



Procesbeschrijving huur vastgoed Defensie

Stap 1.

Aanvrager dient zijn huuraanvraag om gebruik te maken van vastgoed van Defensie in door middel van het bijgevoegde aanvraagformulier bij de Defensie hoofdgebruiker.

Stap 2.

Intern beoordeelt de Defensie hoofdgebruiker de huuraanvraag op operationele inpasbaarheid en wenselijkheid. Indien noodzakelijk laat de Defensie hoofdgebruiker de huuraanvraag beoordelen door andere defensieonderdelen.

Stap 3.

Indien de Defensie hoofdgebruiker het gebruik afkeurt, wordt dit rechtstreeks kenbaar gemaakt aan de aanvrager. Wanneer de Defensie hoofdgebruiker akkoord gaat met de huuraanvraag dient de huuraanvraag te worden doorgezet naar het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: 'RVB') via het algemene emailadres: postbus.rvb.asm.assetdefensie@rijksoverheid.nl voor verdere behandeling. Het kan voorkomen dat de Defensie hoofdgebruiker het gebruik alleen wil/kan toestaan als de huuraanvraag wordt aangepast. Dit bespreekt de Defensie hoofdgebruiker met de aanvrager en stemt af hoe de definitieve aanvraag eruit komt te zien. Na afstemming kan de huuraanvraag in definitieve vorm naar het RVB worden verzonden.

Stap 4.

De huuraanvraag komt binnen in de algemene mailbox van de sectie Asset Defensie van het RVB waar deze wordt geregistreerd en ter behandeling wordt doorgestuurd naar een adviseur van het team Private Zaken. Deze behandelaar controleert de huuraanvraag samen met gespecialiseerde afdelingen van het RVB (natuur, milieu, terreinbeheer/techniek, bodem, infra, enz.) op vigerende wet- en regelgeving.

Stap 5.

Op het moment dat er na beoordeling door het RVB geconcludeerd wordt dat het gebruik zoals aangevraagd niet conform wet- en regelgeving is, wordt de huuraanvraag afgewezen en worden de aanvrager en de Defensie hoofdgebruiker hiervan op de hoogte gesteld door het RVB.

Indien de huuraanvraag past binnen wet- en regelgeving zal de adviseur Private Zaken hieraan specifieke voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden zijn toegespitst op: gebruik, object, aanvrager, Defensie hoofdgebruiker en vigerende wet- en regelgeving. Vervolgens kan de toestemming worden afgegeven aan de aanvrager (zie stap 6).

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Vastgoedbeheer
Assetmanagement
Sectie Asset Defensie/
team Private Zaken

St. Jacobsstraat 16
3511 BS Utrecht
Postbus 16169
32500 BD 's-Gravenhage
Nederland

Contactpersoon

Merle Kroon
Coördinator medegebruik
M 06-1105 2701
merle.kroon@rijksoverheid.nl

Stap 6.

Wanneer toestemming wordt gegeven op de huuraanvraag stelt de behandelend adviseur Private Zaken de aanvrager en de Defensie hoofdgebruiker hiervan op de hoogte. Hierbij wordt aangegeven welke specifieke voorwaarden (naast de algemene voorwaarden) aan het gebruik worden gesteld.

De adviseur Private Zaken is bevoegd aan de hand van een afwegingskader te bepalen of voor het gebruik een huurovereenkomst wordt opgesteld of kan worden volstaan met het toezenden van een toestemmingsbrief waarmee het gebruik wordt toegestaan.

Indien de huuraanvraag wordt toegestaan middels een toestemmingsbrief zal geen vergoeding in rekening worden gebracht. Hiervan is sprake bij gewoon gebruik (niet-exclusief gebruik) van het vastgoed.

Indien een huurovereenkomst wordt opgesteld, zal een vergoeding voor de huur worden bepaald (zie stap 7).

Stap 7.

Gelijktijdig met stap 6. zet de adviseur Private Zaken de aanvraag door naar een andere afdeling binnen het RVB die het vervolgtraject overneemt voor het opstellen van de huurovereenkomst en het bepalen van een vergoeding. Het RVB hanteert een tarievenlijst die jaarlijks wordt vastgesteld voor repeterend en gekaderd gebruik. Gebruik dat niet in de tarievenlijst is opgenomen zal als maatwerk door een kostendeskundige/taxateur beoordeeld worden.

Afhankelijk van het type aanvraag wordt de aanvraag verzonden naar de afdeling Verhuur, Medegebruik & Recreatie, Agrarisch Gebruik of Verhuur & Zakelijke Lasten.

Stap 8.

De betreffende afdeling voegt de specifieke voorwaarden die de adviseur Private Zaken heeft opgesteld toe aan de huurovereenkomst en de standaard voorwaarden. Tevens kan de huurovereenkomst worden aangevuld met een kaart of plattegrond en/of andere relevante bijlagen.

Stap 9.

De volledige huurovereenkomst en de factuur worden door het RVB naar de huurder verzonden ter ondertekening en betaling.

Stap 10.

De aanvrager ondertekend de huurovereenkomst en stuurt deze retour. Het RVB ondertekend de huurovereenkomst als laatste en stuurt een tweezijdig getekend exemplaar terug naar de aanvrager. De huuraanvraag is officieel toegestaan op het moment dat de huurovereenkomst tweezijdig getekend is ontvangen door de aanvrager.

Belangrijke, aanvullende informatie omtrent gebruik:

- Al het Rijksvastgoed is in eigendom van de Staat der Nederlanden. Het vastgoed dat Defensie in gebruik heeft is ter beschikking gesteld door de Staat der Nederlanden aan Defensie om haar defensietaken te kunnen uitvoeren. Hierdoor is Defensie de materieelbeheerder (of materieeleigenaar) van het vastgoed. Het Rijksvastgoedbedrijf is gemandateerd om namens de Staat der Nederlanden op te treden als eigenaar van het vastgoed, ook wel juridisch eigenaar genoemd.
- Het kan zijn dat de huurder naast toestemming van Defensie/Rijksvastgoedbedrijf, ook toestemming en/of een vergunning nodig heeft van instanties als de gemeente en/of de provincie. Een huurder is zelf verantwoordelijk om dit tijdig te verkrijgen. Indien de toestemming en/of vergunning niet (tijdig) is verkregen zal het gebruik alsnog worden geannuleerd.

- In de voorwaarden voor gebruik staat altijd aangegeven dat het gebruik kan worden stopgezet indien het defensiebelang dit vordert. Het vastgoed is immers voor Defensie om primair haar defensietaken uit te kunnen voeren.
- Voor gebruik zal een vergoeding in rekening worden gebracht. Vanuit de comptabiliteitswet moet de overheid een marktconforme vergoeding in rekening brengen om zo oneerlijke concurrentie te voorkomen.
- Naast gebruik is het ook mogelijk een aanvraag tot wetenschappelijk onderzoek te doen. Meestal behelst dit onderzoek naar flora en fauna op defensie terreinen. Dergelijke aanvragen doorlopen hetzelfde proces als een huuraanvraag echter zal eventuele toestemming worden afgegeven middels een eenzijdige toestemmingsbrief met specifieke voorwaarden. Indien het onderzoek bijdraagt aan de onderzoeksdoelstelling waaraan Defensie en het Rijksvastgoedbedrijf moeten voldoen, kan er in sommige gevallen worden afgezien van een vergoedingsplicht.
- Met bepaalde organisaties is er een raamovereenkomst of convenant afgesloten. Hiervoor zijn speciale afspraken gemaakt om het gebruiksproces te streamlijnen en kwaliteit te waarborgen.

Begrippenlijst

Rijksvastgoedbedrijf (RVB)

Het Rijksvastgoedbedrijf is de vastgoedorganisatie van de Nederlandse Rijksoverheid. Het RVB is verantwoordelijk voor beheer en instandhouding van vastgoedobjecten (in gebruik door de Nederlandse Staat waaronder het Ministerie van Defensie).

Vastgoed

Het vastgoed van Defensie bestaat niet alleen uit gebouwen, maar ook uit schietbanen, start- en rolbanen, kades, radarstations, zend- en ontvangstinstallaties etc. Ook oefen- en schietgebieden op land, op zee en in de lucht, laagvliegroutes en helikopterlaagvlieggebieden rekent Defensie tot het vastgoed.

Object/Defensielocatie

Een kazerne, legerplaats, vliegbasis, vlootbasis, magazijncomplex, oefenterrein, schietbaan e.d.

Een object/defensielocatie bestaat meestal uit meerdere gebouwen, werken en terreinen.

Defensie hoofdgebruiker

Onder de Defensie hoofdgebruiker wordt verstaan de commandant of directeur van een defensieonderdeel aan wie een defensielocatie of deel van een defensielocatie "in gebruik" is gegeven.

Huurder

Een niet aan het Ministerie van Defensie verbonden persoon, organisatie, instantie, bedrijf, stichting of vereniging aan wie een afgerond gedeelte van een defensielocatie door de Defensie hoofdgebruiker in gebruik is gegeven.

Aanvrager

Een persoon die in de hoedanigheid van privépersoon of namens een organisatie, instantie, bedrijf, stichting of vereniging een aanvraag indient voor gebruik van de defensielocatie of een deel daarvan.

Aanvraag/Huuraanvraag

Officiële vraag van de aanvrager voor gebruik van een defensielocatie of een deel daarvan.

Aanvraagformulier

Een formulier dat (digitaal) door het Rijksvastgoedbedrijf en Defensie ter beschikking wordt gesteld aan de aanvrager en waarmee het gebruik kan worden aangevraagd.

Huurovereenkomst

Document waarin de overeenkomst tot gebruik schriftelijk is vastgelegd en waarbij de Staat een verbintenis aangaat met één of meer partijen.

Mandaat

De bevoegdheid om in naam van een ander te handelen, maar zonder de daarbij horende verantwoordelijkheid. Bij mandateren worden geen bevoegdheden overgedragen.

Vigerende wet- en regelgeving

Vigerend is een ambtelijk woord voor geldend of van kracht zijn. Aan de hand van de geldende wetten en regels zal worden bekeken of de huuraanvraag kan worden toegestaan.

Vergunning

Een vergunning is een officiële (noodzakelijke) toestemming van de bevoegde overheidsinstantie (dit wil zeggen van provincie of gemeente naast toestemming van Defensie/RVB) om een bepaalde activiteit uit te voeren. De wet kan bepalen dat iets verboden is zonder vergunning. De wet kan ook bepalen dat iets verboden is, met de mogelijkheid om een ontheffing van dat verbod te krijgen.

Operationele inpasbaarheid

De mogelijkheid om aan de huuraanvraag van de aanvrager te kunnen voldoen zonder dat de dagelijkse taken en werkzaamheden van Defensie op de defensielocatie hinderen, achterblijven, stilstaan of vertragen.

Wenselijkheid

De bereidheid van de Defensie hoofdgebruiker om akkoord te gaan met de huuraanvraag op de defensielocatie.

Toestemming

Akkoordverklaring van de Defensie hoofdgebruiker van de defensielocatie op de aanvraag voor het gebruik.

Specifieke voorwaarden

De bijzondere voorwaarden zijn alle voorwaarden die alleen specifiek gelden voor het aangevraagde gebruik van de defensielocatie.

Vergoeding

Geldbedrag dat moet worden betaald door de aanvrager dan wel de huurder voor het gebruik van een defensielocatie.

Kostendeskundige/taxateur

Een kostendeskundige/taxateur bepaalt aan de hand van de huuraanvraag de hoogte van de vergoeding voor het gebruik van de defensielocatie.

Comptabiliteitswet

De comptabiliteitswet is de wet inzake het beheer van de financiën van het Rijk. Het Rijk moet een marktconforme vergoeding in rekening brengen om oneerlijke concurrentie te voorkomen.

Marktconform

Een vergoeding in overeenstemming met de markt; het systeem van vraag en aanbod.

Raamovereenkomst/Convenant

Een schriftelijke overeenkomst waarin afspraken op hoofdlijnen tussen één of meer partijen met betrekking tot beleid, intenties en samenwerking zijn vastgelegd.