



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

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Ons documentnummer
1414585

Aantal bijlagen
ADR-onderzoeksrapport
feitenrelaas Noordeinde 64/64A

Datum 18 december 2020
Betreft Verkoop Noordeinde 64/64A te Den Haag

Op 11 juni 2018 is door het Rijksvastgoedbedrijf het pand Noordeinde 64/64A in het kader van de reallocatieprocedure verkocht aan de gemeente Den Haag. Na de verkoop zijn er berichten in de media verschenen over de wijze van verkoop en de hoogte van het verkoopbedrag. Door de leden Krol (50Plus) en Van Raak (SP) zijn mede in het licht van deze berichtgeving schriftelijke Kamervragen gesteld. Op 20 mei 2020¹ en 24 september 2020² zijn deze vragen beantwoord. Hierin heb ik gemeld dat door de Auditdienst Rijk (ADR) een feitenonderzoek wordt uitgevoerd naar de verkoop van Noordeinde 64/64A door het Rijksvastgoedbedrijf.

In deze brief ga ik achtereenvolgens in op het ADR-rapport, een aantal verbeteracties samenhangend met het verantwoordingsonderzoek van de Algemene Rekenkamer 2019, en de hiermee samenhangende bredere beleidsafweging met betrekking tot de aanpassing van de reallocatieprocedure.

ADR-rapport feitenrelaas N64/64A

Het resultaat van het onderzoek is door de Auditdienst Rijk aldus geformuleerd: "Op een aantal punten na leidt het feitenrelaas niet tot opvallendheden". De Auditdienst Rijk heeft in het rapport geen oordelen uitgesproken, maar heeft feitelijke bevindingen opgenomen.

Het is goed dat met het rapport van de Auditdienst Rijk duidelijkheid is gekomen rondom de verkoop van Noordeinde 64/64A. Ik dank de Auditdienst Rijk daarvoor. Alles overziend onderschrijf ik de managementreactie, waarnaar ik korthedshalve verwijs. Ik stel vast dat de verkoop van Noordeinde 64/64A aan de gemeente Den Haag op juiste wijze is verlopen en dat, anders dan in de media naar voren werd gebracht, een marktconforme koopprijs is betaald.

¹ Aanhangsel Handelingen II 2019/2020, nr. 2880 en nr. 2881

² Aanhangsel Handelingen II 2020/2021, nr. 455

In de managementreactie van de directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf – die integraal in het ADR-rapport is opgenomen – wordt uitgebreid op de vijf punten uit het rapport ingegaan en heeft de directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf een aantal acties aangekondigd. Deze acties zijn mede bedoeld om de aandachtspunten van de ADR te verwerken. Zo is er binnen het Rijksvastgoedbedrijf een nieuwe taakverdeling gemaakt waardoor het besluit om een object af te stoten buiten de verkopende directie wordt bekrachtigd. Ook is de verantwoordelijkheid, in het kader van de reallocatieprocedure, gemarkeerd tussen de gemeente Den Haag en het Rijksvastgoedbedrijf. Geconstateerd is dat dat met een leer-werktraject voor mensen aan de onderkant van de arbeidsmarkt werd voldaan aan de voorwaarde om het pand met gebruikmaking van de reallocatieprocedure aan de gemeente te kunnen verkopen. De door de ADR gesignaleerde punten zijn betrokken bij de aanpassing van de reallocatieprocedure, waarop ik hieronder terug kom.

In eerdere Kamervragen is gevraagd om een reactie op het MVGM-taxatierapport, om die reden acht ik het wenselijk om in deze brief hierop in te gaan. De Auditdienst Rijk heeft ook gekeken naar het zogeheten MVGM-taxatierapport, waarover het Rijksvastgoedbedrijf inmiddels beschikt. Dit MVGM-taxatierapport is in opdracht van partij C (de partij die het pand kocht van de gemeente) opgesteld, naar nu blijkt ten behoeve van de financiering van zijn aankoop van Noordeinde 64/64A. Dit MVGM-taxatierapport betreft uitdrukkelijk niet een marktwaardetaxatie: het doel van dit taxatierapport was echter om partij C inzicht te geven in het eventuele waarde-effect van de door hem beoogde herontwikkeling. Het in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf door Frisia opgestelde taxatierapport – op basis waarvan de koopsom is vastgesteld – betrof wel een marktwaardetaxatie. Mijn conclusie is dat het taxatierapport van MVGM niets afdoet aan de juistheid van de taxatie door Frisia, omdat de uitgangspunten wezenlijk verschillen.

Verbeteracties

Tegelijkertijd vormde de casus Noordeinde 64/64A voor mij aanleiding om het verkoopproces van het Rijksvastgoedbedrijf in een bredere context te plaatsen en meer diepgaand te kijken naar de mogelijkheden tot verdere verbetering. Het handelen van het Rijksvastgoedbedrijf moet namelijk niet alleen in individuele transacties zorgvuldig en correct zijn, maar moet ook op systeemniveau “state of the art” zijn.

Deze meer diepgaande analyse sluit ook aan bij de aanbevelingen van de Algemene Rekenkamer in het Verantwoordingsonderzoek 2019. Daarin werd gesteld dat bij verkoopprocedures in opzet voldoende maatregelen aanwezig zijn om gangbare risico's te beheersen, maar ook dat dit op een aantal punten nog beter kan. In lijn daarmee worden door het Rijksvastgoedbedrijf de volgende verbeteracties uitgevoerd. Er wordt een nieuw organisatieonderdeel ingericht dat het verkoopproces zal ondersteunen met data en data-analyses. Ook is een instrument ontwikkeld voor tweedelijnscontroles. Dit instrument biedt de mogelijkheid om risicogericht te controleren. Met behulp van een dashboard worden verkooptransacties geselecteerd die opvallend zijn ten opzichte van de andere transacties binnen hetzelfde risicogebied. Van deze transacties wordt de

totstandkoming nader onderzocht. Bovendien wordt de onafhankelijkheid van de taxatie-eenheid van het Rijksvastgoedbedrijf verstevigd en krijgt deze eenheid tevens een toetsende rol bij specifieke door externe taxateurs uitgevoerde taxaties.

Aanpassing reallocatieprocedure

Mijn beleid is er op gericht het rijksvastgoed zo in te zetten dat het op lange termijn een optimaal financieel en maatschappelijk rendement oplevert. Ik noem dit goed rentmeesterschap. Ik streef het vormen van coalities na met andere rijkspartijen, medeoverheden, marktpartijen en andere organisaties, waarbij de betrokken partijen ieder van uit hun eigen rol en verantwoordelijkheid investeren. Ik constateer dat bij de verkoop van overtollig rijksvastgoed dit beleid niet optimaal wordt ondersteund door de vigerende reallocatieprocedure.

Om het maatschappelijke rendement te optimaliseren zet het Rijksvastgoedbedrijf in op een nauwere samenwerking met gemeenten. In het kader daarvan faciliteert het Rijksvastgoedbedrijf met zijn verkoopproces van meet af aan de ruimtelijke wensen van gemeenten, zoals vastgelegd in een bestemmingsplan. Indien een bestemmingswijziging voor de hand ligt, dan kijkt het Rijksvastgoedbedrijf samen met de desbetreffende gemeente naar de wensen op het gebied van de ruimtelijke ordening en de mogelijke toekomstige bestemming(en). Gemeenten kunnen met gebruikmaking van hun publiekrechtelijk en planologisch instrumentarium de maatschappelijke opgaven realiseren. Daarbij is het niet noodzakelijk dat gemeenten het eigendom van vastgoed verwerven en doorverkopen aan derden, maar kan het Rijksvastgoedbedrijf het vastgoed met een openbare, transparante procedure, tegen marktconforme prijzen, verkopen. De reallocatieprocedure levert bovendien regelmatig discussie op met name bij de doorverkoop door gemeenten aan derden.

Naar aanleiding hiervan heb ik besloten deze reallocatieprocedure aan te passen. De aanpassing van de procedure houdt in dat overtollig rijksvastgoed niet meer onderhands aan gemeenten, provincies en waterschappen wordt aangeboden, tenzij daar bijzondere gegronde en gemotiveerde redenen voor zijn. Omdat in deze gevallen niet langer onderhands verkocht wordt, zijn taxaties niet langer bepalend voor de hoogte van het verkoopbedrag. De verkoopprijs wordt alsdan bepaald door vrije marktwerking. In een openbare procedure kan een gemeente, provincie of waterschap op gelijke voet als ieder ander meebieden. In plaats van de reallocatieprocedure zal langs de hierboven geschetste lijnen versterkt worden ingezet op creëren van maatschappelijk meerwaarde door in te zetten op gezamenlijke planvorming.

Over mijn besluit tot aanpassing van de reallocatieprocedure vindt nog nader overleg plaats, onder meer met de Algemene Rekenkamer. Over de uitkomsten hiervan zal ik uw Kamer actief informeren. Ik verwacht dat de wijziging in 2021 in werking kan treden.

Het geheel overziend stel ik vast ik dat met voornoemde verbeteracties op systeemniveau en de aanpassing van de reallocatieprocedure het verkoopproces van het Rijksvastgoedbedrijf toekomstbestendig wordt gemaakt.

De staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. R.W. Knops