binnen een redelijke termijn nodig heeft als bedoeld in artikel 8, eerste lid; of
  - b. het materieelbeheer van de onroerende zaak niet of niet binnen redelijke termijn kan worden overgedragen als bedoeld in artikel 8, tweede lid, in het geval dat hijzelf of een andere minister de onroerende zaak nodig heeft.
2. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan een onroerende zaak als bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder a, vervreemden om het beleid dat aan zijn begroting ten grondslag ligt uit te voeren.
3. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vervreemdt een onroerende zaak als bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder b, op verzoek van de minister die de zaak heeft verworven. Hij voert met die minister overleg over het moment van vervreemding, het doel waarvoor en de voorwaarden waaronder de vervreemding plaatsvindt, en de criteria op grond waarvan een toekomstig eigenaar van de onroerende zaak wordt geselecteerd.

## **HOOFDSTUK 3. PRIVAATRECHTELIJK BEHEER VAN DE ONROERENDE ZAKEN VAN HET RIJK**

### **Artikel 10. Openbare verkoop van onroerende zaken van het Rijk aan derden**

1. Als de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een overtollig gestelde onroerende zaak of een onroerende zaak als bedoeld in artikel 6, vierde lid, vervreemdt draagt hij zorg voor een openbare aanbidding van het eigendomsrecht van de onroerende zaak door publicatie op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl).
2. Bij de openbare aanbidding van het eigendomsrecht van de onroerende zaak houdt de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties rekening met planologische voornemens van het hiertoe bevoegd gezag. Als een wijziging van de aan de onroerende zaak toegedeelde functie volgens hem wenselijk is, voert hij daarover voorafgaand aan de openbare aanbidding overleg met het hiertoe bevoegde gezag.
3. Bij een openbare aanbidding wordt het recht van gunning voorbehouden.



4. Voor de overname van het eigendomsrecht wordt een marktconforme prijs betaald aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
5. De voorwaarden, bedoeld in artikel 6, tweede lid, en artikel 9, derde lid, worden door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij de overdracht van het eigendomsrecht aan de nieuwe eigenaar gesteld.

#### **Artikel 11. Onderhandse vervreemding onroerende zaken van het Rijk**

1. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan besluiten tot vervreemding zonder openbare aanbidding van:
  - a. een overtollig gestelde onroerende zaak of een onroerende zaak als bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder a; of
  - b. een onroerende zaak als bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder b.
2. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties draagt zorg voor een tijdige aankondiging van de voorgenomen vervreemding door publicatie op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl) met verwijzing naar de criteria op basis waarvan vervreemding zonder openbare aanbidding geschiedt.
3. Een schriftelijk verzoek tot vervreemding zonder openbare aanbidding van een onroerende zaak als bedoeld in het eerste lid, onder a, kan bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden ingediend door:
  - a. een minister, ten behoeve van de huisvesting van een publiekrechtelijke rechtspersoon van de centrale overheid, geen onderdeel van de rechtspersoon Staat, of de uitvoering van een publiekrechtelijke taak of bevoegdheid waarmee die rechtspersoon is belast; of
  - b. een medeoverheid om te voorzien in haar eigen huisvesting of de uitvoering van bij of krachtens de wet van haar gevorderd bestuur, voor zover de medeoverheid daarbij:
    - 1°. aantoont dat de overdracht van het eigendomsrecht noodzakelijk is voor haar eigen huisvesting of voor de uitvoering van bij of krachtens de wet gevorderd bestuur;
    - 2°. verklaart dat zij de onroerende zaak bestendig in eigendom houdt en dat de onroerende zaak direct na de overname van het eigendomsrecht gebruikt wordt voor haar eigen huisvesting of voor de uitvoering van het onder 1° bedoelde bij of krachtens de wet gevorderde bestuur; en
    - 3°. verklaart dat zij de overname van het eigendomsrecht volledig uit publieke middelen zal bekostigen.
4. Een medeoverheid kan een schriftelijk verzoek tot vervreemding van onroerende zaken, als bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder a, ook indienen om deze als compensatiegrond aan te kunnen bieden aan een derde die zijn agrarisch bedrijf elders in eigendom overdraagt aan de betrokken medeoverheid in verband met een door die medeoverheid te realiseren nationaal beleidsdoel voor de fysieke leefomgeving.
5. Als ten aanzien van een onroerende zaak meerdere verzoeken zijn ingediend, overweegt de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties eerst de verzoeken van ministers, gevolgd door die van medeoverheden, met dien verstande dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een afweging tussen de met die verzoeken gediende belangen maakt.
6. Als een onroerende zaak wordt vervreemd aan een medeoverheid als bedoeld in het derde lid, onder b, en de medeoverheid voornemens is de onroerende zaak door een derde te doen gebruiken, komt de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties met die medeoverheid overeen dat het gebruiksrecht in een openbare procedure wordt aangeboden, tenzij de derde de enige serieuze gegadigde is.
7. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan beslissen tot vervreemding zonder openbare aanbidding aan een derde van een onroerende zaak als bedoeld in het eerste lid, onder a, als er geen verzoek als bedoeld in het derde of vierde lid is ingediend of de ingediende verzoeken niet zijn toegewezen, of van een onroerende zaak als bedoeld in het eerste lid, onder b. Dit kan slechts indien de derde de enige serieuze gegadigde is.
8. Artikel 10, tweede, vierde en vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 12. Ruiling van rijksvastgoed**

1. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan beslissen medewerking te verlenen aan een ruiling als er slechts één serieuze gegadigde is. In dat geval draagt hij zorg voor een tijdige aankondiging van de voorgenomen vervreemding zonder openbare aanbidding van de



onroerende zaak van de Staat in het kader van die ruiling, door publicatie op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl) met vermelding van de criteria op basis waarvan wordt vastgesteld dat er slechts een serieuze gegadigde bestaat.

2. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan alleen medewerking verlenen aan een ruiling indien:
  - a. een minister de te verwerven onroerende zaak verwerft met het oog op de uitvoering van het beleid en de bedrijfsvoering die aan zijn begroting ten grondslag liggen;
  - b. er sprake is van een onroerende zaak als bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder a, of als de onroerende zaak van de Staat overtollig is gesteld overeenkomstig artikel 6 en er geen sprake is van herbestemming van de onroerende zaak overeenkomstig artikel 8; en
  - c. de te ruilen onroerende zaken naar het oordeel van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een gelijke marktwaarde hebben of, voor zover dit niet het geval is, het verschil aan de ander wordt vergoed.
3. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan beslissen medewerking te verlenen aan ruiling van gronden als bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder b, op verzoek van de minister die de gronden aanhoudt om het beleid dat aan zijn begroting ten grondslag ligt uit te voeren. Het eerste lid en het tweede lid, aanhef en onder a en c, zijn van toepassing.
4. Artikel 10, vijfde lid, is van toepassing.

### **Artikel 13. Verlening gebruiksrechten**

1. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan met betrekking tot een overtollig gestelde onroerende zaak en een onroerende zaak als bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder a, een gebruiksrecht verlenen. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan voorwaarden stellen bij het verlenen van het gebruiksrecht. Indien voorwaarden zijn gesteld als bedoeld in artikel 6, tweede lid, worden deze bij het verlenen van het gebruiksrecht gesteld.
2. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verleent met betrekking tot een onroerende zaak als bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder b, een gebruiksrecht op verzoek van de minister die de zaak heeft verworven. Hij voert overleg met die minister over het moment van de verlening van het gebruiksrecht, het doel waarvoor en de voorwaarden waaronder het gebruiksrecht wordt verleend alsmede de criteria op grond waarvan de gebruiker van de onroerende zaak wordt geselecteerd.
3. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan met betrekking tot een onroerende zaak die niet overtollig is gesteld, niet zijnde een onroerende zaak als bedoeld in artikel 6, vierde lid, een gebruiksrecht verlenen, indien de minister die de zaak nodig heeft voor de uitvoering van het beleid en de bedrijfsvoering die aan zijn begroting ten grondslag liggen daar toestemming voor geeft.
4. De minister die de onroerende zaak nodig heeft, bedoeld in het derde lid, kan bij het verlenen van toestemming voor het verlenen van een gebruiksrecht voorwaarden stellen die rechtstreeks verband houden met:
  - a. de praktische uitvoering van het bij hem berustende materieelbeheer van de desbetreffende onroerende zaak of van een daaraan grenzende andere onroerende zaak; of
  - b. de praktische uitvoering van het beleid of de bedrijfsvoering die ten grondslag liggen aan zijn begroting.
5. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan, op verzoek van de minister die de onroerende zaak nodig heeft, bedoeld in het derde lid, ook voorwaarden over het gebruik stellen die verband houden met de uitvoerbaarheid van nationale belangen voor de fysieke leefomgeving op de locatie waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt, voor zover de voorgenomen behartiging van die belangen blijkt uit een omgevingsvisie of programma als bedoeld in de Omgevingswet of een ander door een bestuursorgaan openbaar gemaakt document.
6. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties draagt zorg voor een openbare aanbidding van de verlening van een gebruiksrecht door publicatie op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl).
7. Voor het gebruik van een onroerende zaak van de Staat betaalt de gebruiksgerechtigde een marktconforme prijs aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
8. Degenen aan wie een gebruiksrecht is verleend, zorgen er zelf voor dat zij beschikken over de voor



het overeengekomen gebruik van de onroerende zaak benodigde publiekrechtelijke vergunningen en ontheffingen.

#### **Artikel 14. Onderhandse verlening gebruiksrechten**

1. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan beslissen een gebruiksrecht met betrekking tot een onroerende zaak zonder openbare aanbidding te verlenen.
2. De Minister van Binnenlandse Zaken draagt zorg voor een tijdige aankondiging van de voorgenomen verlening van het gebruiksrecht door middel van een publicatie op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl), met verwijzing naar de criteria op basis waarvan verlening van een gebruiksrecht zonder openbare aanbidding geschiedt.
3. Een schriftelijk verzoek tot verlening van een gebruiksrecht met betrekking tot een onroerende zaak zonder openbare aanbidding kan worden ingediend door:
  - a. een minister ten behoeve van een publiekrechtelijke rechtspersoon van de centrale overheid, geen onderdeel van de rechtspersoon Staat, ten behoeve van de huisvesting van die rechtspersoon of de uitvoering van een publiekrechtelijke taak of bevoegdheid waarmee die rechtspersoon is belast; of
  - b. een medeoverheid om te voorzien in haar eigen huisvesting of de uitvoering van bij of krachtens de wet van haar gevorderd bestuur, voor zover die medeoverheid:
    - 1°. aantoonst dat het verkrijgen van het gebruiksrecht door haar noodzakelijk is voor haar eigen huisvesting of voor de uitvoering van bij of krachtens de wet van haar gevorderd bestuur;
    - 2°. verklaart dat zij het gebruiksrecht zal gebruiken voor haar eigen huisvesting of voor de uitvoering van het onder 1° bedoelde bij of krachtens wet van haar gevorderde bestuur; en
    - 3°. verklaart dat zij de prijs van het gebruiksrecht volledig uit publieke middelen zal bekostigen.
4. Een medeoverheid kan een schriftelijk verzoek tot verlening van een gebruiksrecht met betrekking tot onroerende zaken, als bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder a, ook indienen om het gebruiksrecht met betrekking tot de onroerende zaak ter compensatie aan te kunnen bieden aan een derde die zijn agrarisch bedrijf elders uitoefent op een onroerende zaak, als het gebruiksrecht van die derde daarop zal worden beëindigd in verband met een door die medeoverheid te realiseren nationaal beleidsdoel voor de fysieke leefomgeving.
5. Als ten aanzien van een onroerende zaak meerdere verzoeken zijn ingediend, overweegt de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties eerst de verzoeken van ministers en vervolgens die van medeoverheden met dien verstande dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een afweging tussen de met die verzoeken gediende belangen maakt.
6. Als de medeoverheid, bedoeld in het derde lid, onder b, voornemens is de onroerende zaak door een derde te doen gebruiken, wordt de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hiervoor eerst om toestemming gevraagd. Indien toestemming wordt verleend komt de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties met die medeoverheid overeen dat die medeoverheid het gebruiksrecht in een openbare procedure aanbiedt, tenzij de derde de enige serieuze gegadigde is.
7. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan een derde zonder openbare aanbidding een gebruiksrecht verlenen met betrekking tot een onroerende zaak als er geen verzoek als bedoeld in het derde of het vierde lid is ingediend of de ingediende verzoeken niet zijn toegewezen. Dit kan slechts als de derde de enige serieuze gegadigde is.
8. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan beslissen zonder openbare aanbidding een gebruiksrecht te verlenen met betrekking tot een onroerende zaak buiten Nederland die de Minister van Buitenlandse Zaken gebruikt voor de uitvoering van het beleid en de bedrijfsvoering die aan de begroting van deze minister ten grondslag liggen, onder bekendmaking van de criteria op basis waarvan verlening van een gebruiksrecht zonder openbare aanbidding geschiedt. In afwijking van het tweede lid kan de bekendmaking op een andere manier worden vormgegeven dan met een publicatie op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl). Een gebruiksrecht aan een derde wordt slechts verleend indien deze de enige serieuze gegadigde is.
9. Artikel 13 is, met uitzondering van het zesde lid, van overeenkomstige toepassing.



---

## HOOFDSTUK 4. SLOTBEPALINGEN

### Artikel 15. Overgangsrecht

1. Een verzoek om overname van het eigendomsrecht als bedoeld in artikel 9 van de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 geldt als verzoek als bedoeld in artikel 11, derde lid, van deze regeling.
2. Een verzoek om verlening van een gebruiksrecht als bedoeld in artikel 10, vijfde lid, onder a, van de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017, geldt als verzoek als bedoeld in artikel 14, derde lid, onder a, van deze regeling.
3. De bij overtolligstelling gestelde voorwaarden, bedoeld in artikel 6, tweede lid, van de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017, gelden als voorwaarden gesteld bij overtolligstelling in de zin van artikel 6, tweede lid, van deze regeling.

### Artikel 16. Intrekking besluiten en regelingen

De volgende besluiten en regelingen worden ingetrokken:

- a. De Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017;
- b. Het Besluit Commissie voor de Rijkshuisvesting; en
- c. De Regeling taken en werkwijze Raad voor Vastgoed Rijksoverheid.

### Artikel 17. Wijzigingen Besluit taak RVB 2017

Artikel 7 van het Besluit taak RVB 2017 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onder f, wordt 'artikel 6, onderdelen a, b, c, en g;' vervangen door 'artikel 6, onderdelen a, b, c en f.'
2. In de aanhef van het tweede lid wordt 'het eerste lid, onder i, aanhef en onder 2<sup>o</sup>' gewijzigd in 'artikel 1, onder i, aanhef en onder 2<sup>o</sup>'.

### Artikel 18. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

### Artikel 19. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2024.

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

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
H.M. de Jonge*



## TOELICHTING

### 1. Inleiding

De Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2024 (deze regeling) bevat regels over het materieelbeheer en het privaatrechtelijk beheer van de onroerende zaken van het Rijk ter uitvoering van artikel 4.20, vijfde lid, van de Comptabiliteitswet 2016. Deze regeling vervangt de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 (hierna: Regeling 2017) en trekt deze in.

Het materieelbeheer omvat de zorg voor de instandhouding en het onderhoud van onroerende zaken vanaf het moment van inbeheer- of ingebruikneming tot het moment van vervreemding. Het moment van vervreemding is het moment waarop de zaak door de rijksdienst aan een derde in eigendom wordt overgedragen. Hierover zijn regels gesteld in hoofdstuk 2 van deze regeling. Het privaatrechtelijk beheer van zaken houdt over het algemeen in het uitoefenen van alle rechten en plichten die voortvloeien uit de positie van de Staat als eigenaar, zoals het nemen van maatregelen tegen inbreuken op het eigendomsrecht, het verkopen, het uitgeven in erfpacht, het verpachten, het verhuren, het in gebruik geven, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten en grensregelingen, het afkopen van grondrenten, en de behandeling en betaling van zakelijke lasten en belastingen.

Gelet op de krachtens artikel 44 van de Grondwet vastgestelde departementale verantwoordelijkheids- en bevoegdheidsverdeling is de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verantwoordelijk voor het privaatrechtelijk beheer van alle onroerende zaken van het Rijk,<sup>1</sup> voor zover bij of krachtens de wet niet een andere minister voor dat privaatrechtelijk beheer verantwoordelijk is gesteld.<sup>2</sup>

Onderstaand worden allereerst de wijzigingen toegelicht ten opzichte van de Regeling 2017. In de artikelsgewijze toelichting zijn de bepalingen omwille van de leesbaarheid integraal toegelicht, ook als de bepaling gelijklopend is aan de ermee overeenkomende bepaling in de Regeling 2017.

### 2. Wijzigingen ten opzichte van de Regeling 2017

De wijzigingen ten opzichte van de Regeling 2017 zijn in drie categorieën te onderscheiden:

1. Aanpassingen die voortvloeien uit de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan de Tweede Kamer van 28 maart 2023 over het verbreden van het takenpakket van het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB-brief);<sup>3</sup>
2. Aanpassingen in verband met het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021;<sup>4</sup>
3. Aanpassingen ter verbetering van de uitvoerbaarheid van de regeling en andere technische verbeteringen.

Hieronder worden deze wijzigingen achtereenvolgens toegelicht.

#### 2.1 RVB-brief

De RVB-brief, over het verbreden van het takenpakket van het Rijksvastgoedbedrijf, geeft uitvoering aan beleidsvoornemens uit de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan de Tweede Kamer over de ruimtelijke ordening d.d. 17 mei 2022. In de laatstgenoemde brief is namens het kabinet aangegeven dat de urgente maatschappelijke opgaven zoals het woningtekort, de kwaliteit van de natuur, de transitie van de landbouw en de verduurzaming van de energievoorziening, een grote ruimtelijke impact hebben.<sup>5</sup> Hierbij werd geschetst dat het Rijk de regie in het ruimtelijk domein moet hernemen. In de brief werd vervolgens gememoreerd dat de ruimtelijke opgaven waar Nederland voor staat groot zijn, dat executiekracht nodig is om deze aan te pakken en dat dit aanleiding is om het rijksvastgoed en de rijksuitvoeringsorganisaties nog meer in te zetten om het ruimtelijk beleid te realiseren. Hiertoe is vervolgens het takenpakket van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) middels een wijziging van het Besluit taak RVB 2017 verbreed.<sup>6</sup> Aan het RVB is een nieuwe

<sup>1</sup> Besluit houdende departementale herindeling met betrekking tot rijksvastgoed van 5 november 2012 (Stcrt. 2012, nr. 23045).

<sup>2</sup> Onder het privaatrechtelijk beheer is niet begrepen de op grond van artikel 2 van het Besluit taak RVB 2017 aan het Rijksvastgoedbedrijf opgedragen huisvestingstaak, ook niet als het de huisvesting betreft van organen of organisaties buiten de rechtspersoon Staat.

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2022/23, 34 357, nr. 4

<sup>4</sup> Hoge Raad, 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2021/22, 34 682, nr. 92.

<sup>6</sup> Besluit van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 9 mei 2023, nr. 2023-0000267715, tot wijziging van het Besluit taak RVB 2017 (Stcrt. 2023, 14329).





(derde) hoofdtak toegedeeld, te weten het ondersteunen van de verwezenlijking van nationale beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving. Dit omvat in de eerste plaats het ondersteunen van de taken van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op het terrein van woningbouw en ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast omvat de nieuwe taak dat het Rijksvastgoedbedrijf met het oog op nationale doelen voor de fysieke leefomgeving onroerende zaken verwerft of transformeert en ter uitvoering van rijksbeleid of een nationaal belang ook participeert in gebiedsontwikkelingen.

De RVB-brief bevat ook een aantal beleidsvoornemens die raken aan het privaatrechtelijk beheer die in deze regeling een plaats hebben gekregen. Dit betreft de volgende onderwerpen:

- a. Ondersteuning van de Minister voor Natuur en Stikstof bij uitvoering van de Nationale Grondbank
- b. Bredere inzet van de agrarische domeingronden
- c. Verkoop van overtollig vastgoed niet meer uitgangspunt

#### *a. Ondersteuning van de Minister voor Natuur en Stikstof<sup>7</sup> bij de uitvoering van de Nationale Grondbank*

Nederland staat voor een omvangrijke opgave wat betreft natuur en stikstof. Het RVB zal de Minister voor Natuur en Stikstof (hierna: N&S) ondersteunen bij deze opgave, onder meer bij de Nationale Grondbank waarin gronden zullen worden ondergebracht die in opdracht van de Minister voor N&S worden verworven om bij te dragen aan de transitie van het landelijk gebied op basis van de doelen van het Nationaal Programma Landelijk Gebied.

Daarbij gaat het in de eerste plaats om bevoegdheden van de Minister voor N&S die door het Rijksvastgoedbedrijf worden uitgevoerd. Hierbij moet worden gedacht aan het namens de Minister voor N&S verwerven van onroerende zaken en het namens die minister uitvoeren van het materieel-beheer ten aanzien van die aldus verworven onroerende zaken.<sup>8</sup>

In de tweede plaats gaat het om de vervreemding van onroerende zaken. Dat is een taak (net als het verlenen van gebruiksrechten) die met uitsluiting van andere ministers is belegd bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In het systeem van het privaatrechtelijke beheer ligt van oudsher besloten dat een onroerende zaak die niet langer nodig is voor de uitvoering van het beleid en de bedrijfsvoering die aan de begroting van een minister ten grondslag liggen, door die minister overtollig wordt gesteld (artikel 6, eerste lid, van deze regeling). Vervolgens kan een minister bij die overtolligstelling beperkt voorwaarden stellen, omdat hij er immers niet meer over gaat.<sup>9</sup> Dit mechanisme van overtolligstelling werkt niet ten aanzien van de onroerende zaken die de Minister voor N&S verwerft ten behoeve van de Nationale Grondbank en in de toekomst mogelijk ook andere ministers in vergelijkbare gevallen middels eventuele andere, vergelijkbare entiteiten op nationaal niveau. De door de Minister voor N&S nagestreefde beleidsdoelen worden namelijk juist door de vervreemding en ingebruikgeving van de onroerende zaak gerealiseerd. Daarom regelt deze regeling dat een onroerende zaak die uitsluitend wordt verworven om beleid te realiseren door toekomstige vervreemding of ingebruikgeving ervan, niet formeel overtollig wordt gesteld. Het is immers gewenst dat de Minister voor N&S (of een andere minister die met hetzelfde oogmerk tijdelijk vastgoed heeft verworven) juist wel invloed kan uitoefenen op de verkoop en het verlenen van gebruiksrechten, omdat de reden voor verwerving is gelegen in de met verkoop en ingebruikgeving te realiseren doelen. Daartoe regelt artikel 9, derde lid, dat vervreemding uitsluitend plaatsvindt op verzoek van de betreffende minister, en dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en die minister daarbij overleg voeren over het moment van vervreemding, het doel waarvoor de vervreemding plaatsvindt en de criteria op grond waarvan een toekomstig eigenaar van de onroerende zaak wordt geselecteerd.

Voordat verkoop door de betreffende minister aan de orde is, zal veelal geruime tijd verstrijken, omdat verkoop vaak pas aan de orde is als in het kader van het gebiedsproces waar de onroerende zaak deel van uitmaakt, het daartoe bevoegde gezag duidelijkheid heeft geschapen over de nieuwe toedeling van functies aan locaties. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat de onroerende zaak in de tussengelegen periode in gebruik wordt gegeven. Artikel 13, tweede lid, van de regeling, bepaalt daartoe dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, op verzoek van de betreffende minister een gebruiksrecht verleent, en dat de ministers overleg voeren over het moment waarop het gebruiksrecht wordt verleend, het doel van de verlening, alsmede de criteria op grond waarvan de gebruiker van de

<sup>7</sup> In de toelichting wordt omwille van de leesbaarheid gesproken over de Minister voor Natuur en Stikstof. De regeling abstraheert hiervan. De bedoelde bepalingen gelden ook voor elke andere minister dan de Minister voor Natuur en Stikstof die – in de woorden van artikel 6, vierde lid, onder b – een onroerende zaak uitsluitend heeft verworven en aanhoudt om het beleid dat aan zijn begroting ten grondslag ligt uit te voeren door toekomstige vervreemding of ingebruikgeving van die onroerende zaak.

<sup>8</sup> Besluit volmacht en machtiging LNV voor het Rijksvastgoedbedrijf (Stcrt. 2022, nr. 34682).

<sup>9</sup> Artikel 6, tweede lid: alleen voorwaarden betreffende de praktische uitvoering van het op hem rustende materieelbeheer van een aan de onroerende zaak grenzende andere onroerende zaak, of een op hem rustende verplichting in relatie tot de betreffende onroerende zaak op grond van wet- en regelgeving.



onroerende zaak wordt geselecteerd. Die criteria kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de toegelaten intensiteit van de landbouwactiviteit.

### *b. Bredere inzet van de agrarische domeingronden*

Agrarische domeingronden zijn onroerende zaken in eigendom van de Staat waaraan een agrarische functie is toegedeeld of die als agrarisch perceel in gebruik zijn, waarvan het privaatrechtelijk beheer en het materieelbeheer met het Koninklijk Besluit houdende departementale herindeling met betrekking tot rijksvastgoed van 5 november 2012 (Stcrt. 2012, nr. 23045) is opgedragen aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het betreft met name de agrarische pacht- en erfpachtgronden van de Staat in de Wieringermeer en de IJsselmeerpolders en de grondbankgronden. De hier bedoelde grondbankgronden zijn agrarische gronden die op grond van de Wet agrarisch grondverkeer zijn aangekocht door het Bureau Beheer Landbouwgronden met behulp van een financieringsregeling (het Besluit grondbankstelsel) van het toenmalige Ministerie van Landbouw en Visserij, en inmiddels door de Staat in erfpacht zijn uitgegeven aan agrarische bedrijven. Ook na 2012 door de Staat verworven gronden (verkregen door aankoop of ruiling) zijn in de portefeuille opgenomen.

De portefeuille agrarische gronden, waarvan het materieelbeheer op basis van het Besluit taak RVB 2017 bij het Rijksvastgoedbedrijf berust, is deels beschikbaar als zogeheten compensatiegrond om agrarische bedrijven te verplaatsen, indien een bedrijf op de oorspronkelijke locatie niet voortgezet kan worden vanwege het verwezenlijken van een nieuwe functie. Tevens is de portefeuille beschikbaar om te compenseren indien het bedrijf niet in de oorspronkelijke omvang voortgezet kan worden. De compensatiegronden zijn de afgelopen jaren voornamelijk ingezet voor de realisatie van doelen door het Rijk zelf, bijvoorbeeld ten behoeve van rijksinfrastructuur. Een bredere inzet is gewenst vanwege de complexe ruimtelijke opgaven, waarbij soms ook verschillende beleidsprioriteiten tegelijkertijd kunnen worden gerealiseerd. Het kan daarbij uitdrukkelijk ook gaan om nationale doelen die door andere overheden worden nagestreefd, zoals woningbouw door gemeenten. De meerwaarde van het inzetten van deze gronden door het Rijk is onder meer gelegen in de versnelling van het proces. Wanneer een medeoverheid, (bijvoorbeeld een gemeente) een te verplaatsen landbouwer elders (rijks-) gronden aan kan bieden (uiteraard onder marktconforme voorwaarden) kan in veel gevallen een meer tijd- en geld rovende onteigeningsprocedure worden vermeden.

Ook kan met de compensatiegronden meegewerkt worden aan verkavelingen waarmee de landbouwstructuur kwalitatief verbetert, zodat het Rijk ook in de toekomst aantrekkelijke landbouwkavels aan kan blijven bieden. Per situatie wordt een afweging gemaakt voor welk doel de gronden kunnen worden ingezet, waarbij zowel de doelen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de daarop gebaseerde plannen, zoals het Nationaal programma landelijk gebied (NPLG) en het Programma Woningbouw, centraal staan.

De regeling bepaalt voorts in artikel 6, vierde lid, onder a, dat agrarische domeingronden – vergelijkbaar met de door de Minister voor N&S verworven gronden – niet overtollig worden gesteld zodat onder andere de hierboven omschreven doelen met de gronden kunnen worden bereikt. Dat laat onverlet dat deze gronden wel kunnen worden verkocht en geruild. Dit kan eventueel in het kader van de hierboven beschreven inzet als compensatiegronden.

### *c. Verkoop overtollig vastgoed*

Uitgangspunt van de Regeling 2017 was dat overtollig vastgoed van het Rijk in de regel wordt verkocht. In de RVB-brief is aangegeven dat dit uitgangspunt wordt losgelaten. Dat rijksvastgoed op enig moment niet (meer) voorziet in het primaire proces van een ministerie, betekent niet dat het vastgoed op de middellange of lange termijn niet meer noodzakelijk is voor de realisatie van andere overheidsdoelen. Het beschikbaar zijn van vastgoed en gronden is een randvoorwaarde om ruimtelijk beleid voortvarend te realiseren. De beschikbaarheid van vastgoed helpt daarnaast bij het bieden van ondersteuning bij acute maatschappelijke vraagstukken zoals de actuele huisvestingsbehoefte van asielzoekers en statushouders.

Daartoe is in artikel 9 van deze regeling bepaald dat de minister kan beslissen een overtollige zaak te vervreemden. Aanhouden is daarmee het uitgangspunt. De Regeling 2017 bepaalde in artikel 9 nog dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kon besluiten dat de overtollig gestelde onroerende zaak wordt aangehouden.

## **2.2 Didam-arrest**

Het Rijksvastgoedbedrijf hanteert ook nu al bij het vervreemden en in gebruik geven van onroerende zaken een openbare en transparante procedure. Deze handelwijze is in lijn met het Didam-arrest van de Hoge Raad. In dit arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld dat uit het gelijkheidsbeginsel voortvloeit



dat een overheidslichaam bij verkoop van een onroerende zaak potentiële gegadigden mededingingsruimte moet bieden.<sup>10</sup> Naar algemeen wordt aangenomen geldt dit ook voor bijvoorbeeld het aangaan van huur- en pachtovereenkomsten en het vestigen van erfpacht- en opstalrechten door overheidslichamen.<sup>11</sup>

In bepaalde gevallen kende de Regeling 2017 uitzonderingen op de openbare verkoop- en ingebruikgevingsprocedure voor transacties met publiekrechtelijke rechtspersonen van de centrale overheid en medeoverheden. Deze uitzonderingen blijven – met enkele technische wijzigingen – bestaan. Het is op voorhand niet geheel uitgesloten dat verkopen binnen het publieke domein buiten de reikwijdte van het Didam-arrest vallen. Dit zal zich echter moeten uitkristalliseren in nadere rechtspraak. Mocht een transactie tussen overheden wel onder de reikwijdte van het Didam-arrest vallen dan bestaat voor een dergelijke transactie een afdoende rechtvaardiging aangezien het vastgoed volgens de criteria in deze regeling moet worden ingezet voor de uitoefening van een wettelijke taak of voor de huisvesting van het verkrijgende, met publieke middelen gefinancierde, overheidslichaam. Deze doeleinden zijn objectieve, toetsbare en redelijke criteria die maken dat bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat het desbetreffende overheidslichaam de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de transactie.

Daarnaast kende de Regeling 2017 in specifieke gevallen uitzonderingen op een openbare procedure voor transacties met niet-overheden. Bij verkoop betrof dit een uitzondering voor vervreemding aan de actuele gebruiker van de onroerende zaak of bij de eigenaar van een aangrenzende onroerende zaak, telkens voor zover aannemelijk was dat alleen die partij belangstelling voor overname van het eigendomsrecht zou hebben. Bij ingebruikgeving was er een uitzondering op een openbare procedure ingeval openbare aanbidding gelet op de voorziene maximale duur van de ingebruikgeving niet doelmatig is. Er is voor gekozen om in de onderhavige regeling deze specifieke uitzonderingen op de openbare aanbidding niet meer op te nemen. Dit omdat een limitatieve lijst onnodige beperkingen mee brengt, en de jurisprudentie naar aanleiding van het Didam-arrest nog in ontwikkeling is.

In plaats van een limitatieve lijst met uitzonderingen op de openbare aanbidding is daarom gekozen om de aan het Didam-arrest ontleende open norm op te nemen, namelijk dat onderhands kan worden gegund indien er slechts één serieuze gegadigde is, in welk geval de voorgenomen onderhandse vervreemding (eventueel in het kader van een ruiltransactie) of ingebruikgeving altijd wordt gepubliceerd met vermelding van de criteria op grond waarvan wordt vastgesteld dat er maar één serieuze gegadigde bestaat.

In dat verband is van belang dat de Hoge Raad overweegt dat een overheidslichaam beleidsruimte toekomt op grond waarvan het criteria opstelt om tot een selectie van gegadigden te komen. Deze criteria moeten wel objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Vervolgens overweegt de Hoge Raad dat de bedoelde mededingingsruimte door middel van een selectieprocedure niet hoeft te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop of ingebruikgeving tijdig voorafgaand hieraan op zodanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Wat betreft ingebruikgeving wordt beoogd te komen tot een verruiming ten opzichte van de Regeling 2017. In de uitvoeringspraktijk van het Rijksvastgoedbedrijf is namelijk gebleken dat bij het tijdelijk in gebruik geven van onroerende zaken een openbare biedingsprocedure niet altijd effectief en evenmin noodzakelijk is. In de praktijk blijkt dat er in veel gevallen niet meer dan één belangstellende is voor een gebruiksrecht, bijvoorbeeld als een onroerende zaak alleen te bereiken is via een aangrenzend perceel en niet via de openbare weg. Soms is sprake van kortdurend gebruik of een gebruik dat anderszins van gering belang is. Daarnaast is het soms gewenst om aan een zittende gebruiker, de aanvrager van een publiekrechtelijke vergunning of een initiatiefnemer een voorrangspositie toe te kennen. Hiertoe zullen door het Rijksvastgoedbedrijf beleidskaders worden opgesteld, voor de gevallen waarin ruimte is om onderhands gebruiksrechten uit te geven. Deze kaders zullen periodiek op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl) worden geplaatst. Vanzelfsprekend zal worden voorzien in tijdige, voorafgaande publicatie van alle voorgenomen, onderhandse overeenkomsten, onder de vermelding van de objectieve, toetsbare en redelijke criteria die aan die keus ten grondslag liggen.

Voorts wordt geregeld dat publicaties plaatsvinden op de website [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl). Dit betreft zowel

<sup>10</sup> Hoge Raad, 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, r.o. 3.1.3-3.1.6.

<sup>11</sup> Op [www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/grondbeleid/gronduitgifte-overheden-arrest-didam](http://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/grondbeleid/gronduitgifte-overheden-arrest-didam) is deze aanname ook verwoord.



de aankondiging van een openbare verkoop- en ingebruikgevingsprocedure alsook in voorkomend geval de publicatie van het voornemen om aan een specifieke partij te vervreemden of in gebruik te geven wanneer er naar verwachting maar één serieuze belangstellende bestaat. Naast deze website kunnen er voor specifieke soorten vastgoed ook andere websites en media worden gebruikt.

### **2.3 Wijzingen om de uitvoerbaarheid van de regeling te verbeteren en andere technische verbeteringen**

#### *a. Ruilingen*

In de Regeling 2017 ontbrak een bepaling met betrekking tot ruilingen. De ruiling van onroerende zaken is juridisch gezien een combinatie van gelijktijdige vervreemding en verwerving. Op basis van de taakverdeling tussen ministers, is de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties exclusief verantwoordelijk voor het vervreemdingsaspect van de ruiltransactie. Een voorbeeld van een ruiling is dat het RVB agrarische grond inbrengt in een ruiling met een provincie, waarmee de provincie grond krijgt om natuurdoelen te realiseren en het RVB andere agrarische gronden terug krijgt die weer agrarisch uitgegeven kunnen worden. Ook kan er een ruiling plaatsvinden met een agrariër wiens gronden benut worden om een nationaal doel zoals woningbouw te realiseren, waarbij de agrariër vervangende gronden verwerft om zijn bedrijf elders voort te zetten. In alle situaties zal sprake zijn van ruilingen tegen getaxeerde marktwaarde.

#### *b. Bij het verlenen van gebruiksrechten kunnen anticiperen op vastgesteld beleid*

In de praktijk is er soms onduidelijkheid over de vraag of bij het verlenen van gebruiksrechten op een onroerende zaak rekening kan worden gehouden met beleid dat weliswaar is vastgesteld, maar nog niet in juridische verplichtende documenten is vastgelegd. Daarom is in artikel 13, vijfde lid, een verruiming opgenomen zodat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, op verzoek van de minister die het materieelbeheer over de betreffende onroerende zaak voert, ook voorwaarden kan stellen die verband houden met de uitvoerbaarheid van nationale belangen voor de fysieke leefomgeving op de locatie waarvan de onroerende zaak deel uitmaakt, voor zover de voorgenomen behartiging van die belangen blijkt uit een door een bestuursorgaan openbaar gemaakt document.

### **3. Toepassing in Caribisch deel van het Koninkrijk**

Deze regeling bevat regels over het materieelbeheer en het privaatrechtelijk beheer van de onroerende zaken van het Rijk waar ook ter wereld. De regeling is daarom ook van toepassing op materieelbeheer en privaatrechtelijk beheer op Bonaire, Sint-Eustatius en Saba, en op Curaçao, Aruba en Sint-Maarten. Omdat de regeling geen algemeen verbindende voorschriften bevat, is het niet nodig deze regeling door middel van een bepaling in de regeling van toepassing te verklaren op het Caribisch deel van Nederland.

### **4. Financiële gevolgen**

Uit de onderhavige regeling vloeien als zodanig geen financiële consequenties voort.

De onderhavige regeling is gebaseerd op de Comptabiliteitswet 2016. Die wet geeft het kader voor het beheer, de informatievoorziening, de controle en de verantwoording van de financiën van het Rijk. De regeling strekt er in algemene zin toe de in de Comptabiliteitswet 2016 vervatte normen van doeltreffendheid, doelmatigheid, rechtmatigheid, ordelijkheid en controleerbaarheid te operationaliseren. Het is tegen die achtergrond dat het uitgangspunt van openbaarheid en marktconformiteit centraal staat in deze regeling én in het handelen van het Rijksvastgoedbedrijf. Het uitgangspunt van marktconformiteit wijkt nimmer, ook niet in vastgoedtransacties met andere overheden. Indien het noodzakelijk wordt geacht om een partij voordeel te gunnen, bestaan daarvoor andere instrumenten, zoals op grond van de subsidietitel van de Algemene wet bestuursrecht of – daar waar het medeoverheden betreft – de Financiële-verhoudingswet.

### **5. Advies en consultatie**

De ontwerpregeling is voorgelegd aan de Algemene Rekenkamer. In haar reactie van 9 april 2024 stelt de Algemene Rekenkamer dat zij geen verdere opmerkingen heeft bij de regeling dan degenen die in het ambtelijk vooroverleg zijn gemaakt.

Het voorstel is niet aanvullend voorgelegd voor internetconsultatie, omdat deze regeling geen algemeen verbindende voorschriften bevat die op burgers zijn gericht. Onderhavige regeling bevat



voorschriften over de wijze waarop ministers met onroerende zaken dienen om te gaan.

## 6. Administratieve lasten

Deze regeling leidt niet tot verzwaring van de administratieve lasten van burgers en bedrijven, aangezien deze regeling enkel gericht is op de ministers.

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het naar verwachting geen omvangrijke gevolgen voor de regeldruk heeft.

## 7. Uitvoering

Een belangrijk deel van de onderhavige regeling richt zich tot de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In de praktijk worden zijn bevoegdheden op grond van volmacht en machtiging uitgevoerd door functionarissen van het onder die minister ressorterende Rijksvastgoedbedrijf. De regeling is in samenspraak met het Rijksvastgoedbedrijf tot stand gekomen. Binnen de rijksdienst zijn met name andere vastgoedhoudende ministers betrokken bij de uitvoering van de regeling, zoals de Minister van Defensie, de Minister van Infrastructuur en Waterstaat, in het bijzonder voor zover het betreft Rijkswaterstaat, de Minister voor Natuur en Stikstof en de Minister van Buitenlandse Zaken. Met die ministers is over deze regeling overleg gevoerd.

## ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### ***Hoofdstuk 1. Begripsbepalingen***

#### *Artikel 1. Begrippen*

Dit artikel bevat enkele begripsdefinities. Deels zijn deze een ongewijzigde voortzetting van begrippen die in artikel 1 van de Regeling 2017 waren vastgelegd. De begrippen gebruiksrecht en gebruiksgerechtigde zijn nieuw. Aan het begrip medeoverheid zijn de openbare lichamen van Caribisch Nederland toegevoegd.

### ***Hoofdstuk 2. Materieelbeheer van onroerende zaken van het Rijk en de administraties die ten behoeve van dat beheer worden bijgehouden***

#### *Artikelen 2 tot met 5*

Deze artikelen bevatten enkele technische en redactionele wijzigingen ten opzichte van de artikelen 2 tot en met 5 van de Regeling 2017. Inhoudelijk gaat het om een ongewijzigde voortzetting van die artikelen.

#### *Artikel 2. Doelstellingen van het materieelbeheer*

##### **Artikel 2, onder a**

Het geven van invulling aan het materieelbeheer als bedoeld in dit onderdeel omvat ook het voeren van publiekrechtelijke procedures met betrekking tot onroerende zaken, het doen van aangifte bij de politie van wederrechtelijk gebruik van onroerende zaken (zoals kraak) met het oog op ontruiming van die onroerende zaken op basis van artikel 138a Wetboek van Strafrecht en het melden van wederrechtelijk gebruik van onroerende zaken bij gemeentes met het oog op het toepassen door de gemeente van bestuursdwang gericht op ontruiming van die onroerende zaken.

##### **Artikel 2, onder c**

Het toebrengen van schade aan derden en aansprakelijkstellingen door derden moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Niet alleen omdat het moeten afhandelen van schade ondoelmatig is voor de organisatie, maar ook omdat de Rijksoverheid, net als ieder ander, een verantwoordelijkheid naar burgers, bedrijven en instellingen heeft om eventueel (onbedoeld) onrechtmatig handelen zoveel mogelijk te voorkomen.

Wat betreft de afwikkeling van aansprakelijkstellingen voor schades gebaseerd op de (vermeende) onderhoudstoestand van onroerende zaken, wordt erop gewezen dat Rijkswaterstaat over een aparte afdeling beschikt voor de afwikkeling van schades die zijn ontstaan op rijks(vaar)wegen en voor het claimen van dergelijke schades ook digitaal schadeformulieren beschikbaar stelt.



### *Artikel 3. Risico-inventarisatie*

De bepalingen in dit artikel leggen de minister die het aangaat, dus de minister die het materieelbeheer voert, de verplichting op de risico's te inventariseren dat door oorzaken van buiten zijn ministerie aanzienlijke schade aan de onder zijn materieelbeheer vallende onroerende zaken kan worden toegebracht en dat door onder zijn materieelbeheer vallende onroerende zaken aanzienlijke schade aan derden kan worden toegebracht. Inventarisatie is de eerste noodzakelijke stap in het proces om risico's afdoende te kunnen beheersen.

### *Artikel 4. Maatregelen*

#### **Eerste lid**

Een adequate risicobeheersing omvat in het algemeen de volgende beheersmatige stappen:

- a. inventariseren welke risico's er in het kader van het materieelbeheer van de onroerende zaken (kunnen) worden gelopen;
- b. inschatten welke kans er bestaat dat de risico's zich zullen voordoen;
- c. inschatten wat de gevolgen (effecten) zijn als de risico's zich voordoen, waarbij in het algemeen de kans vermenigvuldigd met het effect een indicatie geeft van de omvang van het risico;
- d. bepalen of en in welke mate die risico's beheerst moeten worden door het treffen van maatregelen in de sfeer van preventie (bijvoorbeeld beveiligingsmaatregelen) en/of in de sfeer van de opvang van of het herstel van de gevolgen van de risico's als die zich zullen voordoen (bijvoorbeeld door een calamiteitenplan, waaronder maatregelen voor een adequate beredding onmiddellijk na het ontstaan van schade);
- e. het treffen van preventieve maatregelen om de risico's te verminderen of te voorkomen.

Stap a kan worden teruggevonden in artikel 3, terwijl stappen b t/m e aan de orde komen in het onderhavige artikel.

Behalve aan een calamiteitenplan, kan ook gedacht worden aan het treffen van budgettaire voorzieningen of het verzekeren van bepaalde risico's. Daarbij moet de hoofdregel van niet-verzekeren uit het tweede lid wel worden overwogen.

#### **Tweede lid**

Als algemene beleidslijn binnen de Rijksoverheid geldt dat het Rijk zich niet verzekert. Belangrijkste motief voor niet-verzekeren is dat, gelet op het gezamenlijke volume en de spreiding van de risico's bij het Rijk, het dragen van eigen risico in het algemeen doelmatiger is dan verzekeren. Omdat dit motief niet hoeft te gelden voor de risico's waarvoor individuele ministers (departementen) of organisatieonderdelen, zoals baten-lastendiensten, budgettair verantwoordelijk zijn, is in dit artikel de mogelijkheid tot afwijking van de norm van niet-verzekeren vastgelegd. In gevallen waarin geen sprake is van een substantieel volume en voldoende spreiding van risico, kan verzekeren vanuit doelmatigheidsoogpunt wel een optie zijn. In overeenstemming met de Ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Financiën kan dan van de algemene beleidslijn worden afgeweken.

### *Artikel 5. Beschrijving administratieve organisatie en bijhouden administratie materieelbeheer.*

In dit artikel is bepaald dat ministers de administratieve organisatie (ao), waaronder de maatregelen van interne beheersing (ib), ao/ib met betrekking tot het materieelbeheer van onroerende zaken beschrijven en zorg dragen voor een juiste toepassing van de ao/ib. Zij zijn derhalve verantwoordelijk voor een naar opzet en werking adequate ao/ib met betrekking tot hun materieelbeheer. Ervaringen opgedaan bij het geven van invulling aan de doelstellingen van het materieelbeheer bedoeld in artikel 2, in combinatie met regelmatige risico-inventarisaties als bedoeld in artikel 3, het nemen van daarop gebaseerde maatregelen, en ervaringen opgedaan bij het herstel van schades en de afwikkeling van aansprakelijkstellingen van de Staat voor schade van derden als bedoeld in artikel 4 zijn belangrijke bronnen voor die informatiehuishouding en procedures.

Het voeren van materieelbeheer van onroerende zaken omvat twee aspecten, het verrichten van beheershandelingen en het bijhouden van een administratie. Bij het eerste aspect, de beheershandelingen, gaat het om het onderhouden, beveiligen en om interne milieuzorg ter voorkoming van schade aan derden of aan het milieu door de onroerende zaak.

Bij gehuurde onroerende zaken moet de zorg vooral gericht zijn op het voorkomen van kwaliteitsverlies, zodat vermogensverlies voor de eigenaar en diens gevolgen het aansprakelijkheidsrisico voor de Staat zoveel mogelijk wordt beperkt.

Voor verrichten van beheershandelingen gelden overigens de in artikel 3.4 van de Comptabiliteitswet 2016 vastgelegde normen doelmatigheid, rechtmatigheid, ordelijkheid en controleerbaarheid. Voor de



betekenis van deze begrippen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de memorie van toelichting bij de Comptabiliteitswet 2016.<sup>12</sup>

Bij rechtmatigheid gaat het om het naleven van interne regelingen en van eventuele contractuele bepalingen die aan het gebruik van bepaalde onroerende zaken zijn verbonden.

Indien relevant zal in de ao/ic van het materieelbeheer ook rekening gehouden moeten worden met het toepassen van voldoende functiescheiding (scheiding tussen beheren, beschikken, registreren/ administreren en controleren).

Voor de registratie van onroerende zaken en beperkt zakelijke rechten kan in belangrijke mate worden teruggevallen op het Kadaster.

Het is zinvol in de ao te voorzien in interne controlemaatregelen. Via accountants of auditors kan invulling worden gegeven aan de (gescheiden) controlerende functie, waarbij men zich vooral zal richten op de opzet en de werking van het materieelbeheer van onroerende zaken.

Het tweede aspect van materieelbeheer van onroerende zaken omvat het bijhouden van administraties die daarmee samenhangen (administratief beheer), om te kunnen voorzien in de benodigde beheers- of managementinformatie en om die administraties te kunnen gebruiken voor controle- en verantwoordingsdoeleinden. Om die reden wordt in onderdeel c de zorg voor het bijhouden van een adequate administratie aan de minister opgedragen.

Het bijhouden van een adequate administratie van het materieelbeheer betekent niet dat van alle uitgevoerde beheershandelingen een weerslag in de administratie moet zijn terug te vinden.

Het bijhouden van een adequate administratie houdt wel in dat gegevens over de onroerende zaken zodanig worden vastgelegd dat daaraan informatie kan worden ontleend die van belang is voor de beheersing van de risico's die met het materieelbeheer van de onroerende zaken worden gelopen.

Elke minister dient zelf te bepalen van welke gegevens het vanuit risicobeheersing zinvol en relevant is dat die worden vastgelegd, dan wel welke informatie aan de administraties ontleend moet (kunnen) worden.

In het algemeen moet aan een administratie de volgende informatie kunnen worden ontleend:

- a. informatie ten behoeve van het eigen management om een doelmatig materieelbeheer te kunnen voeren;
- b. informatie ten behoeve van de Minister van Financiën in het kader van zijn toezicht op de uitvoering van de begroting;
- c. informatie die in het kader van de jaarlijkse verantwoording via het departementaal jaarverslag nodig is om aan de Staten-Generaal verantwoording over het gevoerde materieelbeheer te kunnen afleggen;
- d. informatie die op incidentele basis ten behoeve van de verantwoording aan de Tweede Kamer moet kunnen worden overgelegd.

Met betrekking tot installaties in onroerende zaken kan het, afhankelijk van de risico's die daarmee gelopen worden, zinvol zijn om vast te leggen: a) de plaats waar deze installaties zich bevinden, b) wie daarover het dagelijks beheer voert, c) de onderhoudsbeurten en storingen en d) de jaarlijkse en cumulatieve afschrijvingen.

Het hebben van inzicht in de kosten van afschrijving van zaken die langer meegaan is in het algemeen van belang wanneer aan derden tarieven of prijzen in rekening worden gebracht voor verrichte diensten of geleverde producten.

Ook inzicht in de staat van onderhoud van dergelijke zaken is van belang. Wanneer zaken niet goed worden onderhouden, kunnen werkprocessen niet meer of in onvoldoende mate worden uitgevoerd en moeten eerder middelen worden aangewend om de zaken opnieuw aan te schaffen. Adequaat onderhoud kan bovendien een eventuele verkoopprijs positief beïnvloeden.

Bijgehouden kan bijvoorbeeld worden wanneer onderhoud heeft plaatsgevonden, wanneer het eerstvolgende onderhoud zal moeten plaatsvinden en wat er bij het onderhoud is gedaan of vervangen. Ook kan het relevant en zinvol zijn om ook het aantal storingen en de aard van deze storingen bij te houden. Deze gegevens kunnen immers van belang zijn bij vervangingsbeslissingen of het doen van een beroep op geldende garantiebepalingen.

Aan administraties van (veroorzaakte) schades en van aansprakelijkstellingen door derden zullen geheel andere inhoudelijke eisen worden gesteld. Naast het bijhouden van gegevens over de meer belangrijke voorgevallen schades en aansprakelijkstellingen (o.a. oorzaak, omvang, frequentie, herstellwijze), zullen vaak ook andere relevante gegevens moeten worden bijgehouden. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan gegevens over de (resultaten van) preventiemaatregelen en met betrekking tot eventueel gesloten verzekeringscontracten (reden van afsluiten, voorwaarden, premies).

De beschikbaarheid van schadestatistieken is een voorwaarde voor het kunnen maken van risicoanalyses.

Wat als meer belangrijke schades en aansprakelijkstellingen moet worden beschouwd, is ter beoordeling van de betrokken minister. Ook kleine schades kunnen belangrijk zijn, met name als het veel

<sup>12</sup> Kamerstukken II 2015/16, 34 426, nr. 3, pagina 70 e.v.



voorkomende, identieke schades betreft. Dat kan namelijk wijzen op een enkele oorzaak die alleen door registratie manifest wordt. In het algemeen moet ervan worden uitgegaan dat er van aansprakelijkstellingen altijd een vastlegging (dossievorming) zal plaatsvinden.

## *Artikel 6. Overtolligstelling onroerende zaken*

### **Eerste lid**

Dit lid regelt dat de minister die belast is met het materieelbeheer van een onroerende zaak, deze onroerende zaak zo spoedig mogelijk overtollig stelt wanneer hij die zaak niet (langer) nodig heeft. Een onroerende zaak kan ook voor een deel overtollig worden gesteld. Ten opzichte van de Regeling 2017 is deze bepaling nu meer in lijn gebracht met de in de Comptabiliteitswet 2016 gebezigde terminologie, namelijk dat het er om gaat dat de minister de onroerende zaak niet langer nodig heeft 'voor de uitvoering van het beleid en de bedrijfsvoering die aan de begroting van deze minister ten grondslag liggen'. Deze terminologische wijziging heeft inhoudelijk geen gevolgen.

Vanzelfsprekend is overtolligstelling alleen aan de orde, indien deze de praktische uitvoering van het hier bedoelde beleid of de hier bedoelde taken van een minister niet schaadt. Denkbaar is bijvoorbeeld dat de onroerende zaak een onlosmakelijk onderdeel vormt van een openbare infrastructurele voorziening waarvoor het materieelbeheer is belegd bij de betreffende minister, dat er concrete plannen liggen voor de bouw, aanleg of uitbreiding van gebouwen of werken op de onroerende zaak in het kader van het beleid of een taak, of dat de onroerende zaak weliswaar niet meer direct benodigd is, maar dat er concrete plannen liggen om de onroerende zaak binnen afzienbare termijn als ruilgrond/object in te zetten ten behoeve van de realisering van concrete plannen ter uitvoering van het beleid of een taak elders. In dat geval ligt het, op dat moment, niet voor de hand de onroerende zaak overtollig te stellen.

Plannen om bijvoorbeeld op de onroerende zaak duurzaam energie te laten opwekken voor gebruik door derden zullen als zodanig geen reden kunnen zijn om de onroerende zaak niet overtollig te stellen.

Financiële redenen ontleend aan het bestaan van begrotingsafspraken tussen ministeries op basis waarvan de opbrengsten uit het verlenen van beperkt zakelijke rechten op onroerende zaken of het in gebruik geven daarvan aan derden ten goede komen aan de minister die belast is met het materieelbeheer van de onroerende zaak, behoren bij het al dan niet overtollig stellen geen rol te spelen. Het behalen van financieel gewin is namelijk evenmin een reden om vastgoed niet overtollig te stellen. Ook de vaststelling door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dat een onroerende zaak niet langer nodig is voor de uitvoering van de huisvestingstaken waar hij verantwoordelijk voor is, noopt ertoe dat hij die zaak overtollig stelt.

In sommige gevallen is het voor de uitvoering van het beleid dat aan de begroting van de minister ten grondslag ligt van belang om zaken niet overtollig te stellen. In het vierde lid van dit artikel wordt dit mogelijk gemaakt.

### **Tweede lid**

Een minister die een onroerende zaak overtollig stelt, kan daarbij voorwaarden stellen richting de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties die zien op het gebruik en de inrichting van de onroerende zaak na de overdracht van het materieelbeheer aan een andere minister. Deze voorwaarden moeten rechtstreeks verband houden met de feitelijke uitvoering van het op hem rustende materieelbeheer van een aan de onroerende zaak grenzende onroerende zaak of verband houden met een op hem rustende verplichting in relatie tot de betreffende onroerende zaak op grond van wet- en regelgeving.

Indien nodig overleggen de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de minister die overtollig stelt met elkaar over de hier bedoelde voorwaarden.

Een voorwaarde die verband houdt met de feitelijke uitvoering van de zorg voor het materieelbeheer van een aangrenzende onroerende zaak zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat bij de verkoop van de overtollig gestelde onroerende zaak een recht van overpad wordt voorbehouden.

### **Derde lid**

Als een onroerende zaak naar het oordeel van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ten onrechte niet overtollig wordt gesteld, kan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de desbetreffende minister uitdrukkelijk vragen dit alsnog te doen.





## Vierde lid

In dit lid worden twee typen gronden benoemd die worden aangehouden om het beleid dat aan de begroting van een minister ten grondslag ligt uit te voeren door toekomstige vervreemding of ingebruikgeving. In het vierde lid, onder a, gaat het om de agrarische domeingronden. Dit zijn kort gezegd gronden met een agrarische functie of met een agrarisch gebruik, die door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden beheerd. In het vierde lid, onder b, wordt met name gedacht aan de gronden voor de Nationale Grondbank van de Minister voor Natuur en Stikstof. Beide typen gronden worden in paragraaf 2.1 van het algemeen deel van de toelichting uitvoeriger besproken.

De twee typen gronden worden op grond van hetzelfde formele criterium aangehouden. In de praktijk dienen ze echter andere doelen. Daarom worden ze in het vierde lid apart benoemd. In de rest van de regeling worden ze ook verschillend behandeld.

In artikel 9, tweede lid, is bepaald dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan overgaan tot vervreemding van de agrarische domeingronden, ondanks dat ze niet overtollig zijn gesteld.

In artikel 9, derde lid is geregeld dat de Minister voor Natuur en Stikstof of een andere minister die het aangaat kan besluiten tot verkoop van gronden als bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder b. Ook kan de Minister voor Natuur en Stikstof of een andere minister die het aangaat, in overleg met de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorwaarden bepalen onder welke deze gronden worden vervreemd.

De formulering van het vierde lid laat onverlet dat een minister die een onroerende zaak niet langer aanhoudt voor de realisatie van het aan zijn begroting ten grondslag liggende beleid, die onroerende zaak alsnog overtollig stelt en het reguliere regime voor overtollige onroerende zaken op die zaak van toepassing wordt.

### *Artikel 7. Overdracht van overtollig gestelde onroerende zaken*

## Eerste lid

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is verantwoordelijk voor het materieelbeheer van overtollig gestelde onroerende zaken. In dit lid is geregeld hoe en wanneer de overdracht van het materieelbeheer (oftewel de zorg voor het onderhoud en de instandhouding) met betrekking tot een overtollig gestelde onroerende zaak aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties plaatsvindt.

## Tweede lid

Dit lid bepaalt dat het overdragen plaatsvindt middels een proces-verbaal van overname.

## Derde lid

In het in het tweede lid genoemde proces-verbaal kunnen naast voorwaarden als bedoeld in artikel 6, tweede lid, nadere afspraken met de overdragende dienst worden vastgelegd, die bij de overdracht van belang zijn. Dit betreft bijvoorbeeld afspraken met betrekking tot vóór de overdracht ontstane milieurisico's. De verantwoordelijkheid voor de gevolgen van dergelijke risico's ligt – volgens het principe dat de vervuiler betaalt – bij het overdragende ministerie, tenzij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties die verantwoordelijkheid expliciet heeft overgenomen.

## Vierde lid

Dit lid ziet op de overtollig gestelde onroerende zaken buiten Nederland die in materieelbeheer zijn bij de Minister van Buitenlandse Zaken. Het hier bedoelde grondgebied van Nederland omvat het grondgebied van zowel het Europese als het Caribische deel van Nederland (Bonaire, Sint Eustatius en Saba). De verkoop van deze overtollig gestelde onroerende zaken buiten Nederland gebeurt door ambtenaren van het Ministerie van Buitenlandse Zaken, onder verantwoordelijkheid van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.<sup>13</sup>

## Vijfde lid

Bij het verkopen, verhuren en verpachten van en het verlenen van beperkt zakelijk rechten op onroerende zaken aan derden, wordt een marktconforme prijs in rekening gebracht (dit is geregeld in

<sup>13</sup> Mandaatregeling onroerende zaken Ministerie van Buitenlandse Zaken buiten Nederland (Stcrt. 2020, 23665)



hoofdstuk 3 van deze regeling). Ook bij de interne overdracht van het materieelbeheer van onroerende zaken wordt dit uitgangspunt gehanteerd.

Op grond van het Kader Overname Rijksvastgoed (KORV) krijgt de minister die een onroerende zaak, die bij hem in materieelbeheer is, overtollig stelt en het materieelbeheer van die onroerende zaak overdraagt aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, initieel een lager bedrag dan de op dat moment geldende marktwaarde. Bij verkoop van de onroerende zaak aan een derde ontvangt hij indien mogelijk nog een nabetaling.

### **Zesde lid**

In dit lid, dat nieuw is ten opzichte van de Regeling 2017, wordt geregeld dat de overtollig stellende minister en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in onderling overleg kunnen afwijken van het eerste lid. Deze mogelijkheid is in het bijzonder opgenomen voor die gevallen waarin het overdragen van het materieelbeheer (en de daaruit krachtens het vierde lid voortvloeiende aanpassing van de kadastrale registratie en interne betaling aan de overtollig stellende minister) geen meerwaarde heeft. Dit is bijvoorbeeld het geval als op voorhand duidelijk is aan wie de onroerende zaak buiten de rechtspersoon Staat wordt overgedragen of indien het gaat om onroerende zaken van beperkte omvang zoals snippergroen.

### *Artikel 8. Herbestemming binnen het Rijk*

Dit artikel regelt de wijze van handelen van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties nadat het materieelbeheer van een overtollig gestelde onroerende zaak aan hem is overdragen. In dit geval zal hij eerst nagaan of hijzelf of een andere minister de overtollig gestelde onroerende zaak nodig heeft voor de uitvoering van het beleid en de bedrijfsvoering die aan zijn begroting respectievelijk de begroting van de andere minister ten grondslag liggen. Dit kan ook zien op de situatie dat de onroerende zaak kan worden ingezet voor de huisvestingstaken van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zoals opgenomen in de artikelen 2 en 3 van het Besluit taak RVB 2017.

Bij een andere minister kan in de eerste plaats gedacht worden aan de Ministers van Defensie en Infrastructuur en Waterstaat. Deze maken voor de taakuitoefening van de krijgsmachtdelen onderscheidenlijk Rijkswaterstaat namelijk geen gebruik van onroerende zaken die door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan hen in gebruik zijn of worden gegeven conform diens huisvestingstaak, als bedoeld in artikel 2 Besluit taak RVB 2017. Zo nodig moet een onroerende zaak die nodig is voor de taakuitvoering van de krijgsmachtdelen of van Rijkswaterstaat door de betrokken ministers zelf worden aangekocht of gehuurd.

Ook andere ministers dan de Ministers van Defensie en van Infrastructuur en Waterstaat kunnen aangeven dat zij een overtollig gestelde onroerende zaak willen inzetten voor de uitvoering van beleid of taken waarvoor zij verantwoordelijk zijn.

Het tweede lid bepaalt dat als een andere minister de onroerende zaak wil inzetten voor de uitvoering van beleid of taken waarvoor hij verantwoordelijk is, de zorg voor het materieelbeheer van die onroerende zaak aan hem wordt overgedragen. De overdracht wordt conform het derde lid vastgelegd in een proces verbaal van overname. Uit het vierde lid volgt dat voorwaarden, gesteld bij de overtolligstelling van de onroerende zaak, en eventuele nadere afspraken eveneens worden vastgelegd in het proces-verbaal van overname. Uit het zesde lid volgt dat de betreffende minister een marktconforme koopprijs voor die onroerende zaak moet betalen aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (een interne betaling).

### *Artikel 9. Beslissing over vervreemding van onroerende zaken*

Zoals genoemd en gemotiveerd in paragraaf 2.1, onder c, van het algemeen deel van de toelichting is het uitgangspunt niet meer de vervreemding van overtollig gestelde onroerende zaken. Dit artikel is ten opzichte van de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 daarom inhoudelijk gewijzigd.

### **Eerste lid**

In het eerste lid is geregeld wanneer de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan beslissen een overtollig gestelde zaak te vervreemden. Hier is sprake van een discretionaire bevoegdheid. Vervreemding is slechts mogelijk indien een van de voorwaarden onder a of b is vervuld. Het eerste lid, onder a, bepaalt dat vervreemding mogelijk is indien de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties of een andere minister de onroerende zaak niet nodig heeft, als bedoeld in artikel 8, eerste lid. In het eerste lid, onder b, is verwoord dat vervreemding ook mogelijk is als het materieelbeheer niet of niet binnen redelijke termijn kan worden overgedragen.



## **Tweede lid**

In dit lid is bepaald dat de minister kan besluiten tot vervreemding van de agrarische domeingronden, bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder a. In paragraaf 2.1 van het algemeen deel van de toelichting wordt ingegaan op de beleidsmatige redenen waarom deze gronden worden aangehouden of vervreemd. De agrarische domeingronden worden niet overtollig gesteld, omdat beleidsdoelen juist met de vervreemding of ingebruikgeving van deze gronden zijn gediend. Het criterium voor overtollig stellen uit artikel 6 gaat daarom niet op. Daarom geeft dit lid een aparte bevoegdheid aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om over te gaan tot vervreemding van deze onroerende zaken.

## **Derde lid**

In dit lid is bepaald dat de gronden, bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder b, worden vervreemd op verzoek van de minister die deze zaken heeft verworven. Zoals in paragraaf 2.1 van het algemeen deel van toelichting is aangegeven wordt daarbij op dit moment in het bijzonder gedacht aan de gronden die de Minister voor Natuur en Stikstof voor de Nationale Grondbank verwerft. De gronden uit de Nationale Grondbank worden niet overtollig gesteld, omdat beleidsdoelen juist met de vervreemding of ingebruikgeving van deze gronden zijn gediend. Het criterium voor overtollig stellen uit artikel 6 gaat daarom niet op. Daarom moet op een andere manier dan die vastgelegd in artikel 9, eerste lid, worden overgegaan tot vervreemding van deze onroerende zaken. De minister die het materieelbeheer over de gronden voert kan in samenspraak met de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bepalen wanneer de zaak wordt vervreemd, het doel waarvoor en de voorwaarden waaronder de vervreemding plaatsvindt, en de criteria op grond waarvan een toekomstig eigenaar wordt geselecteerd. De Minister voor Natuur en Stikstof heeft aangegeven zich daarbij met name te richten op de uitkomsten van de zogeheten gebiedsprocessen.

### ***Hoofdstuk 3. Privaatrechtelijk beheer van de onroerende zaken van het Rijk***

Dit hoofdstuk bevat regels over het privaatrechtelijk beheer. Dat betreft zowel de vervreemding van onroerende zaken, de ruiling en het verlenen van gebruiksrechten.

#### ***Artikel 10. Openbare verkoop van onroerende zaken van het Rijk aan derden***

Bij verkoop van vastgoed van de Staat moet worden voldaan aan de Europese kaders voor staatssteun, privaatrechtelijke verplichtingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Kernbegrippen hierbij zijn marktconformiteit, transparantie, openbaarheid en het beginsel van gelijke kansen. Op grond van het laatste beginsel, door de Hoge Raad toegepast in het Didam-arrest, moet mededingingsruimte worden geboden aan potentiële kopers. In dit artikel is daarom het uitgangspunt vastgelegd dat bij verkoop van rijksvastgoed aan derden een openbare aanbidding plaatsvindt.

## **Eerste lid**

In dit lid is bepaald dat vervreemding van een onroerende zaak in principe door middel van een openbare aanbidding van het eigendomsrecht moet plaatsvinden. Deze openbare aanbidding geschiedt door publicatie op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl).

## **Tweede lid**

In dit lid is bepaald dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bij de openbare aanbidding van het eigendomsrecht van de onroerende zaak rekening houdt met planologische voornemens van het hiertoe bevoegde gezag.

In het lid is ook voorzien dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties overlegt over de wijziging van de aan een onroerende zaak toegedeelde functie voorafgaand aan de openbare aanbidding daarvan. Voor overleg over de toegedeelde functie zal aanleiding zijn indien de vigerende regels over de toedeling van functies aan locaties uitsluitend de uitoefening van een specifieke rijkszaak mogelijk maken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de toedeling van een functie voor 'militaire doeleinden' of 'gevangenis'. Ook wanneer bijvoorbeeld planologische ontwikkelingen in de directe omgeving van de onroerende zaak daarvoor aanleiding geven of verduidelijking van de bestaande planologische situatie wenselijk is, zal de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in overleg treden met de gemeente. Indien het vastgoed reeds een toekomstbestendige functie heeft, zijn aanpassingen van de met het oog op de toegedeelde functie gestelde regels niet nodig en kan het overleg met de betreffende gemeente achterwege blijven.

Samen met de gemeente onderzoekt de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties welke toekomstige functietoedeling wenselijk en haalbaar is en waar mogelijk financiële en maatschappelijke meerwaarde kan worden gecreëerd. Hierbij staat vanzelfsprekend voorop dat het primaat voor de



toedeling van een nieuwe functie in beginsel bij de gemeente ligt.

Overigens is het niet ondenkbaar dat een gemeente wil komen tot een in financiële zin laagwaardiger functie voor het te verkopen vastgoed, bijvoorbeeld als zij landbouwgrond door een functiewijziging wil afwaarderen tot natuurgrond. In dat geval moet er rekening mee gehouden worden dat er een financiële compensatie betaald moet worden aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, omdat het niet op zijn weg ligt om een dergelijke afwaardering voor zijn rekening te nemen en hij de financiële middelen daarvoor ontbeert.

### **Derde lid**

Het voorbehouden van het recht van gunning is noodzakelijk om niet de indruk te wekken dat elk bod zonder meer geaccepteerd zal worden.

### *Artikel 11. Onderhandse vervreemding van onroerende zaken van het Rijk*

In dit artikel is geregeld in welke gevallen een uitzondering kan worden gemaakt op het in artikel 10 vastgelegde uitgangspunt van een openbare verkoopprocedure. In die gevallen vindt onderhandse vervreemding plaats zonder openbare aanbidding.

### **Eerste en tweede lid**

In het eerste lid wordt bepaald dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de bevoegdheid heeft om twee categorieën onroerende zaken onderhands te vervreemden. Ten eerste gaat het daarbij om de overtollig gestelde onroerende zaken en de agrarische domeingronden, bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder a. Ten tweede gaat het daarbij om de onroerende zaken, bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder b (bijvoorbeeld de gronden in de Nationale Grondbank van de Minister voor Natuur en Stikstof). De ratio van het onderscheid in deze categorieën is dat wat betreft de tweede categorie de desbetreffende minister (in de praktijk de Minister voor Natuur en Stikstof) bepalende invloed heeft op onder meer het doel van de vervreemding en de criteria op grond waarvan de toekomstige eigenaar wordt geselecteerd. Voor beide categorieën geldt dat publicatie op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl) geboden is. Dit wordt in het tweede lid geregeld. Daar wordt ook vermeld op welke grond een onroerende zaak onderhands wordt vervreemd. Overeenkomstig de uitleg van het Didam-arrest in paragraaf 2.2 van het algemeen deel van de toelichting wordt ook bij onderhandse vervreemding tussen overheden voor de zorgvuldigheid verwezen naar de criteria uit dit arrest. Dat houdt in dat wordt aangegeven dat, als een onderhandse vervreemding tussen overheden onder de reikwijdte van het Didam-arrest valt, er voor een dergelijke transactie een afdoende rechtvaardiging bestaat aangezien het vastgoed volgens de criteria in dit artikel moet worden ingezet voor de uitoefening van een wettelijke taak, voor de huisvesting van het verkrijgende, met publieke middelen gefinancierde, overheidslichaam of voor het realiseren van een nationaal beleidsdoel. Deze doeleinden zijn objectieve, toetsbare en redelijke criteria die maken dat bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat het desbetreffende overheidslichaam de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de vervreemding.

### **Derde lid**

Een schriftelijk verzoek tot vervreemding kan aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden gedaan om de onroerende zaak te vervreemden aan de in de onderdelen genoemde overheidsorganisaties. Dit betreft in onderdeel a verzoeken van een minister ten behoeve van publiekrechtelijke rechtspersoon van de centrale overheid en in onderdeel b, verzoeken van mede-overheden. In dit lid wordt verwezen naar de onroerende zaken bedoeld in het eerste lid, onder a. Het verzoek tot vervreemding kan dus zien op agrarische domeingronden als bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder a, of op onroerende zaken die overtollig zijn gesteld overeenkomstig artikel 6, eerste lid.

### *Onderdeel a, publiekrechtelijke rechtspersoon van de centrale overheid*

Een minister kan ten behoeve van de huisvesting van een publiekrechtelijke rechtspersoon van de centrale overheid, geen onderdeel van de rechtspersoon Staat, verzoeken om vervreemding. Bij dergelijke organisaties wordt met name gedacht aan zelfstandige bestuursorganen. Dat de onroerende zaak door de desbetreffende organisatie daadwerkelijk wordt aangewend voor haar eigen huisvesting of taakuitvoering is essentieel. Met deze aanwending wordt namelijk invulling gegeven aan een herbestemming in de publieke sfeer, waarvoor afgeweken mag worden van het openbaarheidsbeginsel. Daarnaast wordt voldaan aan het criterium van de enige serieuze gegadigde, indien dit op transacties tussen overheden van toepassing is. Het is aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om te bepalen of een individuele onroerende zaak daarvoor geschikt is. Een verzoek van een minister kan gericht zijn op een specifieke onroerende zaak waarvoor door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een nieuwe eigenaar wordt gezocht, maar ook



op onroerende zaken in het algemeen die wellicht door de desbetreffende organisatie zouden kunnen worden aangewend voor haar eigen huisvesting of taakuitvoering. Dergelijke verzoeken zijn in het verleden onder meer gedaan voor Staatsbosbeheer door (thans) de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) door (thans) de Minister van Justitie en Veiligheid.

#### *Onderdeel b, medeoverheden*

Een verzoek tot vervreemding kan ook worden gedaan door medeoverheden (waarvan in artikel 1 een begripsomschrijving is opgenomen). De Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 is in 2021 op dit punt gewijzigd<sup>14</sup>. In de toelichting bij die wijzigingsregeling is de keuze toegelicht om vastgoed niet langer onderhands aan medeoverheden aan te bieden, tenzij daar bijzondere gegronde en gemotiveerde redenen voor bestaan. Deze benadering wordt in de onderhavige regeling ongewijzigd voortgezet. De bepaling behelst dat de medeoverheid het onroerend goed dient te gebruiken voor haar eigen huisvesting of voor de uitvoering van bij of krachtens de wet gevorderd bestuur. In het laatste geval dient er dus een concrete bepaling te bestaan (bijvoorbeeld in een wet in formele zin of een AMvB) waarin een bepaalde taak aan de medeoverheid is opgedragen. Het is aan de medeoverheid om overtuigend aan te tonen om welke wettelijke taak het precies gaat en dat er een noodzaak bestaat om de eigendom te verwerven voor de uitvoering van die wettelijke taak. Het aantonen van de noodzaak van eigendomsoverdracht voor huisvesting van de medeoverheid of de uitvoering van bij of krachtens de wet gevorderd bestuur veronderstelt dat de medeoverheid onderbouwt waarom het noodzakelijk is dat juist zij eigenaar wordt van het vastgoed. In gevallen waarin – zoals in de onderwijswetgeving – de huisvestingszorg als zodanig aan gemeenten is opgedragen, is dat evidenter dan in andere gevallen. Aspecten die daarbij dan een rol spelen, zijn het ontbreken van een redelijk alternatief, en in voorkomend geval de aanwezigheid van een zeker spoedeisend belang. Het spoedeisend belang dient dan wel gelegen te zijn buiten omstandigheden die de medeoverheid zelf heeft kunnen beïnvloeden.

Met het stellen van de voorwaarde dat de medeoverheid het vastgoed bestendig in eigendom zal houden, wordt beoogd dat het vastgoed niet wordt verworven met het doel het door te verkopen, maar daadwerkelijk voor meerdere jaren feitelijk zal worden aangewend voor eigen huisvesting of de uitvoering van bij of krachtens de wet gevorderd bestuur. Zoals te doen gebruikelijk bij een onderhandse verkoop wordt in de koopovereenkomst een meerwaardebeding opgenomen voor het geval dat het vastgoed later door een functiewijziging of wijziging van het feitelijke gebruik een hogere waarde krijgt.

De voorwaarde dat het vastgoed direct na verkrijging van de eigendom zal worden gebruikt voor eigen huisvesting of voor de uitvoering van bij of krachtens de wet gevorderd bestuur, hangt samen met de gestelde noodzaak om het vastgoed uitsluitend voor deze doelen te verwerven. Het na verwerving aanhouden van het vastgoed voor andere doelen past hier niet bij.

De voorwaarde dat de medeoverheid de overname van het eigendomsrecht van de Staat volledig met publieke middelen betaalt, vormt een extra waarborg dat vastgoed daadwerkelijk zal worden gebruikt voor haar huisvesting of de uitvoering van bij of krachtens de wet gevorderd bestuur.

Voor zowel onderdeel a als onderdeel b geldt dat het van belang is dat de onderhandelingen met de desbetreffende organisatie binnen een redelijke termijn worden afgerond, omdat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in de tussentijd verantwoordelijk is voor de kosten van het materieelbeheer (onderhoud en de instandhouding) van de overtollig gestelde onroerende zaak.

#### **Vierde lid**

In het vierde lid is verwoord dat een medeoverheid in geval van agrarische domeingronden ook om vervreemding kan verzoeken om deze zaak als compensatiegrond te kunnen aanbieden aan een derde die zijn agrarisch bedrijf elders in eigendom overdraagt aan de betrokken medeoverheid in verband met een door die medeoverheid te realiseren nationaal beleidsdoel voor de fysieke leefomgeving. In paragraaf 2.1, onder b, van het algemeen deel van de toelichting wordt ingegaan op wat mogelijke rijksdoelstellingen zijn waarvoor deze agrarische gronden worden vervreemd. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties houdt zich bij het overwegen van het verzoek aan zijn beleid, en kan besluiten het verzoek niet te honoreren.

De medeoverheid zal bij de vervreemding van de onroerende zaak aan de derde uiteraard ook de

<sup>14</sup> Regeling van de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 10 december 2021, nr. 2021-0000622658 tot wijziging van de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 in verband met de aanpassing van de reallocatieprocedure (Stcrt. 2021, 47960)



criteria uit het Didam-arrest moeten toepassen, waarbij ze op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria moet kunnen onderbouwen dat de derde de enige serieuze gegadigde is.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan op grond van artikel 12 van deze regeling, over ruiling, ook overgaan tot vervreemding van agrarische domeingronden om deze als compensatie aan te kunnen bieden aan een derde die zijn agrarisch bedrijf elders overdraagt aan de betrokken minister.

### **Vijfde lid**

In het vijfde lid is verwoord dat de minister enerzijds prioriteit geeft aan de verzoeken van ministers, gevolgd door die van medeoverheden, maar dat hij anderzijds discretionaire ruimte behoudt om van deze volgorde af te wijken of de verzoeken in het geheel niet in te willigen.

In het kader van het uitgangspunt dat bij onderhandse transacties tussen overheden voor de zorgvuldigheid moet worden voldaan aan de criteria uit het Didam-arrest kan het volgende worden opgemerkt. De voorrangregel zoals in dit lid verwoord kwalificeert als een van de objectieve, toetsbare en redelijke criteria die kunnen maken dat bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat het verkrijgende overheidslichaam de enige serieuze gegadigde is. Als wordt afgeweken van de voorrangregel moet ook dat geschieden aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria waaruit voortvloeit dat bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat het verkrijgende overheidslichaam de enige serieuze gegadigde is.

### **Zesde lid**

De eis dat de overtollig gestelde onroerende zaak gebruikt dient te worden door de medeoverheid voor bij of krachtens de wet gevorderd bestuur (artikel 11, derde lid, onderdeel b), sluit niet uit dat dit 'gevoerde bestuur' door een derde wordt uitgevoerd. In dat geval blijft de medeoverheid eigenaar van het vastgoed en geeft zij het vastgoed op basis van bijvoorbeeld een huurovereenkomst in gebruik aan een derde die die wettelijke taak voor de medeoverheid uitvoert. In die situatie is denkbaar dat meerdere derden voor dat gebruiksrecht in aanmerking zouden willen komen. Voor dat geval wordt in de onderhavige bepaling geëxpliciteerd dat de Minister van Binnenlandse Zaken met de medeoverheid overeenkomt dat de medeoverheid het gebruiksrecht in een openbare transparante procedure aanbiedt, die recht doet aan het beginsel van gelijke kansen. Als op voorhand reeds vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde is, bijvoorbeeld bij een wettelijke huisvestingstaak, kan onderhands in gebruik worden gegeven. Hierbij is de medeoverheid verantwoordelijk voor publicatie van de ingebruikgeving met vermelding van de (objectieve, toetsbare en redelijke) criteria op grond waarvan wordt vastgesteld dat er maar één serieuze gegadigde bestaat.

### **Zevende lid**

Als de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een overtollige onroerende zaak niet vervreemdt op grond van een verzoek als bedoeld in het derde of vierde lid, kan hij ook besluiten deze onderhands te vervreemden aan een derde, als deze de enige serieuze gegadigde is. Hiertoe kan de minister besluiten in het geval van overtollig gestelde onroerende zaken en in het geval van agrarische domeingronden. Hiertoe kan deze minister ook besluiten in het geval van de gronden uit de Nationale Grondbank van de Minister voor Natuur en Stikstof, ter uitvoering van een verzoek als bedoeld in artikel 9, derde lid.

Of een derde enige serieuze gegadigde is, dient te worden vastgesteld op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de onroerende zaak slechts via de grond van een aangrenzend eigenaar kan worden ontsloten. Dat alleen belangstelling bestaat bij een huidige gebruiker van een onroerende zaak zal niet snel aangenomen kunnen worden. Een onroerende zaak kan immers ook belast met een huurovereenkomst of gebruikersovereenkomst worden verkocht. Is dit laatste het geval, dan ligt een openbare aanbieding van het eigendomsrecht wel voor de hand.

Ook hier wordt de passende mate van openbaarheid die bij de transactie gewaarborgd moet zijn gegarandeerd door publicatie op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl). Daarbij worden de criteria vermeld op grond waarvan wordt vastgesteld dat er slechts een serieuze gegadigde bestaat.

### **Achtste lid**

In dit lid wordt geregeld dat een aantal bepalingen die gelden voor de openbare verkoop, van overeenkomstige toepassing op een onderhandse verkoop van toepassing zijn.



## Artikel 12. Ruiling van rijksvastgoed

Dit artikel regelt de ruil van onroerende zaken. De ruiling van onroerende zaken is een combinatie van gelijktijdige vervreemding van een onroerende zaak aan een derde en de verwerving van een andere onroerende zaak van dezelfde derde. Op basis van de taakverdeling tussen ministers, is de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verantwoordelijk voor het vervreemdingsaspect van de ruiltransactie. Voor een nadere toelichting en voorbeelden wordt verwezen naar paragraaf 2.3, onder a, van het algemeen deel van deze toelichting. In de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 was niet voorzien een specifieke regeling voor deze wijze van vervreemding.

### Eerste lid

Een ruiling kan slechts tot stand komen als degene die de onroerende zaak van het Rijk verwerft daarvoor de enige serieuze gegadigde is. Het gaat hierbij om degene die als enige een gewenste onroerende zaak aan een minister kan aanbieden en die het rijksvastgoed wil verkrijgen. In dat verband zal – mede vanwege het genoemde Didam-arrest van de Hoge Raad – moeten worden gemotiveerd dat de derde als onderdeel van de ruiling op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de enige serieuze gegadigde is voor de verwerving van de betreffende onroerende zaak van de Staat. Een dergelijk voornemen tot ruiling zal dan ook voorafgaand aan de totstandkoming ervan, vergezeld van een motivering, worden gepubliceerd op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl).

### Tweede lid

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan alleen zijn medewerking verlenen aan ruiling als drie cumulatieve criteria worden vervuld.

Ten eerste (a) moet de minister de te verwerven onroerende zaak verwerven met het oog op de uitvoering van het beleid en de bedrijfsvoering die aan zijn begroting ten grondslag liggen. Als geen van de ministers de te verwerven gronden nodig heeft, is ruiling niet aan de orde. Overigens geldt dat het zogeheten materieelbeheer van de agrarische domeingronden onderdeel is van het beleid dat aan de begroting van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ten grondslag ligt. Daarom is het ook mogelijk dat gronden worden geruild ten behoeve van het verbeteren van kavelstructuur van de agrarische domeingronden.

Ten tweede (b) moet de te vervreemden onroerende zaak ofwel een agrarische domeingrond zijn als bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder a, dan wel overtollig zijn gesteld overeenkomstig artikel 6, eerste lid.

Ten derde (c) moeten de te ruilen onroerende zaken dezelfde marktwaarde hebben. Voor zover dit niet het geval is, moet het verschil worden vergoed aan degene die zaak met de mindere waarde verkrijgt. Dit werkt twee kanten op. Zowel de Staat als een derde moeten een eventueel verschil in waarde vergoeden aan de ander als diens inbreng in de ruil een lagere waarde heeft dan het te verkrijgen vastgoed.

### Derde lid

Dit lid maakt het mogelijk te ruilen op verzoek van een minister die grond aanhoudt op grond van artikel 6, tweede lid, onder b. De minister die de grond aanhoudt moet om deze ruiling verzoeken.

### Vierde lid

Dit lid strekt ertoe te borgen dat voorwaarden worden gesteld bij de vervreemding van de onroerende zaak. Deze voorwaarden zijn op grond van artikel 6, tweede lid, of artikel 9, derde lid, tot stand gekomen.

## Artikel 13. Verlening gebruiksrechten

Dit artikel regelt het verlenen van gebruiksrechten aan derden met betrekking tot onroerende zaken van het Rijk. Een gebruiksrecht, dat gedefinieerd is in artikel 1, omvat enerzijds de persoonlijke gebruiksrechten als pacht, huur, bruikleen, en anderzijds de zakelijke rechten als erfpacht en opstal. Net als bij verkoop, moet bij het in gebruik geven van vastgoed van de Staat worden voldaan aan Europese kaders voor staatssteun, privaatrechtelijke verplichtingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inclusief de daaruit voortvloeiende criteria uit het Didam-arrest. De kernbegrippen zijn ook hier marktconformiteit, transparantie, openbaarheid en gelijke kansen.

In de praktijk kan een derde de Staat om een gebruiksrecht, erfpacht- of opstalrecht verzoeken met betrekking tot Staatsgrond. De Staat kan op zijn beurt ook uit eigen initiatief een gebruiksrecht, erfpacht- of opstalrecht aan derden aanbieden. Het kan bij een erfpacht- of opstalrecht bijvoorbeeld gaan om een windmolenpark (opstal) of een agrarische of industriële erfpacht.



Als een minister die het materieelbeheer voert over een onroerende zaak die onroerende zaak tijdelijk niet zelf (geheel of gedeeltelijk) nodig heeft voor de uitvoering van zijn taak, kan hij die onroerende zaak tijdelijk geheel of gedeeltelijk in gebruikgeven aan een andere minister. Dergelijke afspraken binnen de Staat vallen buiten de privaatrechtelijke beheertaak van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en worden door ministers onderling gemaakt zonder tussenkomst van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Vanzelfsprekend kan het Rijksvastgoedbedrijf hierbij wel – op verzoek van de betrokken ministers – ondersteuning bieden vanuit zijn kennis en expertise.

Gebruiksrechten kunnen in principe openbaar worden verleend voor alle onroerende zaken. In het eerste tot en met het vijfde lid, wordt voor verschillende categorieën geregeld welke eisen andere ministers aan de in gebruikgeving kunnen stellen.

### **Eerste lid**

Als het een overtollige onroerende zaak betreft, worden bij de overtolligstelling gestelde voorwaarden bij in gebruikgeving aan de gebruiker gesteld. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kan ook zelf besluiten voorwaarden te stellen, bijvoorbeeld bij het in gebruikgeven van agrarische domeingronden.

### **Tweede lid**

In het algemeen deel van toelichting is ingegaan op de bijzondere positie die de Minister voor Natuur en Stikstof heeft ten aanzien van de door hem ten behoeve van de Nationale Grondbank verworven gronden. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verleent op verzoek van die minister een gebruiksrecht en de ministers voeren overleg over het moment waarop het gebruiksrecht wordt verleend, het doel en de voorwaarden, en de criteria op grond waarvan de gebruiker wordt geselecteerd.

### **Derde en vierde lid**

Onroerende zaken die niet overtollig zijn gesteld (uitgezonderd de zaken, bedoeld in artikel 6, vierde lid) worden enkel in gebruik gegeven indien de minister die er over gaat daarvoor toestemming verleent. Indien die minister toestemming verleent, kan die minister op grond van het vierde lid daaraan enkel voorwaarden stellen die rechtstreeks verband houden met het bij hem rustende materieelbeheer van de onroerende zaak of daaraan grenzende andere onroerende zaak, dan wel de praktische uitvoering van zijn beleid. Die voorwaarden kunnen betrekking hebben op het gebruik (inclusief de duur daarvan) en de inrichting van de onroerende zaak, zonder zo ver te gaan dat de aard van het gebruik of de inrichting van de onroerende zaak wordt voorgeschreven. Het kan immers niet zo zijn dat door het stellen van voorwaarden (indirect) de bestaande taak- en bevoegdheidsverdeling tussen ministers met betrekking tot rijksvastgoed terzijde wordt geschoven.

De verplichtingen van de Minister van Infrastructuur en Waterstaat met betrekking tot het uitvoeren van vegetatiebeheer in de uiterwaarden van de grote rivieren kan in dit verband worden aangemerkt als een voorbeeld van een op hem rustende zorg voor het materieelbeheer van de betreffende onroerende zaken. Een voorbeeld van een voorwaarde gesteld in verband met het materieelbeheer van de onroerende zaak kan dus zijn het opnemen in de overeenkomst van een bepaling op grond waarvan de Minister van Infrastructuur en Waterstaat (voor deze Rijkswaterstaat) te allen tijde toegang heeft tot het perceel waarvoor een gebruiksrecht, erfpacht of opstalrecht wordt verleend, om het vegetatiebeheer te verzorgen.

### **Vijfde lid**

Zoals in het algemeen deel van de toelichting aangegeven biedt dit lid de mogelijkheid dat op verzoek van de materieelbeherende minister voorwaarden worden gesteld aan de in gebruikgeving. Dit bijvoorbeeld met het oog op een nog niet in een omgevingsplan geformaliseerde functiewijziging naar natuur, terwijl het voornemen daartoe wel is vastgelegd in een omgevingsvisie of programma als bedoeld in de Omgevingswet of een ander door een bestuursorgaan openbaar gemaakt document zoals een Natura 2000-beheerplan. De voorbeelden zijn opgenomen om aan te geven dat het voornemen een bepaalde definitieve status moet hebben. De voorwaarden zien op beperkingen van het gebruik, en kunnen bijvoorbeeld geen financiële voorwaarden betreffen.

### **Achtste lid**

De gebruiksgerechtigde is er zelf voor verantwoordelijk dat het beoogde gebruik ook publiekrechtelijk is toegestaan. Dat geldt ook in die gevallen dat voor het beoogde gebruik een onderdeel van de Staat





het bevoegde gezag is voor het verlenen van de benodigde publiekrechtelijke vergunningen en ontheffingen.

#### *Artikel 14. Onderhandse verlening gebruiksrechten*

In dit artikel is geregeld wanneer de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in afwijking van artikel 13 onderhands gebruiksrechten kan verlenen. Dit artikel kent een vergelijkbare structuur als artikel 11, dat ziet op de onderhandse vervreemding van onroerende zaken. In lid 9 zijn leden van artikel 13 van overeenkomstige toepassing verklaard op artikel 14. Dit heeft onder andere tot gevolg dat niet-overtollig gestelde onroerende zaken, niet zijnde de zaken als bedoeld in artikel 6, vierde lid, slechts in gebruik kunnen worden gegeven als de betrokken minister daar toestemming voor geeft.

#### **Eerste, tweede, derde en vierde lid**

In het eerste lid is bepaald dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een gebruiksrecht op een onroerende zaak onderhands kan verlenen. Hiervoor is een tijdige aankondiging op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl) vereist, wat in het tweede lid wordt geregeld. Ook bij onderhandse verlening van een gebruiksrecht tussen overheden wordt voor de zorgvuldigheid verwezen naar en voldaan aan de criteria uit het Didam-arrest, en in het bijzonder het criterium van de enige serieuze gegadigde. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 11, eerste en tweede lid. Een verzoek tot onderhandse verlening kan volgens het derde lid worden gedaan door ministers of medeoverheden. De geldende voorwaarden sluiten aan bij artikel 11, derde lid. Het vierde lid regelt een bijzonder type verzoek tot onderhandse verlening.

#### **Vierde lid**

In het vierde lid is verwoord dat een medeoverheid ook om verlenen van een gebruiksrecht (pachtrecht of erfpachtrecht) op agrarische domeingronden kan verzoeken om dit gebruiksrecht als compensatie te kunnen aanbieden aan een derde als het agrarisch gebruiksrecht van die derde wordt beëindigd in verband met een door die medeoverheid te realiseren nationaal beleidsdoel voor de fysieke leefomgeving. In paragraaf 2.1, onder b, van het algemeen deel van de toelichting wordt ingegaan op wat mogelijke nationale beleidsdoelen zijn waarvoor deze agrarische gronden nodig zijn en gebruiksrechten worden beëindigd. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties houdt zich bij het overwegen van het verzoek aan dat beleid, en kan besluiten het verzoek niet in te willigen.

Een voorbeeld kan zijn dat het gebruiksrecht van een reguliere pachter van het RVB verplaatst wordt naar andere percelen zodat de betreffende percelen vrijgemaakt kunnen worden voor een ander nationaal beleidsdoel, zoals bijvoorbeeld woningbouw.

De medeoverheid zal bij de ingebruikgeving van de onroerende zaak aan de derde uiteraard ook de criteria uit het Didam-arrest moeten toepassen, waarbij ze op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria moet kunnen onderbouwen dat de derde de enige serieuze gegadigde is.

#### **Vijfde lid**

In het vijfde lid is verwoord dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in beginsel prioriteit geeft aan de verzoeken van ministers, gevolgd door die van medeoverheden, maar dat hij discretionaire ruimte behoudt om van deze volgorde af te wijken of verzoeken niet in te willigen. Hierbij moeten voor de zekerheid de criteria uit het Didam-arrest in acht worden genomen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 11, vijfde lid.

#### **Zesde lid**

Deze bepaling sluit aan bij het voor onderhandse verkoop geldende artikel 11, zesde lid.

#### **Zevende lid**

Als de minister een overtollige onroerende zaak niet in gebruik geeft op grond van een verzoek als bedoeld in het derde of vierde lid, kan hij ook besluiten deze in gebruik te geven aan een derde als die de enige serieuze gegadigde is.

Of een derde enige serieuze gegadigde is, dient te worden vastgesteld op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Er wordt een beleidskader opgesteld om te kunnen beoordelen wanneer een derde enige serieuze gegadigde is.

Ook hier wordt de passende mate van openbaarheid die bij de transactie gewaarborgd moet zijn gegarandeerd door publicatie op [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl). Daarbij worden de criteria vermeld op basis waarvan wordt vastgesteld dat er slechts een serieuze gegadigde bestaat.



## Achtste lid

Ambtenaren van het Ministerie van Buitenlandse Zaken kunnen in mandaat eigendommen van de Staat buiten Nederland in gebruik geven.<sup>15</sup> In dit geval kan worden afgeweken van het uitgangspunt van bekendmaking via [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl). Dit laat onverlet dat de voorgenomen verlening en de criteria op grond waarvan de verlening zonder openbare aanbidding geschiedt op een andere wijze openbaar moeten worden gemaakt. In Europees verband worden afspraken voor de verlening van gebruiksrechten in diplomatieke posten aan andere EU-lidstaten gemaakt met de European External Action Service (EEAS). De passende mate van openbaarheid wordt in dit geval gegarandeerd door de Europese afspraken. Ook bij onderhandse verlening van een gebruiksrecht tussen overheden wordt voor de zorgvuldigheid verwezen naar en voldaan aan de criteria uit het Didam-arrest, en in het bijzonder het criterium van de enige serieuze gegadigde.

## Negende lid

Dit lid verklaart artikel 13, behalve het zesde lid, van overeenkomstige toepassing. Dat betekent dat voorwaarden die gesteld zijn door de toepasselijke ministers in overeenstemming met artikel 13, ook worden gesteld bij het onderhands verlenen van gebruiksrechten. Daarnaast betekent het dat op grond van artikel 13, tweede lid, de minister die de zaken als bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder b, heeft verworven een verzoek moet indienen tot ingebruikgeving voordat daartoe kan worden overgegaan. Bij de onderhandse ingebruikgeving van de zaken als bedoeld in artikel 6, vierde lid, onder b wordt ook het overleg gevoerd over het moment van verlenen van het gebruiksrecht, het doel waarvoor en de voorwaarden waaronder het gebruiksrecht wordt verleend alsmede de criteria op grond waarvan de gebruiker van de onroerende zaak wordt geselecteerd. Op grond van artikel 13, derde lid, kunnen niet-overtollig gestelde onroerende zaken, niet zijnde de zaken als bedoeld in artikel 6, vierde lid, slechts in gebruik kunnen worden gegeven als de betrokken minister daar toestemming voor geeft. Verder zijn ook artikel 13, zevende en achtste lid, over de marktconforme prijs en de verplichting te zorgen voor de benodigde publiekrechtelijke vergunningen en ontheffingen van toepassing.

## Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

### Artikel 15. Overgangsrecht

In dit artikel is geen lid opgenomen dat bepaalt dat overtollig gestelde onroerende zaken in de zin van de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 ook overtollig gesteld zijn in de zin van de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2024. Het uitgangspunt is namelijk dat overtolligstelling een feitelijke situatie tot stand brengt, waardoor eerdere overtolligstelling voortduurt en overgangsrecht niet nodig is. Wel zijn verzoeken van andere ministers en medeoverheden om een onderhandse vervreemding gelijkgesteld met overeenkomstige verzoeken in deze regeling. Dat geldt ook voor verzoeken van andere ministers om een onderhandse ingebruikgeving, maar niet voor verzoeken door medeoverheden om onderhandse ingebruikgeving, omdat in de oude regeling niet dezelfde voorwaarden zijn gesteld aan het verzoek. Om aan gelijkgestelde verzoeken te kunnen voldoen moet aan de voorwaarden in de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2024 worden voldaan. Verder is bepaald dat voorwaarden gesteld bij de overtolligstelling op grond van de oude regeling ook gelden onder de huidige regeling.

### Artikel 16. Intrekking besluiten en regelingen

Ten slotte voorziet de onderhavige regeling in de intrekking van de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017, waarvoor de onderhavige regeling in de plaats treedt. In gevallen waarin de Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 van toepassing is verklaard in lopende overeenkomsten blijft zij van toepassing.

Het Besluit Commissie voor de Rijkshuisvesting en de Regeling taken en werkwijze Raad voor Vastgoed Rijksoverheid zijn abusievelijk niet bij een eerdere gelegenheid ingetrokken. Beide zijn niet meer nodig omdat als uitvloeisel van de totstandkoming van het Rijksvastgoedbedrijf in 2014 (een fusie van verschillende vastgoeddiensten) de tot dan toe bestaande governance- en overlegstructuren zijn gewijzigd.

<sup>15</sup> Artikelen 3 en 4 van de Mandaatregeling onroerende zaken Ministerie van Buitenlandse Zaken buiten Nederland (Stcrt. 2020, 23665)



---

### *Artikel 17. Wijzigingen Besluit taak RVB 2017*

In dit artikel worden op twee plekken verschrijvingen in het Besluit taak RVB 2017 hersteld. In de aanhef wordt genoemd dat deze regeling haar grondslag vindt in artikel 3, tweede lid, van het Coördinatiebesluit organisatie, bedrijfsvoering en informatiesystemen rijksdienst. Dat is de grondslag voor artikel 17.

### *Artikel 18. Inwerkingtreding*

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst. Hiermee wordt gekozen af te wijken van de minimuminvoeringstermijn van twee maanden die voor een ministeriële regeling geldt. Het afwijken van deze minimuminvoeringstermijn is niet bezwaarlijk, omdat de uitvoerder van deze regeling (het Rijksvastgoedbedrijf) intensief bij de totstandkoming van deze regeling is betrokken en zelf om directe inwerkingtreding heeft verzocht, vanwege het belang van snelle inwerkingtreding. Het RVB kan met de opnieuw vastgestelde regeling beter de in 2023 gewijzigde taakomschrijving uitvoeren.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
H.M. de Jonge*