



> Retouradres Postbus 16169, 2500 BD Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties en
projecten

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Kenmerk
1020251618

Bijlagen
3

Datum 20 mei 2020

Betreft Antwoorden op vragen van de heer Krol inzake de verkoop van het pand
Noordeinde 64/64A te Den Haag

Hierbij ontvangt u antwoorden op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door
het lid Krol (50PLUS) over de verkoop van het pand Noordeinde 64/64A te Den
Haag, ingezonden op 4 februari 2020, met het kenmerk TK 2020Z01960.

De staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. R.W. Knops

2020Z01960

Vragen van het lid Krol (50PLUS) aan de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de verkoop van het pand Noordeinde 64/64A te Den Haag (ingezonden 4 februari 2020).

Vraag 1:

Kent u de berichtgeving over de verkoop van het pand Noordeinde 64/64A te Den Haag, gelegen naast het paleis Noordeinde, aan de tassenmaker de heer Munie?

Antwoord 1:

Ja.

Vraag 2:

Hoe verklaart u het verschil tussen de verkoopprijs en de taxatiewaarde van het pand? Vindt u dat de verkoopprijs het predicaat 'marktconform' verdient? Zo ja, waarom?

Antwoord 2:

Mijn ambtsvoorganger heeft in zijn brief van 25 juni 2013 aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2012/13, 31 490, nr. 122) aangegeven dat onderhandse verkoop aan medeoverheden plaatsvindt op basis van een door een (externe) onafhankelijke taxateur bepaalde marktwaarde. Daarom zijn met het oogmerk de marktconformiteit te waarborgen twee taxatierapporten opgesteld door een NRVT-gecertificeerde¹ taxateur van Frisia Makelaars. In het eerste taxatierapport van 29 september 2016, is het pand getaxeerd op € 1.745.000. In het (her)taxatierapport van 26 april 2018 is het pand getaxeerd op € 1.685.000,00. Voor de verklaring van het verschil tussen beide taxatierapporten zie het antwoord op vraag 3. In beide taxatieberekeningen zijn de kosten van het achterstallige onderhoud (ruim € 1,1 mln.) in mindering gebracht op de taxatiewaarde. De taxatiewaarde betreft het gehele object, exclusief het achterterrein met parkeerplaatsen. Onderdeel van de koop maakte uit het gebruik van twee parkeerplaatsen op de achterzijde van het terrein. Ten behoeve van die parkeerplaatsen is een erfdiensbaarheid gevestigd, waarvan de gebruiksvergoeding van € 50.000,00 voor onbepaalde tijd is afgekocht. Verkoop door het Rijksvastgoedbedrijf aan de gemeente Den Haag vond derhalve plaats tegen de getaxeerde waarde van € 1.685.000,00 plus de vergoeding van € 50.000,00, dus totaal een koopprijs van € 1.735.000,00.

Tevens wil ik u in dit verband melden dat ik momenteel een ADR-onderzoek laat uitvoeren naar de verkoop van dit pand, waarvan ik voor de zomer de resultaten verwacht. Zie verder ook antwoord op vraag 8, 11, 12, 15.

Vraag 3:

Is het waar dat het onderliggende taxatierapport van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), opgesteld door makelaarskantoor Frisia, geheim moest blijven? Zo ja, waarom? Is het waar dat Frisia later op verzoek van het Rijksvastgoedbedrijf, op 26 april 2018, een hertaxatie uitvoerde die uitkwam op € 1.685.000,=? Is het waar dat deze waarde dichtbij de eerdere getaxeerde waarde lag, maar ver verwijderd is van de € 3,6 mln. van MVGM die het taxatierapport voor de heer Munie opstelde? Hoe verklaart u de forse verschillen?

¹ Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Antwoord 3:

Bij besluit van 14 mei 2018 is de verstrekking van het taxatierapport op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) geweigerd². Op dat moment was de koopovereenkomst met de gemeente nog niet getekend en was er nog niet aan de gemeente geleverd. Die weigering was gebaseerd op artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wob, op grond waarvan verstrekking van informatie achterwege blijft indien openbaarmaking niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de Staat, die geraakt worden ingeval taxatierapporten openbaar worden gemaakt.

Op 11 juni 2018 is de koopovereenkomst met de gemeente Den Haag getekend en op 7 september 2018 is het pand bij notariële akte geleverd aan de gemeente Den Haag. Omdat de transactie met gemeente is afgerond en omdat dit taxatierapport ook overigens geen informatie bevat die de onderhandelingspositie van de Staat in andere zaken benadeelt, verzetten de economische en financiële belangen van de Staat zich in dit geval niet langer tegen openbaarmaking van dit taxatierapport. Ik stuur u het taxatierapport als bijlage (**bijlage 1**) bij deze beantwoording mee.

De eerdere taxatie in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf vond plaats op 29 september 2016 (**bijlage 2**). Toen is een taxatiewaarde vastgesteld van € 1.745.000,00. Deze prijs was gebaseerd op het gehele object, inclusief het achterterrein met parkeerplaatsen. Een verschil van € 60.000,00 ten opzichte van de in 2018 getaxeerde waarde van € 1.685.000,00, dus op basis van inmiddels gewijzigde marktprijzen van circa een jaar later en exclusief het achterterrein met parkeerplaatsen, zoals nader is omschreven in het antwoord op vraag 2.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft verkocht aan de gemeente Den Haag en is niet bekend met het taxatierapport dat door MVGM is opgesteld.

Vraag 4:

Was het RVB bekend met de taxatie van vastgoedbeheerder MVGM? Zo ja, hoe heeft het RVB akkoord kunnen gaan met de lagere waarde?

Antwoord 4

Zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 3 heeft het Rijksvastgoedbedrijf verkocht aan de gemeente Den Haag en was het Rijksvastgoedbedrijf niet bekend met het taxatierapport dat door MVGM is opgesteld. Op verschillen tussen de rapporten kan ik niet ingaan omdat mij onbekend is welke opdracht en informatie de MVGM taxateur had, met welke referentiegegevens en waarderingsgrondslag is gewerkt, welke prijspeildatum is gehanteerd, welke verbeteringsplannen er vanwege de nieuwe eigenaren waren, etc.

Vraag 5:

Zijn de verschillen in taxatie bewust verzwegen? Is hier sprake van dwaling of zelfs bedrog? Is er reden voor de vernietiging van de verkoop?

Antwoord 5:

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft het pand verkocht aan de gemeente Den Haag tegen de door Frisia getaxeerde marktwaarde, zie het antwoord op vraag 2. Het RVB kent het taxatierapport van MVGM niet en dit rapport is derhalve geen onderdeel van de afweging geweest, zie het antwoord op vraag 4.

Vraag 6:

² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2018/05/14/besluit-wob-verzoek-over-de-verkoop-noordeinde-64-64a-te-den-haag>

Kent u de taxatie van de door Follow the Money geraadpleegde makelaar, te weten € 4,5 mln. (1.500 m2 maal € 3.000)? Is zijn conclusie juist dat hier 'iemand een cadeau weggegeven' heeft van drie miljoen euro? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6:

Het Rijksvastgoedbedrijf is niet bekend met de inhoud van het taxatierapport van de door Follow the Money geraadpleegde makelaar. Ik kan daardoor niet op de door de geraadpleegde makelaar gebaseerde conclusie ingaan, omdat onder andere immers onbekend is welke opdracht en informatie deze taxateur had, met welke referentiegegevens is gewerkt, welke prijspeildatum is gehanteerd, etc.

Vraag 7:

Is het waar dat er e-mailwisselingen zijn gevoerd tussen het RVB en de gemeente Den Haag waaruit zou blijken dat beiden het erover eens waren dat de prijs in maart 2018 al niet meer marktconform was? Zo ja, bent u bereid de e-mails aan de Kamer sturen? Zo ja, waarom hebben gemeente en het Rijk al die tijd, tot op de dag van vandaag, volgehouden dat de prijs wel marktconform is?

Antwoord 7:

Nee, de e-mailwisselingen betroffen overleg en afstemming over de bepaling van de waardepeildatum van de taxatie. Tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente is afgesproken de waardepeildatum op 1 september 2017 te stellen. In de taxatie op 26 april 2018 werd vervolgens deze waardepeildatum gehanteerd en werd de verkoopprijs overeenkomstig de taxatie vastgesteld, zie tevens het antwoord op de vragen 2, 3 en 4. De hier bedoelde mailwisseling is aan de ADR in het kader van het onderzoek ter beschikking gesteld.

Vraag 8:

Waarom is het pand niet verkocht aan de hoogsteieder?

Vraag 11:

Hoe zijn de 'maatschappelijke activiteiten' getoetst voorafgaand aan de verkoop?

Vraag 12:

Meent het RVB nog steeds dat er sprake is van een maatschappelijk belang van deze onderneming voor de stad Den Haag en bestaat er de noodzaak om deze voor de stad te behouden? Zo ja, kunt u dat toelichten?

Vraag 15:

Is het waar dat het taxatierapport geheim werd gehouden, omdat kennis van de strategie van het Rijksvastgoedbedrijf diens onderhandelingspositie op de markt zou verzwakken? Zo ja, houdt dit in dat het Rijk de waarde van kapitale panden vaker - of zelfs structureel - laag inschat en verkoopt voor een derde van de gangbare prijs per vierkante meter?

Antwoorden op vragen 8, 11, 12 en 15:

Het pand is verkocht in het kader van de zogeheten reallocatieprocedure, zoals genoemd in artikel 9, zevende lid, van de Regeling materieelbeheer rijksoverheid 2006. Op grond daarvan werd het onderhavige overtollig rijksvastgoed eerst aangeboden aan medeoverheden met het oog op herbestemming in de publieke sfeer. Indien de gemeente Den Haag zich niet had gemeld in de reallocatieprocedure, zou het pand volgens de gebruikelijke werkwijze alsnog openbaar verkocht zijn.

Zoals bij het antwoord op vraag 2 is aangegeven, vindt een onderhandse verkoop aan medeoverheden plaats op basis van een door een (externe) onafhankelijke taxateur bepaalde marktwaarde om zodoende de marktconformiteit te waarborgen. Tijdens het reguliere samenwerkingsoverleg dat de gemeente Den Haag voerde met het Rijksvastgoedbedrijf, heeft de gemeente in juli 2016 belangstelling getoond voor het verwerven van het pand in het kader van de reallocatieprocedure. Zie daarvoor het collegebesluit van de gemeente Den Haag (**bijlage 3**). Belangrijke beweegredenen daarbij waren dat het pand al langdurig

leegstond (op leegstandsbewoning na), de heer Munie op deze locatie zijn diverse werkzaamheden kon samenvoegen en plaats wilde bieden aan mensen aan de onderkant van de arbeidsmarkt. Op basis daarvan is destijds besloten tot overdracht van het onroerend goed aan de gemeente Den Haag.

Er is regelmatig discussie over de reallocatieprocedure, met name als het gaat om doorverkoop door gemeenten aan derden. Naar aanleiding van deze discussie en om meer transparantie en verkorting van de huidige langdurige verkoopprocedures aan te brengen, ben ik voornemens om deze reallocatieprocedure aan te passen. De uitwerking hiervan vindt momenteel plaats. Over mijn bredere beleidsafweging, mede in het licht van de uitkomsten van het genoemde ADR-rapport, informeer ik de Tweede Kamer in het najaar.

Vraag 9:

Waarom is het hele pand aan de heer Munie verkocht, inclusief de bovenverdiepingen met woonfunctie? Het was toch de bedoeling dat hij er een winkel zou vestigen met een atelier waar vluchtelingen werkervaring konden opdoen?

Vraag 10:

Hoe verklaart u dat er tot op de dag van vandaag nog geen atelier gevestigd is in het pand? Is het waar dat de tassen in Turkije geproduceerd worden?

Antwoorden op vragen 9 en 10:

Het pand omvat een winkelgedeelte, een kantoor-/opslaggedeelte en daarboven enkele appartementen. In het kader van de reallocatieprocedure worden panden in hun geheel aangeboden. Splitsing van dit pand in bouwkundige, installatietechnische en juridische zin lag bovendien niet in de rede vanwege de benodigde voorinvesteringen en de eraan verbonden ontwikkelrisico's.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft het pand verkocht aan de gemeente Den Haag en heeft geen bevoegdheid om het gebruik van een opvolgend eigenaar te controleren op het al dan niet vestigen van een atelier. Evenmin is, zoals gesteld in vraag 10, het Rijksvastgoedbedrijf bekend met de locatie van de productie van de tassen.

Vraag 13:

Was de doorverkoop van het pand, binnen vier maanden, mogelijk een vooraf opgezet plan? Waarom is er geen anti-doorverkoop beding opgenomen in het verkoopcontract? Is het RVB bij de neus genomen?

Antwoord 13:

Voorafgaand aan de verkoop van het pand van de Staat aan de gemeente was niet bekend dat de heer Munie het pand op zijn beurt binnen vier maanden zou doorverkopen. Een zogenaamd anti-doorverkoopbeding (in de vastgoedpraktijk bekend als anti-speculatiebeding of vervreemdingsbeding) is bij verkoop van bestaand vastgoed niet gebruikelijk omdat het als onevenredig bezwarend wordt gezien. In de koopovereenkomst tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Den Haag is wel een meerwaardeclausule met kettingbeding opgenomen. Dit houdt in dat, indien (een deel van) het object binnen tien jaar een andere en meer hoogwaardige bestemming (bijvoorbeeld uitsluitend woningen) verkrijgt dan op basis van het thans vigerende bestemmingsplan is toegestaan, de koper aan de Staat een meerprijs is verschuldigd. Het Rijksvastgoedbedrijf beoordeelt regelmatig of er sprake is van een hoogwaardiger bestemming. Daarvan is tot op heden geen sprake.

Vraag 14

Is het waar dat het RVB een adviseur inschakelde die belangstelling had om de bovenverdiepingen van Noordeinde 64A te verbouwen en/of te kopen van de heer Munie – na verkoop door de gemeente? Zijn er mogelijk integriteitsregels overtreden?

Antwoord 14:

Ja, het externe advies bestond in dit geval uit het nader afstemmen van voorwaarden en condities tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Den Haag. Van mogelijke belangstelling van deze adviseur om een deel van het object zelf te kopen of te verbouwen was en is niets bekend en van een mogelijke schending van integriteitsregels evenmin. Overigens is deze fase van het verkoopproces ook onderdeel van het onderzoek van de ADR.

Vraag 16

Zou het voor de belastingbetaler beter zijn als alle taxatierapporten openbaar zijn? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 16:

Nee, dit vereist altijd een afweging per individueel geval. De openbaarmaking van taxatierapporten wordt beoordeeld op basis van de Wet openbaarheid van bestuur. Op grond van die wet wordt onder meer afgezien van verstrekken van informatie, indien het belang van het verstrekken van de informatie niet opweegt tegen de financiële of economische belangen van de Staat.

Bijlagen:

1. Taxatierapport 26 april 2018
2. Taxatierapport 27 december 2016
3. Collegebesluit gemeente Den Haag